

## Bilaga 2

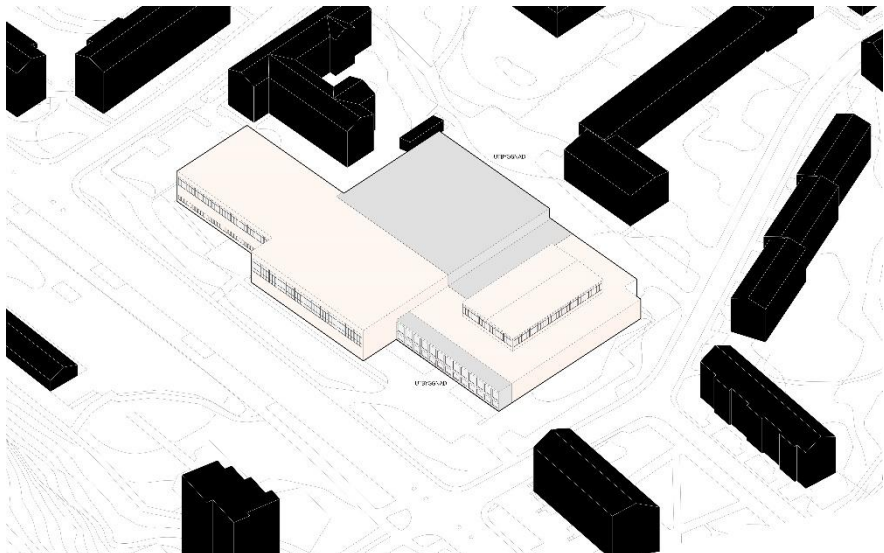
### Konsekvensanalys alt 2:

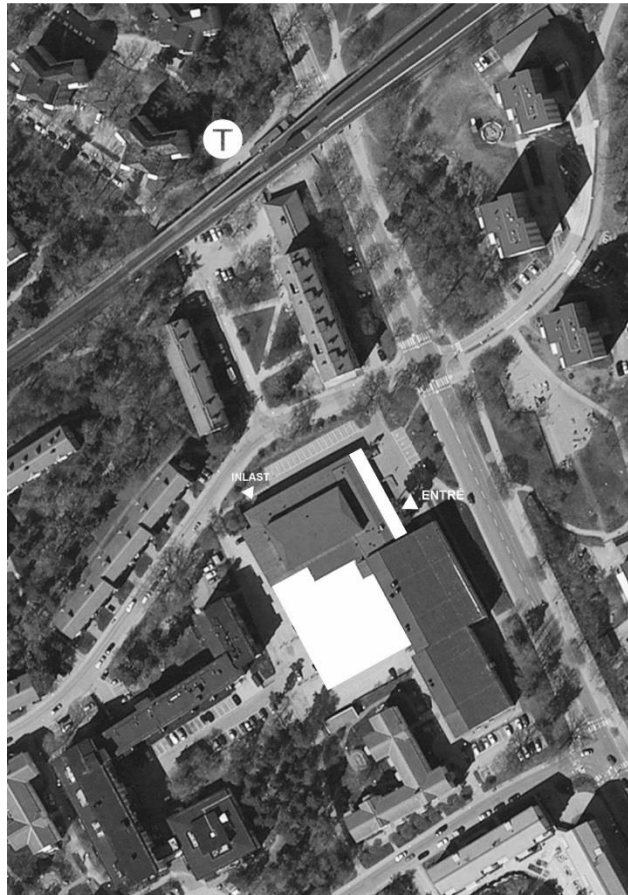
### Upprustning och tillbyggnad av befintlig anläggning



#### Arkitektur

Förslaget baseras på att man bygger en ny entréutbyggnad mot Personnevägen samt en stor utbyggnad på befintliga parkeringen för att inrymma en 25m simbassäng med åtta banor à 2,5m. I denna utbyggnad läggs också nya omklädningsrum för simhallen samt i bottenvåningen vattenreningsteknik för den nya bassängen och nya omklädningsrum till idrottshallarna. I det gamla bassängrummet läggs de två önskade övningsbassängerna med en väggavdelning mellan sig. I den nya entrébyggnaden ordnas hissar samt reception till simhallen. Förslaget är i övrigt lika ombyggnadsförslaget med samma omfattande ombyggnad av omklädningsrum och gym samt renovering av befintliga hallar, förråds- och personalytor.

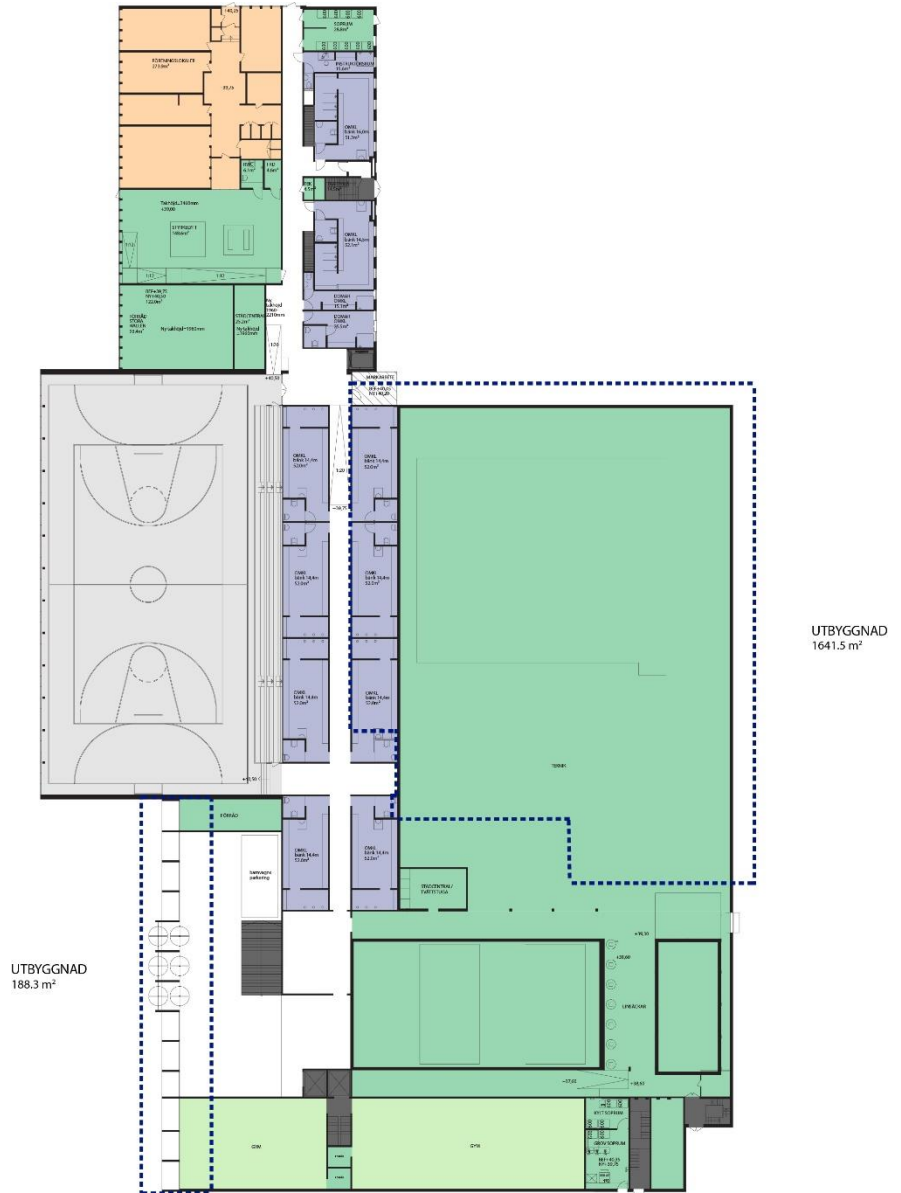




Flygfoto

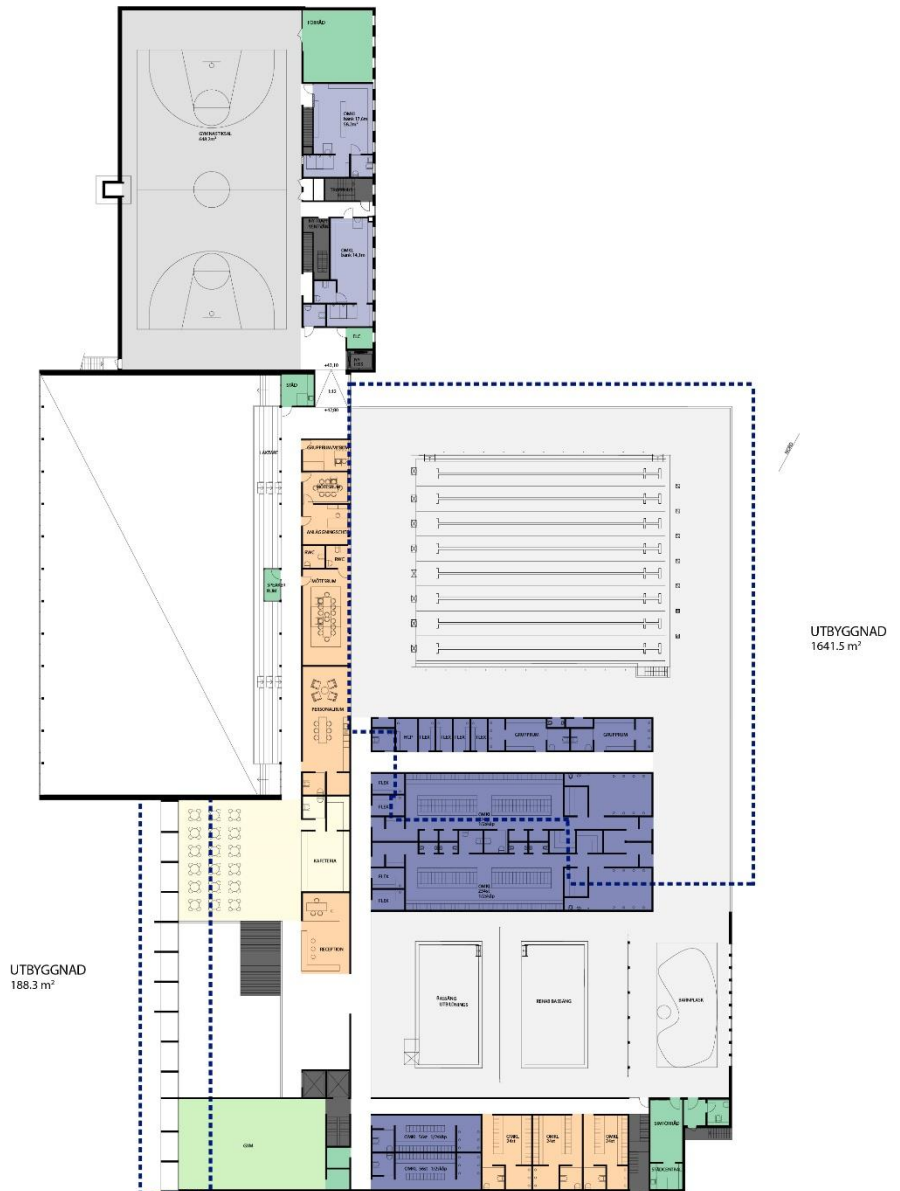
### Uppfyllande av programkraven

Trots de stora ombyggnader och utbyggnader som föreslås så kan det önskade lokalprogrammet ej inrymmas fullt ut i byggnaden. Eftersom de befintliga hallarnas mått understiger de som anges för 20x40m idrottshall enligt SKL's måttbok med regler för idrottsanläggningar klaras ej detta programönskemål. Den ena hallen är 20x40m i planmåtten men utrymmen kring plan uppfyller ej SKL's måttbok med regler för idrottsanläggningar den andra hallen är endast 16x32m. En ombyggnad och utbyggnad av idrottshallarna skulle resultera i en så stor förändring att i princip ingenting av den ursprungliga byggnaden sparas och då är en helt ny byggnad ett bättre alternativ. Programönskemålen för simhallsdelen uppfylls.



Plan 1

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



Plan 2

### 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. Tillbyggnaden på baksidan innebär att läsbarheten av anläggningens grundstruktur, med tre sammanlänkade men tydligt läsbara byggnadskroppar, försvåras. Det innebär en relativt stor förändring av anläggningens ursprungliga volym och arkitektur och påverkar också den ursprungliga grundprincipen avseende fönstersättning och dagsljusintag till simhalls- och idrottshallsbyggnaden. Simhallens karaktärsskapande övre ljusintag samt byggnadsdelens norra och östra sidor berörs dock inte av förslaget.

Interiört innebär förslaget att principen med huvudentré och entréhall i simhallens östra delar bibehålls men genomgår en total ombyggnad. Den befintliga simbassängen rivs och ersätts av två nya undervisningsbassänger. En ny 25 meters bassäng uppförs i den nytillkommande byggnadskroppen.

Idrotts- och gymnastikhallen bevarar i huvudsak sin befintliga utformning interiört.

Sammanfattningsvis medför alternativet att en för stadsdelen tidstypisk byggnad bevaras, att ursprungliga kvaliteter avseende idrotts- och gymnastikhallarnas gestaltning mot Personnevägen återställs, att hallarna i huvudsak bibehåller sin nuvarande funktion och interiöra utformning men att anläggningen för övrigt genomgår så stora förändringar att möjligheten att avläsa och uppleva den ursprungliga byggnadens arkitektur och struktur försvåras.

### Tillgänglighet

Ombyggnadsförslaget har bättre förutsättningar för att tillgängliggöra bassängerna. Passager och korridorer är mer generösa än i alternativ 1. I övrigt lika som för alternativ 1.

### Social konsekvensanalys

Samtliga aspekter som beskrivits för alternativ 1 är även aktuella för alternativ 2. Detta då alternativen endast skiljer sig åt vad gäller en utbyggnad. Det som dock skiljer alternativ 1 och 2 i denna analys utgörs av den eventuellt positiva effekten en tillbyggnad kan

innebära. Tillbyggnaden planeras ske på ytan bakom Västertorps sim- och idrottshall, där bilparkeringen är lokaliserad. Ytan kan upplevas som otrygg idag och en tillbyggnad här kan minska otryggheten. Samtidigt kan tillbyggnaden fokusera på att skapa fönster ut mot bilparkeringen för att på så sätt ytterligare öka den upplevda tryggheten och den naturliga övervakningen.

## Brand

### *Befintlig del:*

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.

### *Tillbyggd del:*

För denna del finns inga hinder att uppnå samtliga krav med avseende på brandkraven i Boverkets byggregler. Gränssnitt mellan befintlig del och utbyggd del kommer dock vara en svårighet med avseende på avskiljning och bärande konstruktion.

## Konstruktion

Alternativ 2 gäller om- och tillbyggnad i befintligt läge.

Tillbyggnaden görs på parkeringsplatsen på baksidan med en ny 25 m-bassäng med 8 banor samt en ny entrédel mot Personnevägen (framsidan). Bassängdelen innehåller även omklädningsrum samt vattenreningsanläggning för den nya bassängen. I entrédelen ordnas hissar och reception till simbassängen.

Bassängerna i befintlig simhallsbyggnad rivs och ersätts av nya undervisningsbassänger samt barnplaskavdelning. Även om betongen i befintliga bassänger är i relativt bra skick går det inte att behålla bassängstommarna eftersom den nya layouten skiljer sig så markant från den gamla.

Övrig byggnadsstomme behålls på samma sätt som för alternativ 1.

Den nya simhallsbyggnaden på parkeringen kan grundläggas med betongplintar ner till berg. Sporthalls- och gymnastiksalsdelen behålls i princip i samma omfattning som för alternativ 1.

### Vattenrening

I detta alternativ byggs en vattenrening med ett reningssystem per bassäng för att möjliggöra maximal flexibilitet. Vattenreningen dimensioneras för att klara dagens krav men också framtiden. Befintliga vattenreningsutrymmen nyttjas i möjligast mån men ytterligare utrymmen krävs för de tillkommande bassängerna. Total yta om minst 350 m<sup>2</sup>.

### Fukt

Samma som för alternativ 1. 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 fläktrummen.

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 installationssystemen inte kommer kunna planeras och byggas på det mest effektiva sätt. Det innebär även högre energiförbrukning för installationssystemen då det kommer vara kvar delar av byggnaden som inte innehåller 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.

Eftersom vi i det här alternativet även ska ansluta till en befintlig byggnad kommer det bli stora problem att dra fram installationer till de olika utrymmena som skall försörjas med installation för ventilation och uppvärmning samt tappvatten och spillvatten. Konsekvensen kommer att bli delar med låga takhöjder samt troligen även behov av ytterligare tillbyggnader för att placera fläktsystem och schakt.

## El

Alla befintlig elinstallation behöver bytas ut och nya elrum och nischer byggs i befintlig byggnaden. Att bjälklagen justeras kommer underlätta kanalisation och eldragningar. I tillbyggnadsdelen kan man lättare få till en bra struktur på installationerna vilket underlättar för drift och underhåll.

## Miljö och arbetsmiljö

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

Då både ombyggnad och nybyggnad föreslås blir arbetet med Miljöbyggnad stort och krävande med beräkningar på att förena det gamla med det nya. Utredningar och beräkningar krävs för energi, akustik, fukt, termiskt klimat, dagsljus, radon och sanering av farliga ämnen krävs för att förena det gamla med det nya. Det kommer bli svårt att klara uppställda energi- och fuktsäkerhetskrav.

Ur arbetsmiljösynpunkt kommer anläggningen ha genomgått en sanering av miljöstörande delar vilket medför att arbetsmiljön förbättras. Arbetsmiljön för personalen fortsätter att vara bristfällig då den bibehållna delen av byggnaden fortsätter innehålla mycket prång och nivåskillnader.

## Tidsplan

Ett genomförande med om och tillbyggnad innebär en produktionstid på ca 29 månader. Planerad möjlig produktionsstart november 2020 medför färdigställande februari 2023.

## Ekonomi

Den bedömda projektkostnaden är 530 miljoner kronor.

## Kommentar till eventuell bostadsexploatering

Vid en större tillbyggnad av befintlig anläggning kan ej ytterligare bostäder inrymmas inom fastigheten.

## Sammanfattning och rekommendation

Här erhålls en fungerande anläggning som uppfyller programkraven vad gäller simundervisning och kapacitet i baddelen. Att uppfylla programkrav för även idrottshallarna kräver en nybyggd anläggning.

Om det är viktigt att bevara delar av befintlig anläggning är detta ett acceptabelt alternativ.