

Bilaga 4

Konsekvensanalys alt 4:

Rivning av befintlig anläggning och nybyggnation i Mellanbergsparken



Arkitektur

Genom att flytta den befintliga placeringen av Västertorpsbadet skapas möjligheten att befintlig badanläggning kan hållas öppen under projekterings och byggskede. Dock måste en ny detaljplan göras för den nya tilltänkta platsen, en process som kan ta lång tid. Det innebär att befintlig anläggning måste renoveras, samt därefter nybyggnation av en ny anläggning och slutligen rivning av ursprunglig anläggning. Detta skapar ytterligare två moment i projektet jämfört med nybyggnad på befintlig plats, nämligen renovering samt framtagning av ny detaljplan vilket riskerar att bli mycket kostsamt. Läget på den nya simhallen vid en högt trafikerad väg med farligt gods trafik ställer särskilda krav på stomme och ljudreduktion vid nybyggnad vilket också kan vara mycket kostnadsdrivande.

Vid en nybyggnad finns möjligheten att lägga rätt funktion på rätt plats samt uppfylla miljömål, arbetsmiljömål, tillgänglighet samt att skapa en hållbar byggnad med god och ändamålsenlig arkitektur. Dock skapar placeringen långt från lokaltrafik problem för besökare som har svårt att gå längre sträckor, placeringen i sig blir då ett tillgänglighetsproblem. Vägen dit längs med ett parkstråk kan upplevas som otrygg och därmed riskerar anläggningen att bli icke jämlik.

Uppfyllande av programkraven

Den nya platsens yta anses jämförbar i storlek med den befintliga platsen och därför bör samtliga programkrav kunna uppfylls i detta förslag, dess disposition blir enligt Idrottsförvaltningens och fastighetskontorets önskemål. Utformning av denna byggnad studeras eventuellt vidare i nästa skede av projektet.

Antikvariska värden

Rivning och nybyggnation på annan plats innebär flera negativa konsekvenser för kulturmiljön. En tidstypisk gulklassad byggnad rivs, anläggningen får ny placering och den ursprungliga stadsplanens strävan att placera allmänna funktioner i centrala och hållplatsnära lägen frångås. En uttalad strävan i 1947 års stadsplan var att stadsdelen skulle innehålla allmänna byggnader i form av skola, större idrottshall och varmbadhus och att dessa skulle koncentreras till områdets centrala delar med närhet till spårvagnshållplats. På den tomt som i stadsplanen avsattes för allmänt ändamål har flera delar redan privatiserats. Den ursprungliga skolan har byggts om till bostäder och i den sydöstra delen har nya bostäder uppförts. En nybyggnation på annan plats innebär att ytterligare privatisering riskeras och att den allmänna funktionen riskeras att uttraderas.

En annan konsekvens är att det öppna parkstråket ytterligare begränsas. I den ursprungliga stadsplanen planerades dalgången som ett stort öppet landskapsstråk mellan Västertorp och Hägerstenshöjden ”som i hela sin längd bör hållas fri från bebyggelse”. Tanken var att skapa ett sammanhängande öppet parkstråk som också skulle fungera som grön gränzon mellan de två stadsdelarna. Med tiden har delar av stråket bebyggts, dels med allmänna ändamål såsom förskola och utomhusbad, dels med privata bostäder. Föreslagen plats för nybyggnation ligger mot Södertäljevägen i utkanten av parkstråket. Här ligger ett befintligt utomhusbad med omgivande parkmark som avses bevaras och i direkt anslutning till Södertäljevägen ett upplag för grus mm. Att grusupplaget får ge plats för ny bebyggelse påverkar inte

parkstråket men ianspråktagande av parkmarken norr om grusupplaget innebär att det idag redan kraftigt reducerade stråket ytterligare minskar.

Tillgänglighet

Likvärdigt med alternativ 3 men denna tomt är inte lika centralt placerad nära en tunnelbana. Däremot kan det finnas andra vinster med detta förslag som kan utnyttja sambandet med park och utomhusbassäng. Om det till exempel kan ordnas busshållplats och bra angöring och parkering kan detta förslag ha stora fördelar. Man kan behöva se över belysning längs gångvägen till anläggningen.

Social konsekvensanalys

Gällande alternativ 4 antas anläggningen utformas med samma funktioner som alternativ 3. Detta gör att de positiva effekterna för alternativ 3 även gäller för alternativ 4. Den skillnad som finns gällande positiva effekter mellan alternativ 3 och 4 är byggtiden. I alternativ 4 behövs inte en kompensatorisk sim- och idrottshall eftersom befintlig anläggning kan nyttjas under byggtiden. Med en helt ny plats för anläggningen finns dock risken att den trygghet som Västertorps sim- och idrottshall utgör idag vad gäller tradition och vana, försvinner. Vidare är lokaliseringen fördelaktig för besökare med bil då anläggningen angränsar till E4/E20. Avståndet till/från tunnelbanan blir längre med cirka 800 meter och risken är att antalet besökare som nyttjar tunnelbanan för att besöka anläggningen minskar. Detta är inte i linje med Stockholm Stads framkomlighetsstrategi.

En annan negativ effekt av alternativ 4 kretsar kring trygghet. Närmiljön vid Personnebadet är lokaliserad i Mellanbergsparken som kan uppfattas som ödslig och otrygg under de mörka timmarna på dygnet. Dessutom finns få byggnader i nära anslutning till platsen. Den naturliga övervakningen som kommer av människor i rörelse och bebyggelse finns således inte vid denna plats. Risken finns därmed att platsen kan komma att upplevas som otrygg.

Brand

Alla krav i Boverkets byggregler (brandavsnittet) bedöms kunna följas utan inskränkningar.

Konstruktion

Alternativ 4 innebär en helt ny sim- och sporthall byggs in till E4:an och Personnevägen i Hägersten. Förutom den nya Västertorpshallen finns idag en utomhusbassäng i området.

Placering och Grunden

Simhallens placering nära motorvägen måste utredas för transport av farligt gods. Höga påkörningslaster från fordon kan ge stora konsekvenser för anläggningen. Marken kring området kan bestå delvis av kohesionsjord, och därför kommer grunden för en ny byggnad behöva pålas. Det är sannolikt att norra delen av byggnaden grundläggs på berg, då berg i dagen ligger på byggnadens norra sida, medan byggnaden ner mot södra sidan sannolikt kommer att grundläggas på pålar.

Grundkonstruktionen samt överbyggnaden

Enligt längssektionen lutar marken från väster till öster. Det är då lämpligt att simhallsdelen grundläggs under mark medan sporthallsdelen grundläggs i marknivå. Det kommer behöva schaktas jord på simhallsdelen för att komma ner 4 meter under mark. Där finns risk att det också behövs spontning för vissa delar av schaktgropen.

Hallarna grundläggs så att simbassänger och teknikutrymmen hamnar under marknivå, ca 4 meter som djupast. Det är stor risk att marken under simhallsdelen har hög grundvattennivå, vilket måste beaktas vid grundläggning. För en vattentät konstruktion vid simhallsdelen krävs vattentät betong samt vattentäta fogar.

Grundkonstruktionen vid simhallsdelen förutsätts platsgjuten.

Grunden för sporthallen precis som för simhallsdelen bör bestå av en platsgjuten betongplatta. Enligt den geotekniska bedömningen kommer grundplattan vara pålad.

Geotekniska bedömningar och rekommendationer

För att anlägga på ny plats har en första geoteknisk utredning genomförts. Bedömningarna har baserats på studier av tillgängliga kartor och annat tillgängligt material. Grundat på de geotekniska förutsättningarna, bedöms förutsättningarna för uppförandet av ett badhus inom undersökt område som relativt goda.

En grundläggning direkt i den förekommande leran kommer att ge upphov till sättningar, vilka blir större ju mäktigare lerlagret är och öka med storleken på den last som läggs på leran. För att undvika sättningar och sättningsskillnader rekommenderas grundläggning direkt mot förekommande berg. Eftersom djupet till berg varierar inom området, från 1 m och upp till kanske 10 m, kan viss del av planerad byggnad grundläggas direkt mot berg alt sprängbotten. För andra delar av byggnaden kommer grundläggningsnivån troligen att hamna i lerlagret, med varierande mäktighet.

Miljöteknik och sanering av förorenad mark

Det kan förekomma fyllnadsmassor och med dessa kan föroreningar ha tillförts området, alternativt att föroreningar tillförts området om det nyttjats som upplag, uppställningsyta eller till annan verksamhet som kan ge upphov till markföroreningar. För att kontrollera om marken innehåller föroreningar som är av betydelse inför ändrad markanvändning (badhus) rekommenderas att en översiktlig miljöteknisk markundersökning utförs. Vidare rekommenderas att sopsanden tas omhand på miljömässigt godtagbart sätt. Sopsand kan innehålla t.ex. innehålla petroleumkolväten och tungmetaller samt avfall som sopats upp från gator t.ex. glas och plast.

Vattenrening

Befintlig vattenrening har nått sin tekniska livslängd och bedöms som uttjänt. Dock kan den hållas i drift under en överskådlig framtid (max 5år) med hjälp av förstärkt underhåll. Detta alternativ innebär att den befintliga anläggningen behöver vara i drift under längre tid. Tidplanen anger att befintlig anläggning som kortast endast behöver vara i drift i 7 år men mycket talar för att det kan bli längre. Detta medför att den befintliga vattenreningen måste bytas för att möjliggöra fortsatt drift över fem år. Den insatsen kräver att anläggningen stänger för reovering. Bedömd tid för byte av vattenreningen är 1 år. Kostnad för byte vattenrening kalkyleras till en kostnad på 15 miljoner kronor. Byte av vattenrening är **inte** medkalkylerat i kostnaden för detta alternativ.

Vattenreningen i den nybyggda anläggningen byggs med ett reningssystem per bassäng för att möjliggöra maximal flexibilitet. Vattenreningen dimensioneras för att klara dagens krav men också framtiden. Bedömd yta som vattenreningen kräver är minst 350m².

Fukt

En helt ny byggnad ger utmärkta förutsättningar för att ur fukt-synpunkt utforma byggnaden på rätt sätt. Stor omsorg måste läggas på detaljer för att undvika felaktiga lösningar samt fuktskador även i nya byggnader.

Med nära samarbete med en fuktsakkunnig under projektering och genomförande kan misstag undvikas.

VVS och styrinstallationer

Värmecentral samt fläktrum är planerat på nedre plan i utrymmen kring bassänger. Installationssystemen är väl samlade och tillgängligheten kring installationer är god. Denna lösning innebär även att det är lätt att föra över energiflöden från system med

värmebehov och samtidigt kylbehov via kylmaskin/värmepumpar mm.

En nybyggnation ger även goda möjligheter att planera för installationsutrymmen, schakt samt utrymmen ovan undertak. Detta på grund av att man kan planera byggnaden så att detta får plats efter dagens krav på inomhusklimat och energikrav.

Detta alternativ skapar en modern och energieffektiv anläggning med avseende på energi- och funktionskrav samt krav på god servicetillgänglighet.

El

I en nybyggnad kommer vi lättare få till en bra struktur på installationerna vilket kommer underlätta drift och underhåll.

Miljö och arbetsmiljö

I fastighetskontorets miljöprogram är miljöcertifiering av nybyggnad ett krav och målet kan sättas till att Miljöbyggnad Guld uppnås. Då förordas nya manualen Miljöbyggnad 3.0. Utredningar och beräkningar för de 15 ingående indikatorerna krävs.

För nybyggnation på ny plats, krävs en noggrant utförd miljökonsekvensbeskrivning, en MKB, för ny detaljplan.

Vid rivning av befintlig byggnad ligger den utförda miljöinventeringen till grund. En asbestsanering är utförd tidigare, innan ombyggnaden av ventilationssystemet gjordes i början på 2000-talet. Men ytterligare asbest kan förekomma samt även andra föroreningar som man inte kunnat inventeras då anläggningen är i bruk.

Ur arbetsmiljösynpunkt finns goda förutsättningar att utforma byggnaden på ett föredömligt sätt.

Tidsplan

Genomförandetiden för detta alternativ är osäker då projektet måste föregås av ett planärende. Med en bedömd tid för planarbetet till minst fem år och att detta kan starta tidigast oktober 2019 ger detta planerad möjlig produktionsstart december 2024 och färdigställande mars 2027. Den befintliga simhallen kan då vara riven till sommaren 2027. Det måste framhållas de stora osäkerheter som finns i detta alternativ för genomfört planärende. Ytterligare en stor osäkerhet i detta alternativ i Mellanbergsparken är att den även hänger ihop med en ny trafiklösning vid E4. Nya på och avfarter kan påverka möjlig placering av sim och idrottshall.

Notera att det befintligt badet kan hållas öppet till det nya badet är klart men att stora underhållsarbeten krävs för att hålla det fungerande, eventuellt krävs även en stängning av anläggningen vid renovering av vattenreningsanläggningen.

Ekonomi

Den bedömda projektkostnaden för alternativ 4 är 600 miljoner. Merkostnaden jämfört med alternativ 3 är en dyrare grundläggning (pålning) då byggnaden delvis placeras på gammal sjöbotten och upplagsyta för tidigare års sopsand kräver sanering. En kostnad på 5 miljoner för underhåll av befintlig simhall så den fungerar i ytterligare 3 år har också tagits med. Beroende på hur lång tid planfrågan tar så kan denna kostnad blir mycket högre. Exempelvis byte vattenrening 15 miljoner.

Kommentarer till eventuell bostadsexploatering

Vid en nybyggnad av Västertorpsbadet vid mellanbergsparken skulle ytterligare bostäder kunna tillskapas på den nuvarande fastigheten. Detta förutsätter då ytterligare en detaljplaneändring, samt att befintlig anläggning behöver rivras innan byggnation av bostäder kan påbörjas. En rivning av befintlig anläggning kan först påbörjas efter det att den nybyggda anläggningen i Mellanbergsparken är färdigställd och öppen för allmänheten.

Med nuvarande byggnadshöjd kan enligt vedertagen beräkningsmodell 76 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

Även detta alternativ ger en mycket bra anläggning för framtiden. Anläggningen kan helt anpassas till gällande krav och önskemål. Den nya byggnaden möjliggör också att optimera driftkostnaden vad gäller energiförbrukning.

Alternativ 4 kräver inga evakueringslokaler då sim och idrottshallen färdigställs innan befintlig anläggning behöver rivras. Färdigställandetiden för denna nya anläggning i Mellanbergsparken är mycket osäker p.g.a planfrågan. Detta faktum samt att en lokalisering så mycket längre från T-banan försvårar för vissa målgrupper som idag utnyttjar hallen gör att projektet inte förordar detta alternativ,