

Handläggare

Kontaktperson fastighetskontoret
Per-Ola Ohlsson
Fastighetsavdelningen
Telefon: 08-508 26 984
per-ola.ohlsson@stockholm.se

Till fastighetsnämnden
2014-03-18
Till idrottsnämnden
2014-03-18

Kontaktperson idrottsförvaltningen
Anders Pettersson
Driftavdelningen
Telefon: 08-508 28 415
anders.pettersson@stockholm.se

Byte av tak på Eriksdalsbadets hopptorn

Förslag till inriktnings- och genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till upprustning av taket på Eriksdalshallens hopptorn, till en beräknad kostnad om 13,0 mnkr.
2. Fastighetsnämnden förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner kontorets förslag till upprustning av taket på Eriksdalshallens hopptorn, till en beräknad kostnad om 13,0 mnkr.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen rätt att teckna ett hyrespålägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret med 778 tkr år 1.
3. Idrottsnämnden förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Den ursprungligen påbörjade entreprenaden för att lägga om plåttaket på Eriksdalsbadets hopptorn fick avbrytas då man konstaterade stora fuktskador i utrymmet mellan yttertak och undertak. Efter besiktning av detta utrymme med konstruktionsdelar, isolering och undertak, kan fastighetskontoret konstatera att en stor del av materialet förutom de bärande balkarna, behöver ersättas med nytt material. Utrymmet har inte varit åtkomligt tidigare för inspektion. Först när en ställning byggdes upp i hopptornshallen, kom kontoret åt att göra en besiktning.

Nu föreslår fastighetskontoret och idrottsförvaltningen att de nödvändiga åtgärder som måste till för att säkerställa anläggningens funktion, utförs mellan 20 mars och mitten av oktober 2014. Då sker inga hopp-tävlingar, sedan sommarens SM-tävlingar flyttats till annan plats. Kostnaden för de åtgärder som föreslås har beräknats till 13,0 mnkr. Det innebär en tillkommande hyreskostnad för idrottsnämnden med 778 tkr på helårsbasis år 1.

Bakgrund

Det nu aktuella projektet började som ett mindre projekt att för 3,0 mnkr lägga om yttertaket på Eriksdalsbadet hopptornanläggning. Taket hade efter snart 15 år tagit skada av nedrasat salt och smuts från den ovanför liggande bron och behövde läggas om eftersom det inte längre höll tätt. I samband med detta observerades fuktskador i inner-taket. För att komma åt detta byggdes en byggställning upp över bas-sängen. När det var gjort, konstaterades emellertid att underliggande råspons var allvarligt fuktskadad och svart av mögel. Takets bärlighet bedömdes därvid vara försvagad och konstruktionen i behov av att bytas ut för att inte riskera något inför framtiden.

En utredning gjordes också om rötsvamparnas art för att konstatera om dessa var giftiga, varvid konstaterades att så inte var fallet. Idrottsförvaltningen kunde därmed hålla hopptornet öppet som vanligt. Det tillkommande arbetet med själva konstruktionen visade sig emellertid vara av sådan omfattning, att den ursprungliga entreprenaden avbröts av hänsyn till gällande upphandlingsregler.

Den tekniska förklaringen till att det befintliga taket inte har varit tätt är följande:

- Ångtrycket mot befintligt innertak är extremt högt, något som ursprunglig byggare/projektör inte har tagit med i beräkningen.

- Utrymme mellan yttertak/råspont och innertak har inte ventilerats eller varit försett med fuktlarm, utan rötsvampen har kunnat härja fritt.
- Tätskiktet mot befintliga limträbalkar är felaktigt utfört.
- Salt och nedfallande småsten från Skanstullsbron har långsamt perforerat taket.
- Bandtäckningen är till viss del felaktigt utförd, något som medfört att smältvatten kapillärt har runnit in över råsponten.
- Takfalsarna har också successivt tömts på falsolja, vilket också bidragit till att kapillärt vatten runnit in.
- Ventilationen i hopptornshallens tak har inte gått att drifta, vilket inneburit att ångtrycket har ökat ytterligare, istället för att ventileras av.

Ställningen som sattes upp för att kunna inspektera ovanför innertaket har fått stå kvar. En projektgrupp har arbetat med att ta fram ett nytt förslag till takkonstruktion, som inte är rötsvampskänslig. I samband med detta har projektgruppen även tagit fram en kalkyl över de åtgärder som behöver utföras. För att snabbt komma vidare har en ramavtalsupphandlad entreprenör anlitats, för att per omgående bygga våderskydd, så att befintligt plåttak kan öppnas i tillräcklig omfattning för att besiktiga fuktskadornas hela omfattning. Vad som hittills framkommit, tyder på att hela utrymmet med undantag av bärande balkar behöver försees med nytt material.



Exempel på fuktskador i takkonstruktionen

hopptävlingar. Enligt anläggningschefen på Eriksdalsbadet, sker den sista tävlingen inför sommaren den 1-3 mars. Därefter är alla evenemang i hopptornshallen avbokade, exempelvis SM. Nästa tävling startar i mitten av oktober. Då måste entreprenaden vara klar.

Under entreprenadtiden måste hallen hålla öppet i så stor utsträckning som möjligt, för att inte äventyra träningstiderna för simhopparna, vilka till del består av den svenska eliten. Den närmaste alternativa hoppanläggningen ligger i Jönköping. Enstaka stängningar av hallen är däremot möjliga om de kommuniceras i förväg.

Åtgärder

Efter att ett väderskydd satts upp ovanför yttertaket, kan det befintliga tas bort så att det går att komma ner i mellanrummet mellan under- och yttertak för att åtgärda konstruktionen och ersätta skadat material med nytt. Visst arbete, till exempel byte av undertak, utförs underifrån vilket innebär att ställningar måste finnas i hela lokalen. Utrymmet ovan undertaket kommer att ventileras och förses med automatiska givare/fuktlarm som känner av om fukthalten blir för hög. Vad som under avsnittet bakgrund ovan anges som orsak till de skador som fastighetskontoret kan konstatera idag, kommer att ersättas med andra lösningar som fungerar. Framför allt handlar det om en fungerande ventilation samt utförande av tätskikt på rätt ställe i förhållande till innertak och yttertak samt användande av rätt material.

Tidsplan

Arbetet är brådskande och behöver starta omgående. Upprustningsarbetet och uttorkningstiderna är tidsödande och fastighetskontoret bedömer att det därför är nödvändigt att ett genomförandebeslut fattas redan i mars, för att arbetet ska kunna slutföras till mitten av oktober. Det bör också återigen påpekas att fastighetskontoret inte till fullo känner till skadans omfattning, då befintligt tak inte kan öppnas förrän väderskyddet är på plats.

Ekonomi

I projektets kostnader ska också inräknas avbrytandet av befintlig takentreprenad, med vad som där tillkommer i form av stilleståndskostnader, redan inköpt material etc. Fastighetskontoret undersöker för närvarande möjligheterna att återanvända det redan inköpta takmaterialet till den nya kommande takentreprenaden. Det är emellertid inte säkert att det går, på grund av den nya fuktsäkrade konstruktionen som nu föreslås. Sammanfattningsvis bedömer fastighetskontoret att kostnaderna för att återställa taket på Eriksdalsbadets hopptornan-

läggning till ett bra och långsiktigt hållbart skick, kommer att kosta cirka 13,0 mnkr vilket måste finansieras genom omprioriteringar inom ramen för investeringar i idrottsanläggningar 2014. Vilka konsekvenser som kan uppstå för andra projekt, redovisas i kommande tertiälavstämningar. För idrottsnämndens del medför detta projekt en tillkommande hyra med 778 tkr, beräknat för helår. För 2014 betyder det enligt tidsplanen två månaders hyrestillägg, det vill säga 130 tkr.

Risker

Rapport från Statens provningsanstalt visar att rötsvampsförekomsten i hopptornshallens tak inte är av giftig art. Byggnadsställningen i bas-sänghallen behöver kompletteras för att man ska nå hela innertaket som behöver bytas. Ställningen måste byggas tät, så att inte risk för personskador uppstår. I kakylen har kontoret beräknat oförutsedda och tillkommande kostnader till 10 procent. Om detta är tillräckligt kan fastighetskontoret i dagsläget inte med full säkerhet säga, bland annat med tanke på pågående förhandlingar med tidigare entreprenör.

Förvaltningarnas förslag

Behovet är stort att snarast påbörja ovan beskrivet upprustningsarbete. De båda förvaltningarna föreslår därför att fastighetsnämnden och idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till inriktnings- och genomförandebeslut samt förklarar paragrafen omedelbart justerad.
