

Handläggare Fastighetskontoret
Jonas Uebel
08-508 26 953
jonas.uebel@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-04-04

Handläggare Idrottsförvaltningen
Sophie Dahlberg
08-508 27639
sophie.dahlberg@stockholm.se

Idrottsnämnden
2017-04-25

Utredning av Liljeholmsbadets framtid. Utredningsrapport.

Fastighetskontorets förslag till beslut

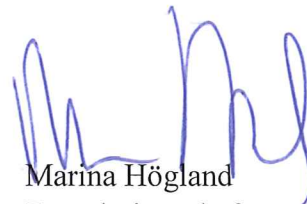
1. Fastighetsnämnden godkänner föreliggande utredningsrapport.
2. Fastighetsnämnden ges i uppdrag att söka avyttra Liljeholmsbadet.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

Idrottsnämnden godkänner föreliggande utredningsrapport.



Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret



Marina Högländ
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen gavs i september 2016 i uppdrag att utreda kostnader och planmässiga förutsättningar för Liljeholmsbadet. I uppdraget ingick att 1) undersöka kostnad för att renovera badet, att 2) bygga ett nytt bad samt att 3) undersöka förutsättningar och intresse för att avyttra badet.

Då kostnaden för att renovera badet bedöms uppgå till minst 100 mkr samtidigt som en överhängande risk föreligger att badets konstruktion inte klarar en uppallning i torrdocka bedömer förvaltningarna detta som uteslutet. En upprustning ska även sättas i relation till det gigantiska reinvesteringsbehov som föreligger i stadens övriga badhus. I en rapport kring det långsiktiga reinvesterings- och underhållsbehovet, som tidigare har redovisats, uppskattas behovet uppgå till drygt 3 mndr. Av den summan

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

beräknades kostnaden för renovering av stadens badanläggningar (sim- och idrottsallar, simhallar och bassängbad) uppgå till 2,3 mndr kronor.

Idrottsförvaltningens långsiktiga investeringsplan visar att det inom en tioårsperiod finns behov av en simhall i de södra stadsdelarna, inom Enskede-Årsta-Vantörs samt Skarpnäcks stadsdelsområden. Därutöver finns behov på sikt i innerstaden men då i Norra Djurgårdsstaden. Vid en nybyggnation anser idrottsförvaltningen att kombinationen av minst en 25-metersbassäng och en separat undervisningsbassäng för simundervisning är det mest kostnads-effektiva för att nå prioriterade grupper samt för att tillgodose föreningslivets behov. Den simundervisning och verksamhet för personer med funktionsnedsättning som har bedrivits i Liljeholmsbadet har idrottsförvaltningen berett plats för i andra anläggningar.

Avseende nybyggnation skulle detta innebära att en pastisch uppförs vilket förspiller de kulturhistoriska värdena samtidigt som staden vid en nybyggnation har större behov av simytor på andra platser i staden. En nybyggnation med en 25-metersbassäng innebär bygglovsmässiga problem då anläggningen skulle ta större yta i anspråk än vad som idag är fallet.

Avseende avyttring kan detta vara en möjlig utväg givet att nämnderna finner byggnaden i sig värd att bevara. Fastighetskontorets bedömning är att det kan finnas intresse av att förvärva byggnaden, om än för att använda den för annat ändamål.

Utlåtande

Bakgrund

Liljeholmsbadet, byggt 1930 i Nyköping och bogserat till Stockholm, har varit i drift sedan början av 1930-talet. Det är stadens minsta bad. Bassängen är 16,7 m lång och djupet varierar mellan 0,9 -2,7 meter. Vikten har angetts till 170 ton.

Badet utgörs av en ponton av armerad betong med ihåliga sektioner på vilken en träöverbyggnad har utförts. Själva bassängen inuti skrovet är också utförd i armerad betong. Antalet badbesök per år uppgår till cirka 50-55 000.

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden redovisade i september 2016 en gemensam lägesrapport kring Liljeholmsbadets tekniska status. Lägesrapporten byggde på tidigare gjorda tekniska utredningar. I lägesrapporten redovisades en sammanfattning av de

tekniska statusutredningar som genomförts sedan år 2000, bland annat den omfattande utredningen som låg till grund för de arbeten som utfördes i torrdocka 2001. I huvudsak åtgärdades då endast det yttre skrovet medan de invändiga åtgärderna var begränsade. De åtgärder som genomfördes syftade till att förlänga livslängden i 10 år, vilket sedan många år har passerats.

Den omfattande utredningen år 2000 har kompletterats med ytterligare tekniska statusbesiktningar och provtagningar varav den senaste genomfördes våren och sommaren 2016. Den visade att omfattande försämringar skett med betongkonstruktionen. Under de sexton år som gått sedan skrovet åtgärdades har omfattande och tydliga skador i betongkonstruktionen succesivt uppstått genom karbonatisering av betongen och saltinträngning från bassängvattnet. Det har bland annat inneburit att armeringen rostas. Betongkonstruktionen, det vill säga skrovet, och bassängen med sina invändiga balkar mellan skrov och bassäng utgör tillsammans den bärande och stabiliserande konstruktionen.

Av lägesrapporten framgår det att bassängen och balanstankarna tömdes under sommaren 2016 för bland annat rengöring. Det medförde större åtkomlighet för de delar som annars var vattenfyllda. I lägesrapporten redovisas i punktform de största bristerna. Ett väsentligt problem ur flera aspekter är att skrovets tjocklek från början bara var 70 mm tjockt. Samma tjocklek hade även den invändiga bassängen. Den sistnämnda är idag betydligt tunnare genom den spjälkning som skett bland annat genom avrostning av armeringsjärnen. Hela konstruktionens stabilitet och hållfasthet har därmed påverkats vilket även innebär en ökad risk vid en eventuell bogsering, något som bedöms nödvändigt för renovering. Inför den senaste upptagningen i torrdocka på Beckholmen i Stockholm år 2000 bedömdes skrovet klara en bogsering dit i lugnt väder via Hammarbyslussen och uppallning i dockan. Idag 16 år senare är förutsättningarna för en bogsering sämre, vilket framgår av statusrapporterna. Detsamma gäller en eventuell uppallning i docka.

Det finns torrdockor för transporter av fartyg men kostnaden blir mycket hög och givet ovanstående resonemang finns inga garantier för att skrovet klarar en sådan transport.

En annan faktor som påtalats är att badet ligger oskyddat mot eventuell möjlig påkörning av fartyg eftersom det går en farled i vatten utanför Liljeholmsviken.

Sammantaget har idag fastighetskontoret skaffat sig en bra bild av den tekniska statusen hos anläggningen och övriga faktorer som kan kopplas till Liljeholmsbadet och den helhetsbedömning som görs.

Uppdraget

Uppdraget till fastighetskontoret enligt nämndbeslutet i september var följande:

1. Att kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen ska utreda kostnaderna och de planmässiga förutsättningarna för Liljeholmsbadets framtid till en utredningskostnad om maximalt en miljon kronor.
2. Att fastighetskontoret tillsammans med idrottsförvaltningen ska utreda förutsättningar och intresse för en avyttring av Liljeholmsbadet.

Fastighetsnämnden beslutade att därutöver anföra följande:

Liljeholmsbadet bedöms vara i så pass dåligt skick att en kostsam totalrenovering eller en nybyggnation krävs för att behålla badmöjligheter i området. För att bedöma alternativ och kostnader uppdras kontoren att redovisa och utreda möjligheterna att renovera badet eller bygga en ny anläggning. Kontoren får även i uppgift att utreda förutsättningarna och intresset för en avyttring av Liljeholmsbadet.

Planmässiga förutsättningar idag

Liljeholmsbadet med adress Bergsunds Strand 26 på Södermalm utgör ingen egen fastighet utan utgör lös egendom på ofri grund inom stamfastigheten Södermalm 1:23 som utgörs av det omgivande vattnet och Liljeholmsviken. Det borde gå att erhålla bygglov för olika åtgärder som inte förändrar utseende, storlek eller placering. Problemet uppstår om storleken ändras, då är förvaltningens bedömning att det blir mycket svårt att erhålla bygglov. En detaljplaneändring kan även det bli svårt då det rör sig om en flytande pråm.

Tillsyns- och myndighetskrav

Liljeholmsbadet är inget fartyg i den bemärkelsen att det används för att transportera personer eller gods över vatten. Det flytande badet kan betraktas som en pråm med betongskrov och träöverbyggnad. Sjöfartsverket träffade 2004 en överenskommelse mellan Sjöfartsinspektionen och Arbetsmiljöverket om samverka

kring arbetsmiljöfrågor som kan beröra förändringar av Liljeholmsbadet. Överenskommelsen gällde till exempel den upprustning som skedde av af Chapman för snart 10 år sedan.

Eftersom Liljeholmsbadet inte uppfyller de arbetsmiljökrav som idag ställs på ett bad måste omfattande förbättringar ske. Ett problem är den ringa storleken som gör det mycket svårt att inrymma de utrymmen som idag krävs i simhallar.

Relevanta regler för ändringar i byggnadsverk finns i författningar från Boverket och Arbetsmiljöverket. Ändringarnas omfattning definieras utifrån hur stor del av byggnaden/objektet som berörs. Vid mycket stora ändringar, som i detta fall, finns få eller inga kvarvarande befintliga förutsättningar som kan motivera en annorlunda tillämpning av ändringsreglerna än vad som gäller vid nybyggnad (BBR 1:2232). Liljeholmsbadet betraktas liksom, tidigare nämnt, af Chapman inte som byggnad. Arbetsmiljö- och säkerhetsfrågor hanteras enligt gällande AFS (Arbetsmiljöverkets författningssamling) medan BBR-reglerna följs beträffande inredning, pentry, personalrum, förråd och teknikutrymmen.

Ekonomi

Kostnader för en totalupprustning

De utredningar som har genomförts visar entydigt att betongkonstruktionerna är i slutfasen av sin tekniska livslängd. Badets konstruktion innebär många svåråtkomliga utrymmen som medför stor tidsåtgång vid såväl borttagande av betong som armering och formsättning för delar som ska nygjutas. Såväl skrov, bassängväggar och vissa övriga konstruktioner har av viktsskäl gjorts tunna, endast cirka 70 mm. Att ersätta delar av dessa med tjockare konstruktioner är därför inte möjligt med bibehållen vattenlinje/flytnivå. Den totala vikten får inte öka, vilket innebär att det som tas bort och det som tillförs behöver väga ungefär lika mycket.

Att kostnadsberäkna en renovering av Liljeholmsbadet är mycket komplicerat och utan en noggrann projektering kan endast nyckeltal användas. Ett av de senare baden som renoverades var Bredängsbadet och kostnaderna från det projektet kan användas som en utgångspunkt. I det fallet var det bassäng, vattenrening, ventilation inklusive styr och regler och ett av omklädningsrummen som renoverades.

Detta är delar som också behöver göras i Liljeholmsbadet och därför kan dessa siffror med tillräcklig tillförlitlighet användas.

Problemet är dock att i fallet med Liljeholmsbadet är det även en skrovkonstruktion som ska renoveras samt distributionssystem för uppvärmning (troligen vattenradiatorer vid fönster och luftburen värme). Hela överbyggnaden behöver dessutom tätas, isoleras och i vissa delar bytas ut för att ens uppfylla basala energikrav. I dagsläget uppfyller heller inte de utrymmen som finns i badet för personal, tekniska utrymmen och besöksdelar de krav som ställs i byggnormen och arbetsmiljölagstiftning. Även brandskyddsreglerna har satts ur spel med hjälp av dispenser från brandförsvaret. Allt detta innebär i praktiken att ett eventuellt renoveringsprojekt ställs inför två val: minska den faktiska bassängytan i badet eller flytta en del av funktionerna till en ny byggnad i land för att en renoverad konstruktion ska kunna bibehålla ursprungliga yttermått och arkitektonisk framtoning. Man behöver helt enkelt utöka ytan för att kunna ha kvar samma yta för de besökande badgästerna.

Mot bakgrund av detta bör en kostnadsberäkning ta hänsyn till en större yta än dagens 330 kvm för att nyckeltal ska uppfyllas. En rimlig bedömning är att det krävs en yta om 550 kvm och en rimlig nyckeltalskostnad ligger på minst 35 tkr per kvm på grund av att byggnaden är så pass tekniktät. Till det tillkommer transport och varvskostnader samt antingen en pir eller en fundamentkonstruktion under ytan samt byggherrekostnader. Allt detta ger sammantaget följande kostnadsbild för en renovering:

- 555 kvm ger via nyckeltal en uppskattad kostnad om 31 mnkr.
- Skrovrenovering inklusive återställande av den bärande konstruktionen mellan yttre skrovet och det inre skrovet som bassängens ytterkanter utgör 15 mnkr.
- Totalrenovering av övriga delar än bassäng, inklusive teknikutrymme på land 550 kvm x 40 tkr/kvm = 22 mnkr.
- Uppskattade kostnader för transport, försäkringar och för tid i torrdocka, baserat på renovering av af Chapman, 10 mnkr. Här finns en osäkerhetsfaktor som gör att kostnaden kan bli ännu större; vid renoveringen av af Chapman fanns en klausul om påslag på samtliga fakturor för de arbeten som utförs i torrdockan.
- Ett fundament krävs för stöttning av badet. Ett sådant fundamentarbete är helt avhängigt av botten beskaffenhet och avståndet till fast berg under botten sediment. Denna kostnad har därför inte uppskattats.
- Byggherrekostnader inklusive projektering, myndighetsavgifter, budgetreserv, projektledning med mera räknas till

25 % av entreprenadkostnaden på grund av projektets komplexitet.

Totalt ger detta en uppskattad kostnad på minst 100 mnkr.

I detta tidiga skede, utan konkreta handlingar för kostnads-kalkylering, är osäkerhetsmarginalen 20-40 procent.

Kostnader för en nybyggnation

I uppdraget från nämnderna ingick också att bedöma möjligheterna att bygga en ny anläggning. Ett nybyggt bad som i möjligaste mån blir en kopia av badet skulle kunna byggas billigare, även om transportkostnader och skrotning av det gamla badet tillkommer. Den lösning som ligger närmast till hands är då en pontonkonstruktion, vilken skulle kunna anpassas i storlek och lyftkraft. Denna konstruktion är dock inte kostnadsbedömd. Problemet med denna lösning är att badets gestaltning förvanskas kraftigt eftersom hela bassängen och den erforderliga takhöjden inomhus byggs ovanför vattenlinjen som idag ligger i pontonhöjd. I dagsläget är en stor del av bassängen under vattenlinjen. Om en pontonkonstruktion skulle väljas minskar behovet av stödfundament då lyftkraften kan justeras med fler pontoner. Detta skulle dock innebära ytterligare en krock med de bevarandevärda arkitektoniska egenskaperna hos badet, eftersom skrov och överbyggnad då inte längre linjerar som i dagsläget. I slutändan kommer alltså badet vid eventuell nybyggnation att bli väsentligt mycket högre och med en skrov/pontonkonstruktion som är ännu större till ytan än överbyggnaden är idag. Kostnaden för ett nybygge blir några miljoner billigare än en renovering då kostnaden för ett pontonskrov är lägre än renovering och bogsering av befintligt skrov.

I diskussionen kring badets utsatta läge (oaktat renoverat eller nytt bad) i farleden har det också diskuterats en pir, vilken inte är kostnadsuppskattad.

Idrottsförvaltningens långsiktiga investeringsplan visar att det inom en tioårsperiod finns behov av en simhall i de södra stadsdelarna, inom Enskede-Årsta-Vantörs samt Skarpnäcks stadsdelsområden. Därutöver finns på sikt behov i Norra Djurgårdsstaden. Vid en nybyggnation anser idrottsförvaltningen att kombinationen av en 25-metersbassäng med separat undervisningsbassäng för simundervisning är det mest kostnadseffektiva för att nå prioriterade grupper samt för att tillgodose föreningslivets behov.

Avyttring

I uppdraget från nämnden ingår även att utreda förutsättningarna och intresset för en avyttring av badet. Kontoret har redan mottagit intresseanmälningar av att förvärva badet för att nyttja det för annat ändamål än bad.

Mot bakgrund av den kunskap fastighetskontoret har av badets tekniska status innebär en avyttring att byggnaden kommer användas för annat ändamål än bad.

Förvaltningarnas analys

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen finner, av de skäl som anförs i ärendet, att det inte går att motivera en upprustning av badet i ett läge där behovet av nya idrottsinvesteringar är stort. En uppskattad kostnad om minst 100 mnkr är en stor summa men dessutom i underkant då risken är att det tillkommer kostnader för en skyddande påkörningspir och dubbla landgångar för evakuering. Vid en bogsering är risken dessutom stor att skrovet inte håller, vilket innebär att det inte går att garantera att en upprustning alls är möjlig att genomföra.

Avseende frågan om nybyggnation är detta någonting som är möjligt att göra, men givet att man vill skapa en 25-metersbassäng blir det problem med bygglov och även om man behåller dagens längd och försöker tillskapa de utrymmen som behövs för att möta dagens myndighetskrav så kommer resultatet bli en mindre lyckad pastisch utan några av de kulturvärden som badet uppbär idag. En bedömd kostnad för ett nybygge ligger några miljoner lägre än en renovering. Till detta kommer dessutom att en nybyggnation av en simhall på platsen inte är prioriterat utifrån idrottsförvaltningens långsiktiga investeringsplan, oaktat att det har legat ett bad här tidigare.

Förvaltningarna grundar också sin uppfattning på det stora reinvesteringsbehov som finns hos stadens åldrande bestånd av idrottsanläggningar de närmaste 20 åren. I en rapport kring det långsiktiga reinvesterings- och underhållsbehovet, som tidigare har redovisats, uppskattas behovet uppgå till drygt 3 mdr. Av den summan beräknades kostnaden för stadens badanläggningar (sim- och idrottshallar, simhallar och bassängbad) utgöra 2,3 mdr kronor.

Från summan för badanläggningar kan även avräknas kostnaden för pågående upprustnings- och tillbyggnadsarbeten för Åkershovs sim- och idrottshall och några andra mer begränsade reinvesterings-

projekt. I en nyligen uppdaterad planeringsplan till och med år 2020 beräknas behovet av reinvesterings- och upprustningsåtgärder för det äldre badanläggningsbeståndet uppgå till 1,3 mdr kronor. I den summan ingår bland annat omfattande reinvesterings- och upprustningsåtgärder för Forsgrenska badet, Vällingby sim- och idrottshall samt Västertorps sim- och idrottshall. Medelåldern för stadens badanläggningar är drygt 40 år vilket innebär att ett omfattande reinvesterings- och upprustningsbehov föreligger de kommande åren. Behovet av dessa åtgärder ryms inte i nuvarande flerårsbudgets ordinarie ram. Det innebär att kontoret med stor noggrannhet ur ett kostnads- och nyttoperspektiv måste prioritera de åtgärder som planeras för att inte orsaka kapitalförstöring hos det befintliga badanläggningsbeståndet.

För den verksamhet som bedrivits i Liljehomsbadet i form av simundervisning och verksamhet för personer med funktionsnedsättning har idrottsförvaltningen kunnat erbjuda tider i andra anläggningar, främst Beckomberga simhall, Sandsborgsbadet, Bredängsbadet och Eriksdalsbadet.

Givet att man vill bevara byggnaden som ett inslag i stadsbilden förespråkar förvaltningarna att badet avyttras. Det kommer då sannolikt inte att kunna användas som bad utan till annan verksamhet.

Slut