



Handläggare fastighetskontoret
Marie Dowald
08-508 270 74
marie.dowald@stockholm.se

Handläggare idrottsförvaltningen
Maria Klavdianou-Lundell
08-508 27 609
maria.klavdianou.lundell@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-05-16

Idrottsnämnden
2017-05-16

Ombyggnad och upprustning, alternativt nybyggnad av Västertorps sim- och idrottshall. Utredningsbeslut.

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda möjligheterna och förutsättningarna att rusta upp och modernisera den befintliga sim- och idrottshallen i Västertorp alternativt uppföra en ny anläggning.
3. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att, efter godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott, ta fram utredningar som underlag för inriktningsbeslut till en beräknad kostnad om totalt 15 mnkr, inkluderande initieringsbeslutets budget på 1 mnkr.
4. Fastighetsnämnden anmäler beslutet till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner förvaltningens förslag till fortsatt utredning inför ombyggnad och upprustning alternativt nybyggnad av Västertorps sim- och idrottshall.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att, efter godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott, av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande inriktningsbeslut till en sammanlagd beräknad kostnad om totalt 15 mnkr, inkluderande initieringsbeslutets budget på 1 mnkr.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Marina Höglund
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Västertorps sim- och idrottshall (som invigdes 1973) är i kraftigt behov av renovering. Samtliga tekniska system är uttjänta och behöver bytas ut, inklusive simhallsdelens reningsanläggning och bassängkonstruktion. En del av ventilationsanläggningen har bytts ut, men kommer att vara förbrukad ungefär samtidigt med planerat genomförande av en ny- alternativt ombyggd simhall. Tillgängligheten behöver åtgärdas då byggnaden är uppförd med ett antal halvplansförskjutningar och trots lyftanordningar i vissa punkter saknas idag fullständig tillgänglighet i byggnaden. Vidare behöver byggnadens inre organisation anpassas för att bättre tillgodose verksamhetens behov.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår att fortsatt utreda Västertorps sim- och idrottshall. Det fortsatta arbetet ska fördjupa de redan genomförda utredningarna gällande ombyggnation och nybyggnation i Mellanbergsparken samt kompletteras med utredning för nybyggnation på befintlig plats. Samtliga alternativ (renovering och nybyggnadsalternativen) ska kostnadsberäknas.

Med ett nybyggnadsalternativ kan man skapa en modern anläggning med full tillgänglighet som bättre uppfyller idrottsförvaltningens programbehov. En nybyggnation har också en större möjlighet att nå en högre miljöklassning.



Västertorps sim- och idrottshall.

Utlåtande

Bakgrund

Västertorps sim- och idrottshall, från 1973, är i starkt behov av upprustning och behöver åtgärdas innan de tekniska installationerna är helt förbrukade. En ombyggnad krävs också för att kunna möta dagens lagkrav vad gäller bland annat brand och tillgänglighet. Ombyggnad och upprustning alternativt nybyggnad av anläggningen är angivet som ett prioriterat projekt i stadens investeringsstrategi.

Västertorps sim- och idrottshall ingår i stadens prioriterade områden för idrott och kultur. I fastighetskontorets investeringsstrategi anges också att en större satsning på söderort bör göras. Sim- och idrottshallar ingår i översiktsplanens exempel på den goda staden, med ett rikt utbud av idrottsytor och idrottsanläggningar i hela staden.

Fastighetsnämnden fattade i augusti 2015 ett utredningsbeslut (det som nu i fastighetsnämnden kallas initieringsbeslut, dnr 4.3-329/2015) för att utreda möjlighet till renovering av befintlig anläggning samt göra kostnadsberäkningar till en utredningskostnad om 1 mnkr.

Anpassning till modern standard

Mycket har hänt i samhället sedan 70-talet. Till en del märks det i form av nya lagkrav, men det finns även andra åtgärder som inte är lagkrav, men som räknas till en modern standard. Till exempel finns en annan standard vad gäller omklädningsrum där vi idag inte bara har herr- och damomklädningsrum, utan även särskilda omklädningsrum för personer med funktionsnedsättning samt så kallade flexibla omklädningsrum vilket gör att anläggningen lättare kan nyttjas av samtliga medborgare.

Bassäng och reningsanläggning

Då badet byggdes var dåvarande standard en gemensam reningsanläggning för samtliga bassänger. Ny standard för reningsanläggningar är idag en separat reningsanläggning för varje bassäng. Detta medför att inte hela anläggningen behöver stänga om det skulle ske ett tillbud i någon av bassängerna. Det ställer också krav på större yta för vattenreningsanläggningen. Idag är standarden även annorlunda vad gäller både luft- och vattentemperaturer, vilket ställer andra och högre tekniska krav på anläggningen.

Tillgänglighet

Att tillgänglighetsanpassa ingår i visionen *Ett Stockholm för alla*, men är även ett lagkrav. Tillgänglighetsanpassning innebär många olika saker, bland annat skyltning, ledstråk, dörröppningsautomatik, men också att anläggningen ska vara tillgänglig för personer med rörelsehinder. Västertorps sim- och idrottshall är från början byggd med halvplansförskjutningar genom hela byggnaden vilket försvårar tillgängligheten. För simhallsdelen krävs det idag att man behöver röra sig från omklädningsrum till bassängrum via hiss och trappa. Förutom komforten är det en säkerhetsrisk att röra sig i trappa och hiss med bara och blöta fötter.

För att åtgärda tillgängligheten på ett bra sätt kan det därför behövas en höjning av bjälklagsnivån i bassängrummen för att jämna ut nivåskillnaden 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.

Brandkrav

Brandkraven är förändrade sedan sim- och idrottshallen byggdes. Nyare brandutrymningskrav påverkar byggnadens utformning mycket, till exempel en brandutrymning via stegen och fönster som förut godkändes kräver idag kanske trappa.

Utökat verksamhetsprogram

Staden förändrar utseende och förtäts successivt för att tillgodose medborgarna i den växande staden. Det betyder att belastningen på anläggningen successivt blir större och därmed ökar också verksamhetens programbehov för anläggningen. Vid en ombyggnation av befintlig anläggning blir det inte möjligt att uppfylla nya måttstandarder eller programkrav kring en utökad 25-meters bassäng och inte heller komplettera med ytterligare en undervisningsbassäng. Däremot skulle det vara möjligt att genom en större utbyggnad lättare tillgodose ett utökat verksamhetsprogram. Närmar man sig en större utbyggnad kan det dock vara mer ekonomiskt försvarbart att bygga en helt ny anläggning då man i en sådan kan få en totalt sett bättre anläggning för en motsvarande kostnad. Nybyggnadsförslaget inkluderar och löser ett större antal programfrågor som inte går att tillgodose inom ett ombyggnadsförslag. Exempel på programfrågor som ryms inom nybyggnadsförslaget, men ej inom renoveringsförslaget, är två undervisningsbassänger istället för en, två fullstora idrottshallar istället för två

hallar med ofullständiga mått, samt optionen att tillföra ytterligare efterfrågade bassänger såsom rundsimbassäng och separat hoppbassäng. Även logistiken och tillgänglighetsaspekterna inom anläggningen kan inom ett nybyggnadsförslag lösas på ett betydligt bättre sätt än vid en renovering.

Kulturhistorisk klassning

Området för Västertorp är omnämnt i bebyggelseregistret, bland annat som ett tidigt exempel på trafikseparering. Hallen har en gul kulturhistorisk klassning, vilket avser en fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden eller av visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden bedöms som möjlig att riva. I den kommande utredningen kommer en antikvarisk förundersökning att genomföras.

Detaljplan

Ett ombyggnadsprojekt skulle kunna utföras inom gällande detaljplan. Gällande detaljplan medger även byggnation av ytterligare yta som idag inte är utnyttjad.

Ett nybyggnadsprojekt skulle kunna genomföras längre söderut i Mellanbergsparken, vid nuvarande Hägerstensbadet/Personnebadet, vilket i så fall kräver ny detaljplan. En ny detaljplan kräver att tidsplanen för projektet måste förlängas med minst två år.

Mål

Målet är en modern sim- och idrottshall med tillgodosedd tillgänglighet samt bättre anpassade och utökade programtyper för verksamheten. Målet är att byggnaden ska uppfylla gällande myndighetskrav samt att byggnadens och verksamheternas energiåtgång drastiskt sänks genom att de uttjänta tekniska installationerna byts ut.

Efter genomförda åtgärder kommer anläggningen att kunna få en högre nyttjandegrad och därmed innebära en förbättrad nytta för samhället.

Målsättningen är även att projektet ska planeras och drivas kostnadseffektivt, samt att hänsyn ska tas till den sociala hållbarheten. De olika kvalitetsvariablerna för respektive alternativ ska redovisas i förhållande till kostnadsaspekterna. Detta för att ge ett tydligt och jämförbart beslutsunderlag.

Åtgärder

Kommande utredning fram till ett inriktningsbeslut syftar till att utreda på vilket sätt en ombyggd anläggning kan uppfylla dagens lagkrav och på vilket sätt en sådan ombyggnation kan möta idrottsförvaltningens programbehov. Utredningen ska också redovisa hur det önskade programmet kan tillgodoses i en nybyggnation på samma plats respektive i Mellanbergsparken vid Personnebadet. Likaså ska en eventuell möjlighet till bostads-exploatering klargöras för respektive alternativ. I detta ingår även kostnadsberäkningar för relevanta alternativ

Inom ramen för utredningen kommer det att tas fram en beräkning för att klargöra ungefär hur länge anläggningen kan vara i drift i nuvarande skick, samt vilka åtgärder som är möjliga att göra för att hålla hallen öppen längre i det fall att projektet förskjuts i tiden om ny detaljplan krävs.



Tidplan

Preliminär tidplan:

- Inriktningsbeslut hösten 2018
- Genomförandebeslut hösten 2019
- Byggstart hösten 2020

Om projektet innebär detaljplaneändring förlängs projekttiden med cirka 2 år.

Organisation

Fastighetskontoret har ansvaret för genomförandet. Idrottsförvaltningen klargör programbehoven samt deltar och stödjer i arbetet med programutformningen. Projektet kommer drivas i nära samarbete med exploateringskontoret.

Ekonomi

Kostnad för utredningsskede under 2017 och 2018 fram till ett inriktningsbeslut beräknas till 15 mnkr. Tidigare utredningskostnad beslutad i initieringsbeslutet (utredningsbeslutet 2015-08-25) om 1 mnkr är inkluderat i ovanstående 15 mnkr.

Budget för utredningsskedet ligger inom nuvarande ram. Enligt fastighetsnämnden och idrottsnämnden görs bedömningen att budget för hela projektet kan planeras inom ram. Dock måste en prioritering göras mellan detta och andra planerade investeringar.

Utöver självkostnadshyra till fastighetsnämnden, tillkommer driftkostnader samt effekter på intäkter för idrottsnämnden under tiden som sim- och idrottshallen är stängd. I kommande inriktningskede redovisas nettoeffekterna för idrottsnämnden mer i detalj.

Samråd

Samråd har skett med stadsledningskontoret eftersom projektet överstiger 300 mnkr och därmed ska godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Miljökonsekvenser

Byggnaden innehåller asbest och PCB, vilket kommer att saneras samtidigt med rivning och ombyggnation. I samband med en större ombyggnad finns möjlighet att se över och åtgärda energiförbrukning. En miljöplan kommer att upprättas i projektet för att se hur detta och andra miljöaspekter bäst kan beaktas.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför även tas till barnens perspektiv. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnperspektivet ska omhändertas i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. En barnkonsekvensanalys kommer att genomföras under utredningsfasen. Projektet är viktigt för att stärka simkunnigheten hos barn.

Jämställdhetsanalys

Idrottsförvaltningens undersökningar visar att möjligheten till sim och bad står mycket högt upp på flickors önskemål om vilka anläggningar som bör prioriterats. Även pojkar rankar simanläggningar högt bland de anläggningar de uppskattar och önskar.

Risker

Västertorps sim- och idrottshall är i stort upprustningsbehov och om man väljer att inte åtgärda detta är risken stor att delar av verksamheten alternativt hela anläggningen behöver stängs som följd. Vidare innehåller byggnaden asbest och PCB vilket kan komma att påverka rivningskostnaden i samband med ombyggnationen.

Inför en eventuell nybyggnad vid Hägerstensbadet/Personnebadet kommer en grundundersökning att göras och hänsyn måste också tas till närheten av större väg med avseende på buller och farligt gods. Detta innebär en risk för högre investeringsutgifter.

Enligt fastighetsnämnden och idrottsnämnden görs bedömningen att budget för hela projektet kan planeras inom ram. Dock måste en prioritering göras mellan detta och andra planerade investeringar.

Vid en nybyggnation på annan plats måste även en förlängning av tidplanen beaktas då en detaljplan behöver tas fram. I dagsläget har inte något programarbete startats av stadsbyggnadskontoret och det finns inte heller något pågående arbete för området med och kring Mellanbergsparken från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, vilket i sig är en risk för tidplanen om man väljer alternativet med nybyggnation i Mellanbergsparken.

Slut