



Handläggare:

Stefan Båmstedt, fastighetskontoret

Telefon: 08-508 27 908

Ulf Sankell, idrottsförvaltningen

Telefon: 08-508 27 919

Till

Fastighetsnämnden

Idrottsnämnden

Stora Sköndal - slutredovisning av genomförd utveckling och upprustning av handikappbadet etapp 1 samt förslag till nytt avtal med Stiftelsen Stora Sköndal

Fastighetsnämndens förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner slutredovisningen av vad som utförts som etapp 1 av projektet utveckling och upprustning av handikappbadet vid Stora Sköndal.
2. Fastighetsnämnden godkänner förslaget till nytt servitutsavtal med Stiftelsen Stora Sköndal och ger delegation till kontoret att underteckna avtalet.

Idrottsnämndens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner slutredovisningen av vad som utförts som etapp 1 av projektet utveckling och upprustning av handikappbadet vid Stora Sköndal.
2. Idrottsförvaltningen får teckna ett nytt internhyresavtal med fastighetskontoret då det nya servitutsavtalet har godkänts av lantmäterimyndigheten.

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef

Olof Öhman
Förvaltningschef

Sammanfattning

Detta tjänsteutlåtande innehåller en slutrapport över de arbeten som har utförts i etapp 1 för utveckling och upprustning av Stora Sköndals handikappbad och till vilken kostnad detta skett. Utlåtandet redovisar också ett förslag till servitutsavtal med fastighetsägaren som tagits fram. Avtalsförslaget är ännu inte godkänt av lantmäterimyndigheten. Det har tillkommit som en följd av att idrottsanläggningarna och budgeten för investeringar i dessa överfördes från idrottsnämnden till fastighetsnämnden den 1 januari 2011.

Genom det nya avtalet blir fastighetsnämnden servitutsinnehavare (nyttjanderättsinnehavare) som i sin tur hyr ut anläggningen till idrottsnämnden som bedriver själva verksamheten vid badet.

Bakgrund

Arbetet med utveckling och upprustning av handikappbadet i Stora Sköndal startade i början av 2010. Ett nytt 25-årigt hyresavtal mellan Stiftelsen Stora Sköndal och idrottsnämnden undertecknades i maj 2010. Enligt avtalet upplåter stiftelsen hyresrätten till dels ett mark- och vattenområde och dels byggnader med mera inom ett på tillhörande karta markerat område. Hyresobjektet uppläts i befintligt skick. Parterna var också överens om att såväl byggnader som bassäng var i ett dåligt skick. Enligt avtalet var man ense om att idrottsförvaltningen skulle göra följande:

- riva för verksamheten oanvändbara byggnader angivna i bilaga
- riva lilla bassängen
- rusta upp befintlig omklädningsbyggnad
- rusta upp stora bassängen
- efter samråd med stiftelsen uppföra de byggnader som behövs för verksamheten.

De arbeten som hittills har utförts 2010 och 2011 som nu slutredovisas, avser etapp 1. Enligt det genomförandebeslut som idrottsnämnden fattade i maj 2010 beräknades kostnaden uppgå till drygt 17 mnkr. I kostnaden ingick projektering, byggledning, upprustning och handikappanpassning av befintlig omklädningsbyggnad, upprustning av bassäng, uppförande av ny teknikbyggnad med reningsanläggning och serveringskiosk samt mark- och ledningsarbeten. Ursprungligen ingick även rivning av befintlig bastubyggnad och byggande av en ny, upprustning av brygga samt nybyggnad av en mindre förrådsbyggnad för båt. Dessa arbeten har dock av kostnadsskäl inte kunnat inrymmas i projektbudgeten.



Den upprustade bassängen och intilliggande omklädningsbyggnad



De arbeten som utfördes under 2010 finansierades dels med särskilda investeringsmedel, totalt 6,9 mnkr, ur trafik- och renhållningsnämndens budget för tillgänglighetsförbättrande åtgärder och dels med 5,3 mnkr ur idrottsnämndens investeringsbudget. Totalt utfördes arbeten 2010 för 12,2 mnkr. Badet var också öppet sommaren 2010. En ny teknikbyggnad som bland annat innehåller en helt ny vattenreningsutrustning färdigställdes våren 2011. Byggnaden inrymmer även en serveringskiosk som ersätter en äldre och uttjänt serveringsbyggnad som ska rivras.

För att få anläggningen klar till säsongstarten i juni 2011 pågick arbeten under hela vintern 2010/2011. Detta medförde tillkommande vinterkostnader. Under hösten 2010 konstaterades att den ursprungliga kostnadsberäkningen inte kunde hålla. En uppdaterad kalkyl togs fram som visade på en kostnad på 24,3 mnkr. I den summan ingick inte bastu och grundplatta till nytt "Sommarlott" som enligt ursprungsprogrammet skulle ingå i etapp 1. Av kalkylen framgick följande kostnader:

Dittillsvarande byggherre-/konsultkostnader, 2,6 mnkr
Bassängrenoveringskostnader, 4,9 mnkr
Brygga renovering, 0,1 mnkr
Renovering av omklädningsbyggnad, 2,0 mnkr
Mark- och ledningsarbeten etapp 1, 0,5 mnkr
Summa upparbetade kostnader 10,1 mnkr

Delentreprenad grund för teknikbyggnad (inkl sprängning, spont m.m.), 3,5 mnkr
Delentreprenad hus, 4,1 mnkr
Delentreprenad vattenrening, 3,1 mnkr
Mark- och ledningsarbeten, 1,5 mnkr
Tillbyggnad personaldel, 1,0 mnkr
Oförutsett, 1,0 mnkr
Summa återstående arbeten 14,2 mnkr

På grund av den stora kostnadsavvikelsen i förhållande till det ursprungliga genomförandebeslutet redovisades ett förslag till reviderat genomförandebeslut i idrottsnämnden och fastighetsnämnden i mars 2011. Enligt beslutet godkändes dels att fastighetsansvaret för Stora Sköndals handikappbad fördes över från idrottsförvaltningen till fastighetskontoret och dels att fastighetskontoret på uppdrag av idrottsförvaltningen slutför pågående arbeten i etapp 1 till en sammanlagd kostnad av 25,0 mnkr.

Fastighetsnämnden uppdrog även åt fastighetskontoret att ta fram ett förslag till nytt avtal med Stiftelsen Stora Sköndal. Avtalen/avtalet skulle ersätta det tidigare avtalet på så sätt att fastighetskontoret blir hyresgäst/arendator/servitutsinnehavare som i sin tur hyr ut badet till idrottsförvaltningen enligt motsvarande självkostnadsavtal som gäller för övriga idrottsanläggningar.

Hyran till stiftelsen förutsätts i princip bli oförändrad i förhållande till nuvarande avtal. De befintliga byggnader som ingår och som idag ägs av stiftelsen, föreslås lösas in av fastighetsnämnden för det bokförda värdet, beräknat till ca 0,6 mnkr. Den kostnaden belastar inte själva projektet. Detta gäller även om någon byggnad senare ska rivras för att ge plats för en framtida nybyggnad i en kommande framtida etapp 2. När ett sådant nybyggnadsprojekt kan bli aktuellt längre fram, återkommer förvaltningarna till respektive nämnd för ett gemensamt genomförandebeslut.



Den nya teknikbyggnaden innehåller bl.a. vattenreningsanläggning och kiosk

Badet återinvigdes den 16 juni 2011 och har varit i drift under sommaren fram till stängningen i slutet av augusti. Vissa efterarbeten har utförts senare. Vid invigningen fanns fortfarande ett provisoriskt byggstängsel uppsatt runt bassängområdet. Detta kommer att ersättas med ett smidesstaket.

I förhållande till vad som ursprungligen planerades har projektet utökats på flera punkter. En sänkning gjordes av bassängkanten för att minska lutningen mellan byggnad och bassäng. Forceringen i form av vinterarbeten ökade kostnaden för ytskiktsentreprenaden. Tillkommande arbeten i form av nya skvalprännor, ramper i betong, nya räcken och nya ventiler med mera har ökat kostnaden liksom upprustning av dräneringen runt bassängen. En försenad ny upphandling av grundentreprenaden för byggnaden på grund av ett tidigare orent anbud som förkastades, medförde omfattande vinterkostnader. Krav på grundvattensänkning, spontning på grund av instabila massor samt bergsprängning medförde också kostnadsökningar.



Situationsplan som visar hur den färdiga anläggningen är tänkt att bli efter att ett nytt "Sommarlott" uppförts. Något beslut om detta är ännu inte fattat. Den nuvarande Sommarlottbyggnaden från 1960-talet får därför stå kvar så länge.



Kostnaden för markarbeten ökade kraftigt i förhållande till vad som ursprungligen kalkylerades genom de krav som ställdes på ytskiktslösningar med ytor kring bassängen belagda med färgad gummibeläggning och andra belagda med vanlig asfalt.

Slutkostnad för projektet

Slutkostnaden för projektet, det vill säga vad som ingått i etapp 1, inklusive vissa tillkommande arbeten som visat sig lämpligt att utföra innan vintern samt inlösen av befintliga byggnader som övertas av stiftelsen, beräknas uppgå till 27,0 mnkr enligt följande:

- hittills bokförda kostnader, 26,4 mnkr inkl 6,9 mnkr ur trafik- och renhållningsnämndens budget för tillgänglighetsförbättrande åtgärder
- upplupna kostnader för byggleddning, bodhyra m.m. 0,1 mnkr

Summa totalt 26,5 mnkr

Förslag till nytt avtal med stiftelsen

Stiftelsen Stora Sköndal är ägare av fastigheten Sköndal 1:1 inom vilken badet utgör en mindre del. Stiftelsen har under 30 års tid hyrt ut badet till idrottsnämnden. Idrottsnämnden har svarat för underhåll och gjort en del investeringar. Dock inte i den omfattningen som den nu aktuella utvecklingen och upprustningen handlar om. Hyran har varit låg. Enligt det förslag till hyresavtal som godkändes av idrottsnämnden i mars 2010 och som undertecknades i maj, skulle idrottsförvaltningen svara för upprustning av omklädningsbyggnad, bassäng, rivning av gamla uttjänta byggnader som inte behövdes för idrottsnämndens verksamhet samt svara för uppförande av nya byggnader som behövs för verksamheten.

Detta avtal kan inte tillämpas längre sedan idrottsanläggningarna och investeringsbudgeten förts över till fastighetsnämnden. Avtalsparterna var dock överens om att de nya byggnader som uppfördes (t.ex. teknikbyggnaden) skulle ägas av idrottsnämnden. Detsamma gäller den upprustade omklädningsbyggnaden som fått en omfattande renovering liksom även bassängen. Fastighetsnämnden som idrottsanläggningarna förts över till är dock i nuläget ingen part i hyresförhållandet. Samtidigt är hela investeringsbudgeten överförd till fastighetsnämnden. Detta har medfört att idrottsförvaltningen har saknat budgetmedel att betala projektet från årsskiftet 2010/2011 samtidigt som fastighetsnämnden inte, enligt stadens regler, ska investera i en anläggning man inte äger.

I ett gemensamt tjänsteutlåtande för ett reviderat genomförandebeslut som redovisades för idrottsnämnden och fastighetsnämnden i februari 2011, angavs att ett nytt arrendeavtal skulle ingås med stiftelsen där fastighetsnämnden skulle vara arrendator som i sin tur skulle hyra ut anläggningen till idrottsnämnden.



Ett arrendeavtal betraktas i praktiken som ett hyresavtal om det som i detta fall finns befintliga byggnader på marken. Stiftelsen var heller inte beredd att sälja marken. Därför sökte parterna hitta en annan avtalslösning.

Med hjälp av en konsult har Stiftelsen Stora Sköndal och fastighetskontoret nu kommit fram till en avtalslösning som tillgodoser båda parter behov. Enligt den knyter man genom ett servitutsavtal Stora Sköndals handikappbad till Farsta sim- och idrottshall. En sådan verksamhetsanknytning är nödvändig för att servitutet ska kunna godkännas av lantmäterimyndigheten. Verksamheten för personer med funktionsnedsättning bedrivs året runt. På vintern i simhallen och på sommaren vid utomhusbadet vid Stora Sköndal. Ett servitutsavtal innebär också att badets användning för just denna verksamhet, säkras för framtiden. Det innebär också att fastighetskontoret, trots att man inte äger fastigheten, kan genomföra de investeringar som idrottsnämnden beställer.

Förvaltningarnas förslag

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår att respektive nämnd godkänner denna slutredovisning av etapp 1 för utveckling och upprustning av handikappbadet i Stora Sköndal.

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner bifogade förslag till nytt Servitutsavtal med Stiftelsen Stora Sköndal (*bilaga*) och ger fastighetskontoret rätt att underteckna detta avtal.

Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen rätt att säga upp det gamla hyresavtalet med stiftelsen då ett nytt avtal tecknats mellan stiftelsen och fastighetsnämnden.

Bilaga: Förslag till servitutsavtal