

Bilaga 1

Konsekvensanalys alt 1:

Upprustning och ombyggnation av befintlig anläggning



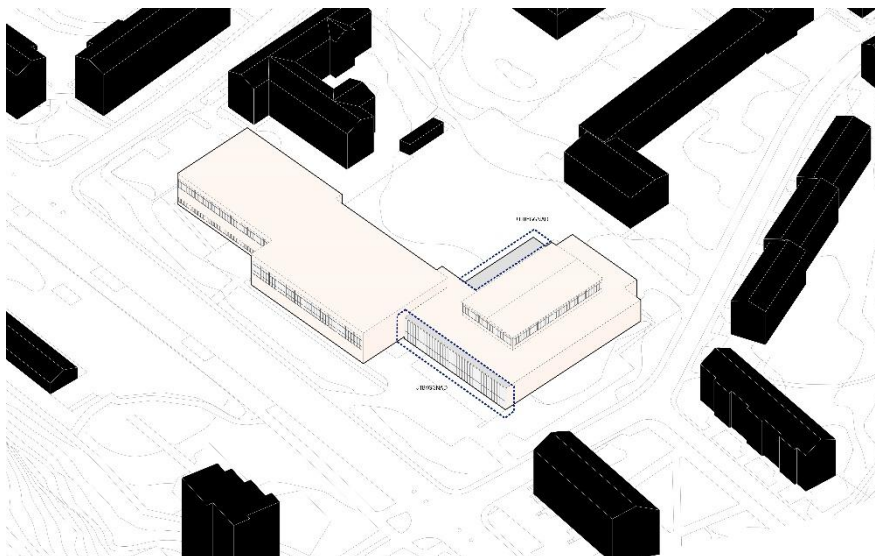
Förändrad entré mot Personnevägen

Arkitektur

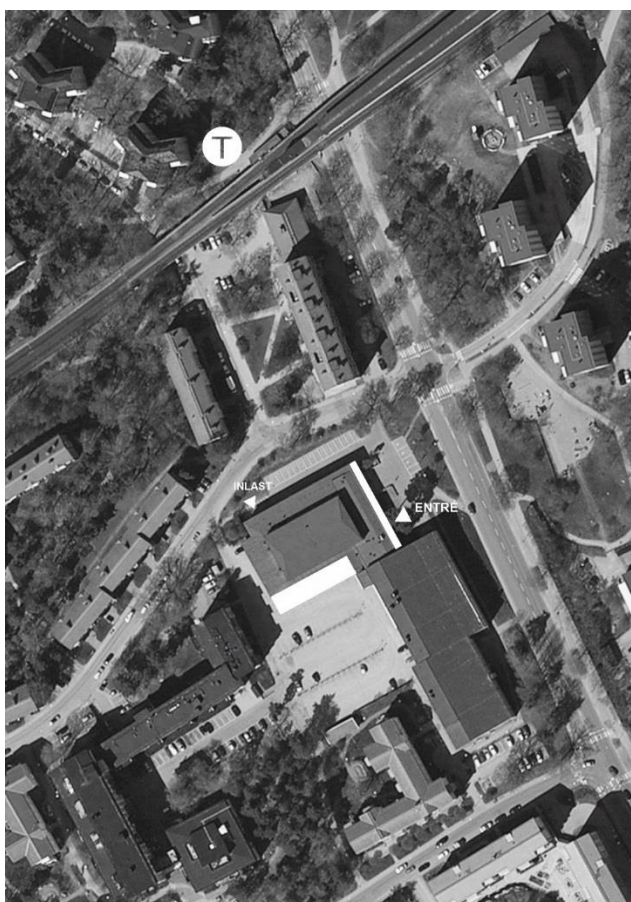
Det är mycket svårt att anpassa en äldre byggnad till att uppfylla dagens krav på en motsvarande anläggning. Efter utredning kring att inrymma det lokalprogram som önskas av Idrottsförvaltningen samt Fastighetskontoret konstateras att en stor ombyggnation kommer att krävas. I många fall motsvarande en helt ny byggnad, dvs bärande delar av huset behöver rivas och ersättas med nytt.

Utvändigt kommer också byggnaden behöva förändras, dels på grund av krav på ytterligare isolering samt höjning av arkitektonisk kvalitet för att få ett utseende som utstrålar att detta är en offentlig byggnad och är välkomnande för alla besökare.

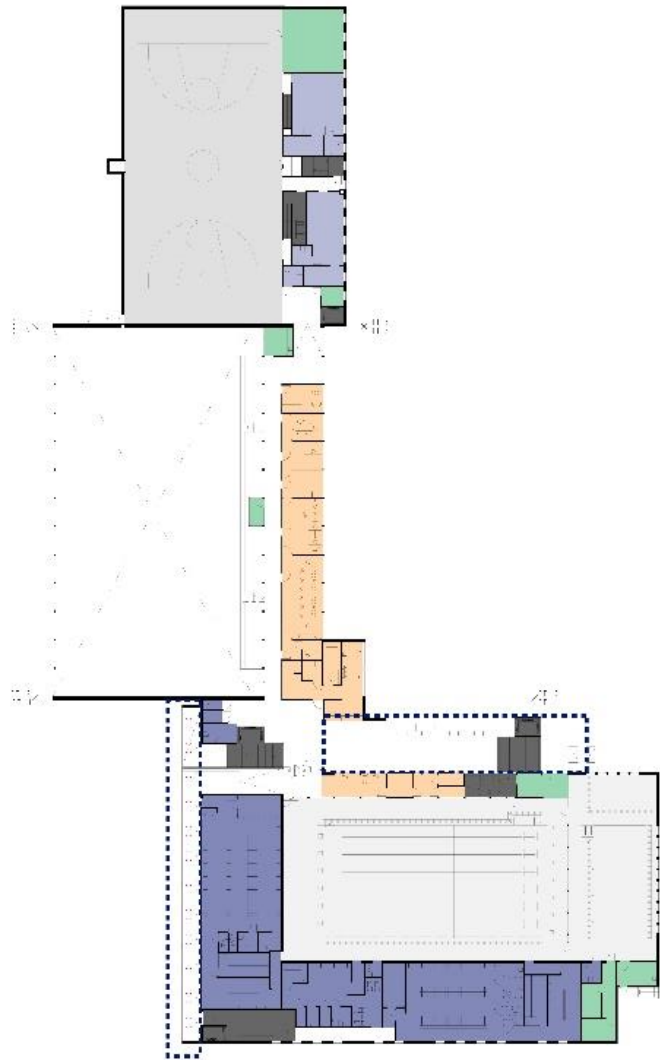
I ombyggnadsförslaget har föreslagits främst en ny lösning för hur huvudentrén disponeras med ingång från både gatusida samt parkeringssida. En höjning av golvet i bassängrummet föreslås också för att klara tillgängligheten från omklädningsrum in i bassängrummet. Helt nya omklädningsrum för badet och idrottshallarna samt flera hissar och ramper tillskapas för att tillgodose krav på tillgänglighet. Nya personalutrymmen byggs samt ombyggnad och omplacering av gymmet. Idrottshallarna renoveras och upprustas.




Axonometri

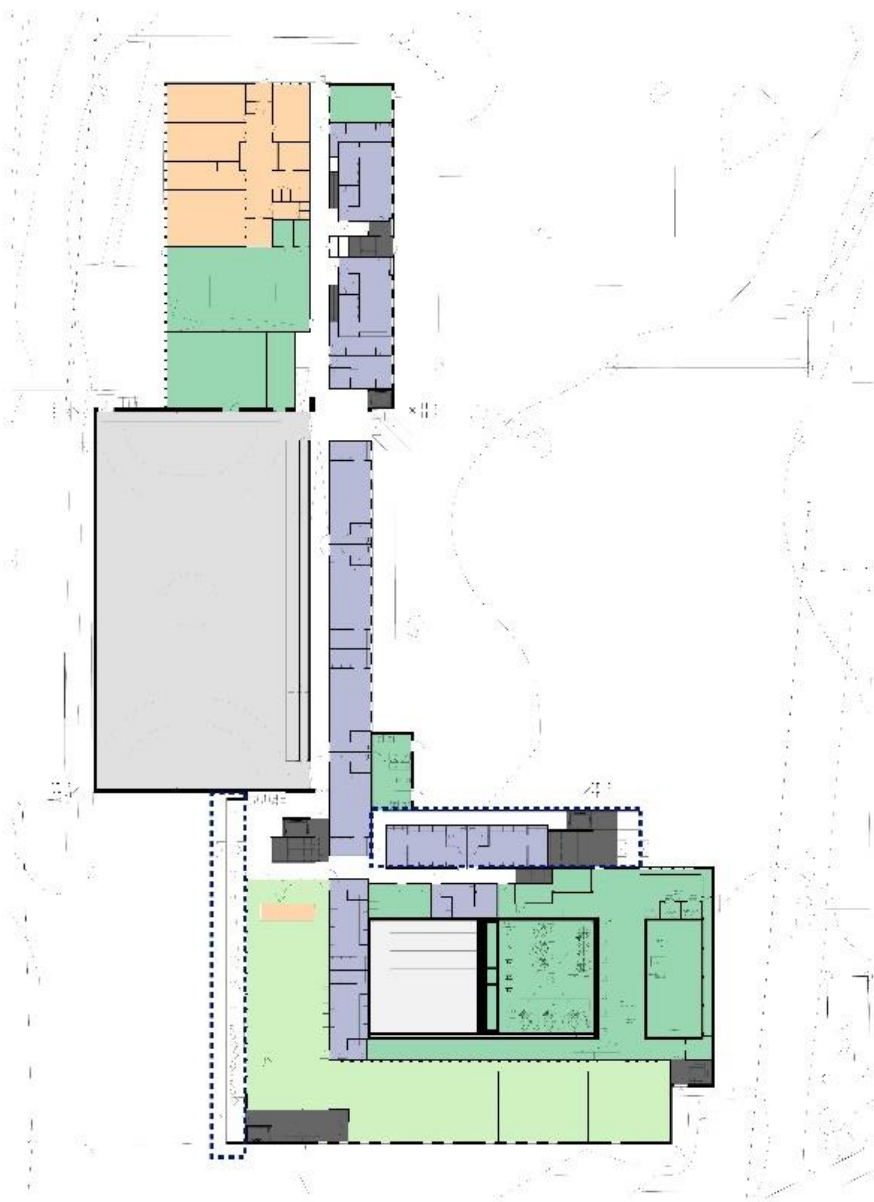


Flygfoto









Plan 1

-  Gym
-  Gymnastiksal / Bassäng
-  Omklädning Bassäng
-  Omklädning Gymnastiksal
-  Personal / Föreningslokaler
-  Teknik
-  Trapphus



Plan 2

-  Gym
-  Gymnastiksal / Bassäng
-  Omklädning Bassäng
-  Omklädning Gymnastiksal
-  Personal / Föreningslokaler
-  Teknik
-  Trapphus

Uppfyllande av programkraven

Trots de stora ombyggnationer och renoveringar som krävs så kan det önskade lokalprogrammet ej inrymmas i byggnaden. Tillräckligt antal övningsbassänger får ej plats, antal banor i den stora bassängen samt bredd på dessa kan ej heller uppnås. Erforderliga personalutrymmen med acceptabel arbetsmiljö klaras inte heller.

Eftersom de befintliga hallarnas mått understiger de som anges för 20x40m idrottshall enligt SKL's måttbok med regler för idrottsanläggningar klaras inte detta programönskemål. Den ena hallen är 20x40m i planmåttet men utrymmen kring planen uppfyller ej SKL's måttbok med regler för idrottsanläggningar och den andra hallen är endast 16x32m. Antal omklädningsrum till dessa är också för få i enlighet med det önskade lokalprogrammet.

Antikvariska värden

Ett bevarande av den befintliga byggnaden med återupptagande av igensatta fönsterpartier i sport- och gymnastikhall är positivt ur kulturmiljösynvinkel. Det innebär att en för stadsdelen tidstypisk byggnad bevaras och att ursprungliga kvaliteter i delar av anläggningen återställs. Omgestaltningen av befintlig entréfasad innebär dock att byggnaden får en helt ny fasad mot Personnevägen. Den ursprungliga relativt slutna fasaden byggs till och ersätts av en ny och helt uppglasad fasad. Byggnadens ursprungliga volym och arkitektur förändras, men simhallens karaktärsskapande övre ljusintag bevaras. Simhallens norra och östra sidor berörs inte av förslaget.

Förslaget innebär också att en helt ny entrélösning introduceras. Den ursprungliga huvudentrén och strukturen med en entréhall som löper längs med fasaden och via en huvudtrappa vidare upp i byggnaden försvinner. En ny lösning introduceras med två nya entréer, i nya lägen och som binds samman av en entréhall som flyttats upp till den övre hallen. Ursprunglig entréhall byggs om till gym.

Tillgänglighetsanpassning av simbassängerna innebär en total ombyggnad med rivning, höjning av bjälklagsnivåer, borttagande av hopptorn och läktarsteg samt helt nya ytskick.

Sammanfattningsvis medför alternativet att en för stadsdelen tidstypisk byggnad bevaras, att ursprungliga kvaliteter avseende idrotts- och gymnastikhallarnas gestaltning återställs men att simhallen genomgår stora förändringar både exteriört och interiört.

Tillgänglighet

För att åtgärda tillgängligheten på ett bra sätt behövs det en höjning av bjälklagsnivån i bassängrummen för att jämna ut nivåkillnaden mellan bassänger och omklädningsrum. Andra delar inom huset kan nås via interna ramper. I ”torra” delar av huset såsom entrén är det relativt lätt att komplettera med hiss för att tillgodose tillgängligheten för personer med rörelsehinder, men entrésituationen blir ändå inte optimal.

Sammanfattningsvis löser de föreslagna åtgärderna de tillgänglighetsbrister som finns idag. Man har fortfarande kvar viss problematik med trånga passager och i bassänglokalen finns begränsningar ytmässigt så att tillgänglighetsskapande åtgärder blir svårt att få till på ett bra sätt i den stora bassängen. Receptionen är flyttad till övre plan och ligger inte längre i direkt anslutning till entrén vilket ställer större krav på skyltning och ledstråk. Ljudmässigt är det svårt att riktigt tro på att man skulle slippa ett parti mellan lilla och stora salen. Det behöver planeras in. Den befintliga danssalen och uthyrningslokalerna bevaras med sin bristande tillgänglighet vilket är mindre positivt. Frångängligheten från idrottshallarna behöver ses över.

Social konsekvensanalys

Med alternativ 1 kommer inte anläggningen att kunna garantera en god framkomlighet, tillgänglighet eller upplevd trygghet. Detta innebär att alla besökare inte kommer kunna känna sig välkomna och delta på lika villkor. Anläggningen kommer fortsätta att ha brister gällande överblickbarhet, naturlig övervakning och tillgänglighet. Det kommer fortfarande finnas flera gångar och korridorer som gör det möjligt för personer att ”försvinna” i anläggningen. Detta är en stor otrygghetsfaktor. Vidare kommer flera av dagens kritiska delar, så som ojämsställda omklädningsrum, bristande arbetsmiljö samt den otrygga bilparkeringen, att kvarstå. Dessutom råder idag brist på idrottshallar i Stockholm, alternativ 1 kommer inte att bidra positivt till den utveckling som krävs.

Till de positiva aspekterna hör att anläggningen inte flyttas. Anläggningens läge är bra i förhållande till flera hållbara kommunikationer exempelvis kollektivtrafik, gång och cykel. Med dagens lokalisering finns även bostäder och mindre serviceverksamheter i anslutning till sim- och idrottshallen. Detta bidrar till en god tillgänglighet och trygghet då detta skapar en naturlig övervakning. Slutligen är byggnaden omtyckt av besökarna och utgör därmed en positiv aspektkopplat till ett vaneperspektiv och anknytning.

Brand

Med föreslagen planlösning kommer en stor del av väggarna och tillhörande dörrpartier (på samtliga plan) att behöva utföras med brandklass för att begränsa de långa gångavstånden. Utrymningskorridorer kommer behöva tillskapas.

Frångänglighetsmässigt blir det svårt att få till de utrymningsplatser som krävs från utrymmen som inte har hinderfri passagemöjlighet i planet till det fria. Vidare så håller ytskikten i byggnaden i stora delar för låg klass och behöver bytas ut eller brandskyddas.

Att erhålla ett fungerande skydd mot brand- och brandgasspridning inom byggnaden bedöms som möjligt men det kommer kräva omfattande byggtekniska ändringsåtgärder främst för bärande konstruktion och ventilationssystem.

Konstruktion

Alternativ 1 innebär att befintlig byggnadsstomme behålls i så hög omfattning som möjligt. Förstudien som gjordes 2016-03-17 förespråkar en total rivning av bassänger etc i simhallsdelen. Med statusbestämningarna från 2012 och 2017 i ryggen skulle dock bassängerna ur en konstruktionssynvinkel kunna behållas med viss renovering. Det är alltså i första hand arkitektrav på storlek och funktion samt nya teknikkraV som kräver rivning av bassänger, reningsanläggningar etc.

Byggnadsstommen för gymnastiksalsdelen och sporthallsdelen lämnas i stor utsträckning orörd i alternativ 1. Handikappanpassning med eliminering av vissa nivåkillnader, ombyggnad av trappor, tillkommande hissar och ramper etc kräver i vissa fall en omfattande ombyggnation. Omklädningsrum planeras också att byggas om. Byte av golv i sporthallen.

Befintlig väggisolering består på många ställen av 100 mm lättbetong på utsidan av den bärande betongstommen. Hårdare krav på energieffektivisering gör att ytterligare isolering kan krävas på utsidan av befintlig stomme.

Ombyggnadsförslaget innebär att entrén på framsidan byggs om och att en ny entré byggs mot parkeringen på baksidan, samt att nya personalutrymmen tillkommer.

Även om målsättningen är att behålla så mycket av byggnadsstommen som möjligt i ombyggnadsförslaget så innebär alla inre förändringar så komplicerade ingrepp att det trots allt blir betydligt enklare och förmodligen även billigare att riva och bygga nytt.

Vattenrening

I detta alternativ byts hela vattenreningen inklusive tankar samt rörledningar till och ifrån bassängerna. Befintliga driftutrymmen bedöms räcka för en framtida vattenrening. Dock så är accessen till och ifrån de utrymmena begränsade varför vissa installationer kan behöva anpassas.

Fukt

Vid en ombyggnation kommer befintliga fuktskador att upptäckas och kunna åtgärdas. Dock finns det ej möjlighet att bygga på ett fuktsäkert sätt då fasader och tak, samt invändiga konstruktioner behålls.

VVS- och styrinstallationer

Samtliga rörinstallationer måste bytas. Även luftbehandlingsinstallationerna behöver bytas med anledning av förändringar i verksamheter och ökning av personlaster vilket innebär utökade utrymmen för fläktrum.

Detta alternativ ger inte fullt ut en modern och energieffektiv anläggning med avseende på energi- och funktionskrav samt krav på god servicetillgänglighet. Detta beror främst på att installationssystemet inte kommer kunna planeras och byggas på det mest effektiva sätt. Det innebär även högre energiförbrukning för installationssystemen då det kommer var kvar delar av byggnaden som inte klarar dagens krav på isolering och lufttäthet. Det kommer även att bli problem med högre hastigheter på medier i installationssystemen vilket innebär högre driftenergi och eventuella ljudproblem.

EI

Alla elinstallationer behöver bytas ut och det behövs nya elrum och nischer i byggnaden. De befintliga är inte tillräckligt stora. Att bjälklagen justeras kommer underlätta för kanalisering och eldragningar.

En nybyggnation skulle dock ge att man skulle kunna få till en bra struktur på installationerna vilket underlätta drift och underhåll.

Miljö och arbetsmiljö

I fastighetskontorets miljöprogram är miljöcertifiering av byggnaden ett krav och målet är Miljöbyggnad Silver för ett ombyggnadsprojekt.

Vid en ombyggnation blir arbetet för att nå miljöbyggnad silver stort och krävande med beräkningar på att förena det gamla med det nya. Det kommer bli svårt att klara uppställda energi- och fuktsäkerhetskrav.

Ur arbetsmiljösynpunkt kommer en ombyggd sim och idrottshall ha genomgått en sanering av miljöstörande delar. Det medför att arbetsmiljön förbättras ur den synvinkeln. Arbetsmiljön för personalen fortsätter att vara bristfällig då byggnaden kommer vara fortsatt med mycket prång och nivåskillnader, och fortsatt svårstädad och tungjobbad.

Tidsplan

Ett genomförande med ombyggnad innebär en produktionstid på cirka 24 månader. Det kan upplevas långt i jämförelse med andra alternativ men innehåller omfattande ombyggnationer av våningsplanen för att komma tillrätta med bl.a. tillgängligheten på ett acceptabelt sätt.

Planerad möjlig produktionsstart november 2020 medför färdigställd ombyggnad oktober 2022.

Ekonomi

Den bedömda projektkostnaden för alternativ 1 är ca 435 miljoner.

Kommentar gällande bostadsexploatering

Inom den befintliga fastigheten kan eventuell ytterligare bostadsbebyggelse tillföras, dock i mindre skala och med förutsättning att man gör en ny detaljplan på befintlig fastighet. Dessa skulle då planeras på nuvarande parkeringsyta med förutsättning att man tillskapar parkeringsplatser i garage under bostäderna.

Med nuvarande byggnadshöjd kan enligt vedertagen beräkningsmodell 17 lägenheter tillskapas. Om man bestämmer sig för att bygga högre så ökar givetvis lägenhetsantalet. Notera också att det måste skapas utrymme för 0,5 P-platser per lägenhet.

Sammanfattning och rekommendation

En så stor investering i en befintlig anläggning utan att erhålla en fullvärdig produkt som uppfyller ställda programkrav och samtliga myndighetskrav känns inte lämplig att rekommendera. Denna befintliga byggnad borde få ge plats för något bättre.