



Handläggare: Ulf Sankell
Telefon: 508 279 19
Tore Söderström
Telefon: 508 275 07

Till
Idrottsnämnden 2009-04-14
Nr 13

INRIKTNINGSBESLUT

Upprustning och modernisering av Farsta, Åkeshovs, Västertorp och Vällingby sim- och idrottshallar

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden följande.

1. Rapporten om statusen för Åkeshovs sim- och idrottshall godkänns.
2. Förvaltningen får i uppdrag att genomföra statusbesiktningar av Farsta, Västertorp och Vällingby sim- och idrottshallar.
3. Nämnden begär att kommunfullmäktige godkänner inriktning, tidplan och prioritering för nödvändiga upprustnings- och moderniseringsarbeten i berörda anläggningar i enlighet med idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande.
4. Nämnden begär att finansiering av planerade upprustnings- och moderniseringsarbeten om totalt cirka 500-600 mnkr beaktas i kommunfullmäktiges budget för 2010 och inriktning gör 2011-2012.

Inger Båvner
Förvaltningschef

Åke Roxberger
Chef planeringsavd.

Inga-Lill Hultin
Chef administrativa avd.

Stefan Båmstedt
Tf. chef fastighetsavd.

Sammanfattning

Förvaltningen har ett åldrande anläggningsbestånd som föranleder omfattande underhålls- och reinvesteringsbehov. Sim- och idrottshallarna som är mycket populära hos stockholmarna har genom åren getts ”ansiktlyftningar” i form av bland annat nya entréer, renoverade omklädnings- och duschrum, verksamhetslokaler för gym och motion m.m. Infrastrukturer i anläggningarna som ventilationsanläggningar, vattenreningsanläggningar, elsystem och vatten och avloppssystem måste återkommande förnyas. Åkeshovs sim- och idrottshall uppfördes 1959-1960 och är i år 50 år gammal. Anläggningen har under de senaste 20 åren utvecklats mer och mer till en friskvårdsanläggning men också till en anläggning med en livaktig och omfattande simklubsverksamhet.

Förvaltningen har under slutet av 2008 och i början av 2009 låtit anlita konsulter som har fotodokumenterat situationen i Åkeshovs sim- och idrottshall, Farsta sim- och idrottshall, Västertorps sim- och idrottshall och Vällingby sim- och idrottshall.

Åkeshovsanläggningen bedömdes angelägen att göra en djupare analys av och den rapporten levererades till förvaltningen i slutet av februari. Rapporten som biläggs ärendet i sammanfattad form pekar på akuta åtgärder som måste åtgärdas inom en femårsperiod. Vitala stomkonstruktioner i framför allt bassänger, gamla ledningsstråk och installationer är speciellt utsatta av den fuktiga och dåligt ventilerade miljö som teknikplanet (källaren) är. Rapporten föreslår rivning av bassängerna och gammal teknisk utrustning.

Förvaltningen vill nu få nämndens uppdrag att i likhet med Åkeshovs sim- och idrottshall utföra fördjupade studier av övriga i ärendet nämnda anläggningar. Anläggningar som vid fotodokumentation delvis uppvisar likartade symptom.

Upprustnings- och moderniseringskostnaderna för berörda anläggningar och tillkommande evakueringsanläggning har utifrån rapporten om Åkeshovs sim- och idrottshall uppskattats till cirka 500-600 mnkr.

I treårsprogrammet för 2010-2012 redovisas beräknade utgifter under åren 2010-2015 utifrån preliminär tidplan för de åtgärder som föreslås i detta ärende. Nödvändiga åtgärder i anläggningarna är av mycket stor omfattning, och kan inte inrymmas inom nämndens fastställda budget utan en utökning jämfört med nämndens normala investeringsnivå. Åtgärdernas omfattning kräver att delar av anläggningarna hålls stängda under byggtiden, vilket även medför stora konsekvenser för verksamheten inklusive intäkter till idrottsnämnden.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av planeringsavdelningen i samråd med fastighetsavdelningen och administrativa avdelningen.

Bakgrund

Förvaltningen har liksom Sveriges Kommuner och Landsting och andra kommuner kunnat konstatera att gamla slitna badanläggningar börjar nu se slutet på sin livslängd. Enligt gällande riktlinjer är avskrivningsperioden för investeringar i specialfastigheter 33 år. Samtliga i ärendet berörda anläggningar har passerat avskrivningsperioden och äldst är Åkeshovs sim- och idrottshall med sina 50 år. Förvaltningen har under tiden anläggningarna varit i drift reparerat och underhållit efter bästa förmåga och i några fall har inre ombyggnationer utförts för att möta efterfrågan på nya utbud som exempelvis gym, aerobics och spinning m.m. Vid en stängning av Åkeshovsbadets simhallsdel för upprustning och modernisering som eventuellt kopplas till en utbyggnad av badet kommer det att ställas stora krav på evakuering av de befintliga tiderna för simsporten som finns i anläggningen. En lösning kan då vara en provisorisk överbyggnad av 50-metersbassängen på Nälstabadet. Nälstabadet skulle även kunna fungera som en evakueringslösning för simsporten vid en upprustning av Vällingby sim- och idrottshall. Vid utbytet av vattenreningsutrustningen i Nälstabadet har förvaltningen dimensionerat för en sådan lösning. Badanläggningar med möjlighet till motions- och rekreationsutbud är en av de mest populära anläggningsinvesteringar som en kommun kan göra.

Förvaltningens synpunkter

Omfattande upprustningsbehov

Sim- och idrottshallar tillhör kanske de anläggningar som utnyttjas mest intensivt och samtidigt slits hårt. Det gäller inte minst baddelarna där slitaget är extra stort genom den påverkan som inomhusklimat medför. Den fuktiga miljön i en simhall innebär t.ex. korrosionsangrepp på stålkonstruktioner och inredning och de tekniska installationerna såsom vattenreningsanläggning, ventilationsanläggning, VA-ledningar och elsystem m.m.

Förvaltningen har under slutet av 2008 och början av 2009 genomfört okulära besiktningar av Åkeshovs, Farsta, Västertorp och Vällingby sim- och idrottshallar, **bilaga 1** och därefter en djupanalys av statusen för Åkeshovs sim- och idrottshall. Rapporten från anlita konsult redovisar att badet som utgör en tredjedel av anläggningen i stort har tjänat ut och man föreslår omfattande ombyggnation eller

rivning. Hela rapporten finns tillgänglig på förvaltningen. En komprimerad sammanfattning redovisas i **bilaga 2**.

De fyra sim- och idrottshallar som inom den närmaste 5-årsperioden är i behov av omfattande upprustningsåtgärder, har nu uppnått en ålder som varierar mellan 50 (Åkeshov) och 34 år (Vällingby). För några anläggningar föreslås också viss utbyggnad (Åkeshov) och andra förändringar för att möta dagens krav på nyttjande. Den tekniska livslängden hos olika delar varierar normalt mellan 20 och 60 år för denna typ av anläggningar. Genom olika investeringsåtgärder förlänger man livslängden genom t.ex. om- och tillbyggnader, byte av vattenreningsanläggning, ventilationssystem m.m. En investeringsåtgärd skall normalt kunna förlänga livslängden hos objektet med minst 20 år.

För två av anläggningarna har tekniska statusbesiktningar genomförts. Den senaste som utfördes i februari 2009 avsåg Åkeshovs sim- och idrottshall. Den del som utgör badet föreslås stängas i mellan 15-17 månader från det att alla erforderliga beslut är fattade. Förvaltningen föreslår dock en längre stängningsperiod på upp till 2 år så att en eventuell tillbyggnation skall hinnas med. Se även under rubrik "Förslag till tillbyggnad av Åkeshovs sim- och idrottshall". Förvaltningen utgår från att idrottshallen, gymnastikhallen och övriga utrymmen skall hållas öppna under ombyggnationen. Att stänga badanläggningen är helt nödvändigt i en så omfattande entreprenad. Stängningen kommer naturligtvis att påverka besökare; allmänheten, föreningsliv och skolor som nyttjar anläggningen för en mängd aktiviteter.

Tidigare har Farsta sim- och idrottshall undersökts och där finns även flertalet av handlingarna framtagna. Det gäller byggande av nytt fläktrum, ombyggnad för fjärrvärme samt el och omläggning av klinkerytor runt bassängen. Vad som ännu inte gjorts är projektering för ombyggnad av vattenreningsanläggningen. För Farsta erfordras en kompletterande statusutredning avseende stomkonstruktionen. Upprustningen som beräknas påbörjas i juni 2010 innebär att hela anläggningen måste hållas stängd i cirka 12 månader.

Vällingby sim- och idrottshall är i sämre skick än t.ex. Västertorps sim- och idrottshall. Vällingby sim- och idrottshall har bland annat problem med det platta taket som läcker. Ventilationen härstammar från 1972 liksom den befintliga värmeanläggningen och vattenreningen. Vällingby sim- och idrottshall är den anläggning som bör prioriteras efter Farsta- och Åkeshovsanläggningarna.

Västertorps sim- och idrottshall försågs med ny ventilationsanläggning och fjärrvärmeanslutning för cirka sex år sedan. Vad som främst återstår på

installationssidan är upprustning av vattenreningsanläggningen och arbeten på och omkring bassängen.

Idrottsförvaltningens personal kommer också att bli berörd på olika sätt. Man får som anställd bl.a. vara inställd på tjänstgöring i andra anläggningar under tiden upprustningen pågår.

Förslag till tillbyggnad av Åkeshovs sim- och idrottshall

Förvaltningen har, i samband med stadsbyggnadskontorets arbete med en ny detaljplan för byggnation av bostäder i Kv Futharken, intill Åkeshovs sim- och idrottshall, studerat möjligheterna till en tillbyggnad av anläggningen. Tillbyggnad kan ske väster om simhallen och i direkt anslutning till densamma. I samband med upprättandet av den nya detaljplanen har en byggrätt avsatts för de ytor förvaltningen föreslår bör ingå i en eventuell tillbyggnad.

Det skissförslag till tillbyggnad som förvaltningen tagit fram innebär byggande av en familjebassäng eller "vattenkulturhus" som man kallar en anläggning av detta slag och som finns i DGI-byen i Köpenhamn, se bilder och beskrivning i **bilaga 3**.

Tillbyggnaden föreslås innehålla en oval "rundsimmingsbassäng" med varierande djup för motions- och leksim. Rundsimmingsbassängen kan även utrustas med strömmande vatten. I mitten av rundsimmingsbassängen anläggs en undervisningsbassäng med höj- och sänkbar botten. Den utbyggda delen bör även utrustas med bubbelpooler och ett äventyrslandskap för mindre barn, upp till ca 6-7 år, samt eventuellt en mindre rehabiliteringsbassäng och ytterligare en undervisningsbassäng. Den tillbyggda delen kräver också att teknikutrymmen för vattenrening och ventilation byggs ut och att ytterligare elkapacitet tillförs anläggningen. Ombyggnad/omdisponering av befintliga omklädningsrum/duschutrymmen i simhallen kommer att krävas för att tillgodose ett ökat antal besökare.

En tillbyggnad bör synkroniseras med den planerade stängningen av anläggningen för renovering. Kostnaden för föreslagen utbyggnad kan med utgångspunkt från ytberäkning grovt uppskattas till cirka 75-90 mnkr.

Vid en utbyggnad kan förväntas en ökad driftkostnad bl. a. avseende värme, el vatten, avlopp samt städning. Den förväntade ökningen av driftkostnaden bör till stor del kunna balanseras via en förväntad intäktsökning genom att vuxna och barn får tillgång till ökad öppetid och nya attraktioner i badet.

Konsekvenser för simklubbar

Åkeshovsbadet är idag en av de anläggningar vid sidan av Eriksdalsbadet, som efterfrågas mest av simklubbar. En utbyggnad av den typ som föreslås möjliggör att tid kan frigöras för klubbarnas behov och för annan verksamhet i en traditionell 25-metersbassäng.

Idag finns ingen tillgång till badet för allmänheten på måndagar och onsdagar efter 16.30. Om tillbyggnaden genomförs kommer allmänheten att alltid ha tillgång till den tillkommande delen för lek, familjebad, motionssimning och simundervisning samtidigt som simklubbarna bereds betydligt större möjligheter för sin verksamhet i 25-metersbassängen.

Förutom Åkeshovs sim- och idrottshall har även Vällingby sim- och idrottshall en betydande simklubsverksamhet. En lösning för simklubbarna i västerort kan då vara att förse 50-metersbassängen på Nälstabadet med en provisorisk överbyggnad. Simklubsverksamheten i Farsta sim- och idrottshall och Västertorps sim- och idrottshall bedömer förvaltningen skall kunna inrymmas i närliggande anläggningar.

Framtidsperspektiv

Åkeshovs sim- och idrottshall har ett mycket stort upptagningsområde. Med de redan genomförda till- och ombyggnader med ny gymlokal, ny integrerad/tillgänglighetsanpassad entréfunktion och nya arbetslokaler har delar av den 50 år gamla anläggningen redan fått en välbehövlig uppfräschning. Med en upprustning, modernisering och tillbyggnad av sim- och idrottshallen kommer den enligt förvaltningen att bli ett modernt, svenskt, "vattenkulturhus". Även för Västertorps sim- och idrottshall finns möjligheter för en utbyggnad av anläggningen.

Driftkostnadskonsekvenser

De planerade ombyggnationerna får stor inverkan på nämndens driftbudget under de aktuella åren eftersom hela eller delar av anläggningarna kommer att vara stängda under byggtiden. Den ökade nettokostnaden är omöjlig att inrymma inom befintlig budgetram.

Nettokostnaden beräknas öka med cirka 6,5 mnkr år 2010 och med cirka 9 mnkr per år under 2011-2012. Konsekvenserna för driftkostnaden utgår från den föreslagna tidplanen i föreliggande tjänsteutlåtande. Förändras tidplanen ändras även driftkostnadsberäkningarna.

Tabellen nedan visar uppskattad effekt på intäkter och kostnader.

Uppskattad effekt av planerade ombyggnationer/stängningar (mnr)

	Just VP2009	Beräknad effekt, ombyggnad		
		2010	2011	2012
Minskade intäkter		9,7	16,5	14,9
<i>varav:</i>				
Farsta	11,3	7,7	8,0	1,5
Åkeshov	13,6	2,0	8,5	10,4
Vällingby/Västertorp	26,7			3,0
Minskade kostnader		3,2	7,1	6,2
<i>varav:</i>				
Farsta	11,6	3,2	3,8	0,0
Åkeshov	12,6	0,0	3,3	6,2
Ökad nettokostnad:		6,5	9,4	8,7

* Beräkningarna baseras på följande stängningstider: Farsta juni 2010–juli 2011, Åkeshov sommaren 2011-, Vällingby/Västertorp sommaren 2013-.

Intäktsbortfallet blir omfattande även om en del av besökarna kommer att söka sig till stadens andra bad under byggtiden. Intäktsbortfallet avser främst entréintäkter men även intäkter för simskola, ”planhyror”, försäljning med mera. Det är omöjligt att exakt förutsäga storleken på intäktsförlusten. Beräkningarna grundar sig på hur stora de olika intäkterna är och hur de fördelar sig över året. Vidare har hänsyn tagits till att entréintäkterna kommer att påverkas både före och efter ombyggnationen till följd av att en stor del av intäkterna utgörs av årskorts-försäljning. Enheterna kommer aktivt att arbeta med att motverka effekterna.

Kostnaderna kommer att minska när anläggningarna är stängda. Kostnader som beräknas upphöra i princip helt är timlöner, städkostnader, inhyrning av personal med mera. Vidare beräknas kostnaderna för energi och månadsanställda minska kraftigt. De simhallar som inte är stängda kommer så långt det är möjligt kunna fylla vakanser och minska kostnaderna för timanställda med hjälp av lånad personal från stängda anläggningar.

Tidplan/prioritering

Berörda anläggningar föreslås få följande prioritering för ett genomförande under den föreslagna stängningsperioden.

- Farsta sim- och idrottshall juni 2010 – juli 2011
- Åkeshovs sim- och idrottshall juni 2011 – 2013
- Västertorp sim- och idrottshall 2013-2015
- Vällingby sim- och idrottshall 2013-2015

Anläggningarna i Farsta, Västertorp och Vällingby uppvisar vid den okulära besiktningen också stora behov av upprustning och modernisering. Till skillnad mot Åkeshovs sim- och idrottshall så planeras det inte för någon tillbyggnad vid Farsta och Vällingby. För Farsta föreslås en genomgripande upprustning och modernisering av hela anläggningen. Vällingby sim- och idrottshall har också tydliga tecken på utmattning i såväl ytskikt som infrastruktur för vatttenrening, ventilation och avloppssystem m.m. När det gäller Västertorp så planeras det också för en genomgående upprustning och modernisering samt förbättra tillgängligheten för funktionsnedsatta. Möjlighet finns också här för en utbyggnad av badet.

Att förvaltningen föreslår att Farsta sim- och idrottshall blir först ut beror dels på att omfattande tak- och ventilationsarbeten har inletts under 2008 och fortsätter under 2009, dels att det här går att starta med kort varsel utan att särskilda lov måste inhämtas och att förvaltningen geografiskt vill sprida de negativa konsekvenserna det vid en stängning får för besökarna som kommer att behöva söka en "alternativanläggning". Förvaltningen föreslår att Farsta sim- och idrottshall hålls stängd under perioden juni 2010-juli 2011.

Förvaltningen gör bedömningen att samtliga stadens bad eller bad som staden hyr kommer att beröras i en eller annan utsträckning av det omfattande arbete som föreslagen upprustning och modernisering innebär.

Förvaltningen hyr idag GIH-badet av Akademiska Hus. Badet visar på liknande problem med upprustnings- och renoveringsbehov som våra egna bad och Akademiska Hus har därför kontaktat förvaltningen och förvarnat om en stängning. Förvaltningens hyresavtal löper ut under 2010. Förvaltningen ser i detta skede, det som en fördel om GIH-badet under ca en 10-årsperiod kan ingå som en anläggning bland flera att hänvisa allmänhet, föreningar och skolor till. Förvaltningen föreslår att förhandlingar med denna inriktning inleds med Akademiska Hus.

SLUT

Bilagor:

- Bilaga 1, Okulära besiktningar av Åkeshovs, Farsta, Västertorp och Vällingby sim- och idrottshall
- Bilaga 2, Åkeshovs sim- och idrottshall komprimerad sammanfattning av statusutredningen
- Bilaga 3, Åkeshovs sim- och idrottshall, förslag till utbyggnad