



Lars-Edwin Andersson
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 76
lars-edwin.andersson@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2012-02-07

Utveckling Långsjöbadet/pilotprojekt. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra ett pilotprojekt för utveckling av Långsjöbadet.
2. Fastighetsnämnden beslutar att justera ärendet omedelbart.

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Långsjöbadet är idag populärt sommar strandbad med en mindre kioskrörelse och ”bajamajor”. Badet saknar en ordnad parkering för besökare, såväl cyklister som bilburna. Våren 2011 påbörjades en utredning i tidigt skede för att se hur Långsjöbadet kan utvecklas i dess funktioner. Arbetet har bedrivits tillsammans med Älvsjö stadsdelsförvaltning som är ansvarig för badverksamheten under sommarsäsongen.

I uppdraget har också ingått att möjliggöra ett öppenhållande för åretruntverksamhet då Långsjöbadet ligger i ett populärt vandringsstråk kring Långsjön. Vintertid plogas isen för skridsko- och skidåkning.

En viktig del som ingått i utredningen, har varit att som pilotprojekt hitta ett flexibelt modulsystem för toalett- och cafélösning som kan appliceras till andra strandbad som staden vill utveckla verksamhetsmässigt.

Utlåtande



Strandbadens byggnader med kiosk, omklädning och toalett funktioner är generellt sett i mycket dåligt skick och harmoniserar inte med stadens målsättning i Vision 2030.

Uppdraget

I uppdraget som ligger till grund för denna redovisning ingår följande:

1. – att öka badets attraktionsvärde för invånarna i stadsdel som för besökande
2. – att bredda affärsmöjligheterna för hyresgäst
3. – att hyran skall täcka minst driftnetto + avkastning (självkostnadshyra)
4. – att se över de ekonomiska förutsättningarna för investering
5. – att möjliggöra öppethållande året runt
6. – att byggnad skall vara byggd i flexibelt modul-tänk. Växa, minska, flyttas
7. – att byggnaden skall klara/försvåra för klotter och brand
8. – att servicebyggnaden skall vara uthyrbar för sällskap
9. – att servicebyggnaden skall innehålla kiosk utåt, servering inåt, sittplatser för ca 30-40 personer
10. – att toaletter skall finnas för servering, personal och badande, minst en HK anpassad

11. – att omklädningsrum finns för damer och herrar
12. – att föreslå parkeringslösning för bil och cykel
13. – att föreslå aktiviteter på badet och disposition av yta
14. – att söka innovativa gröna lösningar
15. – att ”Kultur i ögonhöjd” skall beaktas

Bakgrund

Mål och syfte

- 1. Öka badets attraktionsvärde för såväl invånare i stadsdel som besökande**
Långsjöbadet är en grund insjö beläget i Älvsjö stadsdel, väl använd av boende i närområdet. Det bor mycket barnfamiljer i området. Standarden på strandbadet är dock låg med ”bajamajor” till toaletter samt enkel standard på lekutrustning för barn. Ingen organiserad bilparkering utan parkering sker i villaområdet. Ingen handikappanpassning/hänsyn är tagen i någon av dessa frågor. Kioskbyggnaden är i behov av total upprustning.
- 2. Bredda affärsmöjligheterna för hyresgäst**
Att endast sälja kioskvaror och hoppas på en solig sommar är en vanskelig affärsidé, att utveckla kiosken med servering gör man den även uthyrbar för lokala föreningsmöten, barnkalas som födelsefirande mm. Närmaste möjlighet att hyra lokal är Herrängs Gård. Långsjöbadets serverings byggnad skulle vara ett bra komplement för mindre sällskap/barnkalas eller dylikt där man köper förtäring och lokalpris ingår.
- 3. Hyran skall täcka minst driftnetto + avkastning (självkostnadshyra)**
Hyresgästens intjäningsförmåga sträcker sig ca 9-10 veckor per sommar vilket begränsar en radikal förändring på intäktssidan med nuvarande byggnad. Hyresintäkterna är låga då nyttjandetiden för hyresgäst är kort och solberoende. De låga intäkterna har också gjort investeringar olönsamma.
- 4. Se över de ekonomiska förutsättningarna för investering**
En investering är försvarbar om den höjer intäkterna eller sänker driftnettot. Den skall vara möjlig att räknas hem i ekonomiska termer. Till ett strandbad tillkommer sociala aspekter, nyttan för stockholmaren, livshöjande kvalité för boende i stadsdelen.
- 5. Möjliggöra öppethållande året runt**
Genom att rita byggnaden med serveringsmöjligheter öppnar sig förutsättning till uthyrning för sällskap/föreningar under höst – vinter – vår och helgöppet för allmänheten vid fint väder. Vintertid skottas en populär isbana på sjön, då den fryser tidigt då det är en grund sjö, helgflanörer går på promenad runt sjön.



- 6. Byggnad skall vara byggd i flexibelt modul system. Växa, minska, flyttas.**
Att bygga i befintligt modulsystem gör att verksamheten kan växa med underlaget eller minskas. Flyttas den bort skall det också vara enkelt att återvinna modulen på annan plats/ort. Detta modul-tänk lämpar sig också väl för idrottsplatsers växande – krympande behov över tid.
- 7. Byggnaden skall klara/försvåra klotter och brand**
Genom att utgå från en vanlig container i plåt försvårar man större skador vid brand. Genom att lägga träribbor tvärs över försvårar man klottermöjligheterna och det underlättar också för klätterväxter. Det är fullt möjligt att få plåtcontainern till att bli en grönskande kub.
- 8. Servicebyggnaden skall vara uthyrbar**
Måste vara om det skall gå att få någon ekonomi för verksamheten. Se punkt 2
- 9. Servicebyggnaden skall innehålla, kiosk utåt, servering inåt, sittplatser för ca 30-40 personer.**
Modulen skall innehålla en ordinär kiosk som man når från utsidan med placering så samma personal kan serva kiosk som den inre serveringsdelen, se ritningar. Den nya byggnaden har flyttats närmare vägen för att göra säkrare varutransporter och få ett vakande öga från året-runt boende i dess närhet. Själva serveringsdelen är vänd från boende för att eliminera störningar.
- 10. Toalett vid servering**
Toalett vid serveringen utformas som handikapptoalett. För badande ligger toalettmodulen separat från serveringsdelen.
- 11. Omklädningsrum för damer och herrar**
I toalettmodulen finns också omklädningsrum för damer och herrar. Daglig skötsel läggs på hyresgästen för serveringsmodulen.
- 12. Föreslå parkeringslösning för bil, cykel**
Genom att strukturera upp ytor runt badet med parkeringsfickor kan badet kunna få till 1 HKP och 7 familjeparkeringsplatser. Ytterligare 21 P-platser är möjligt att enkelt skapa i närområdet. Dessa skulle också kunna vara ett komplement för parkerande till dagis vid hämtning och lämning. Beslutande nämnd är Trafiknämnden. 68 cykelparkeringsplatser är också möjligt att skapa.
- 13. Föreslå aktiviteter på badet och disposition av yta**
Beachvolley kan utvecklas vidare med utövande förening.



Befintlig beachvolley plan

Genom att lägga i en flyttbrygga underlättar det för simskoleverksamhet.

Av badets totala yta görs mild uppdelning till tonårs- och barnfamiljdel genom att vid beachvolleyplanen bereda sportyta för en bollplan med ett mål.

På bottenplattan av gamla kiosken kan en ny mindre lekplats byggas med uppsikt från serveringsmodulen.



Nuvarande barnlekredskap

14. Söka innovativa gröna lösningar

”Gröna-tak” och väggar är en möjlig lösning. Kontoret undersöker även om kemtoaletter är ett alternativ.

Åtgärder

Fastighetskontoret river den gamla byggnaden. Beslut enligt detta förslag berör endast service/café byggnaderna. Älvsjö Stadsdelsnämnd har ansvar för den lekutrustning som finns och som planeras. Trafikkontoret svarar för parkering på gata.

Tidsplan

Start under våren 2012.

Organisation

Fastighetskontoret bygger ny servicebyggnad och café i samråd med Älvsjö Stadsdelskontor och för diskussioner med Trafikkontoret om parkeringsplatser.

Ekonomi

Investeringen beräknas till ca 5 mnkr.



Samråd

Samråd har skett med Älvsjö Stads kontor och Trafikkontoret.

Miljökonsekvenser

Inga negativa miljökonsekvenser har hittills kunnat konstateras. Arbetet utförs enligt kontorets miljöpolicy, miljöinriktning 2011-2013.

Plan för uppföljning

Slutrapportering till nämnd hösten 2012.

Slut