

Handläggare
Mark Shafti
Telefon: 0850826925**Till**
Fastighetsnämnden
2019-10-29

Modernisering av reningsanläggning, renovering av bassäng samt relaxavdelning i Högdalens simhall

Lägesrapport 1

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner föreliggande lägesrapport gällande modernisering av reningsanläggning, renovering av bassäng samt relaxavdelning i Högdalens simhall.

Sammanfattning

Högdalens sim- och idrottshall är en av stadens större anläggningar som byggdes i början av 1970-talet. Anläggningen består av en idrottshall och en simhallsdel. De tekniska installationerna i simhallsdelen har nu uppnått sin livslängd.

I juni 2018 fattade kommunfullmäktige ett reviderat genomförandebeslut om att modernisera anläggningen till en investeringsutgift om 160 mnkr.

Syftet med investeringen är att säkerställa fastighetens långsiktiga värde samt att skapa samma förutsättningar för stadens barn och ungdomar att utöva idrott oavsett var man bor.

Sedan reviderat genomförandebeslut har rivning, etablering, miljösanering och åtgärder för provisorisk luftbehandling för kvarvarande hyresgäster skett. Konsultgrupp och samverkans-entreprenör har upphandlats. Projektering har påbörjats och kommer att pågå under hösten.

Avvikelse består av att befintliga bassängkonstruktioner inte kan renoveras utan behöver bytas ut samt att omklädningsutrymmen har ett betydligt mer omfattande renoveringsbehov än vad tidigare kontroller påvisat och därför inte kan inrymmas i de beslutade investeringsmedlen. En händelse med gasliknande lukt som inträffade under hösten 2018 innebar stopp i rivningsarbetet. Detta

tillsammans med ett omfattande saneringsarbete till följd av inbyggd asbest och PCB i stora mängder i bjälklag samt runt och under bassängerna har inneburit tidsförskjutningar i projektet.

Investeringsmedel enligt reviderat genomförandebeslut uppgår till 160 mnkr. Hittills nedlagda utgifter uppgår till 27 mnkr. Prognos för den totala investeringen ligger i linje med beslutade investeringsmedel efter det att idrottsförvaltningen tillsammans med kontoret har gjort vissa omprioriteringar i syfte att hålla budget.

Överlämnande till idrottsförvaltningen bedöms kunna ske under hösten 2021.

Ärendet

Bakgrund

Högdalens sim- och idrottshall är en av stadens större anläggningar som byggdes i början av 1970-talet. Anläggningen består av en idrottshall och en simhallsdel. De tekniska installationerna i simhallsdelen har uppnått sin livslängd. Simhallsdelen rymmer en 25-metersbassäng med sex banor och hopptorn, en undervisningsbassäng, två relaxbassänger, en bubbelpool, en äventyrs- och lekbassäng för barn upp till cirka sju år samt utrymmen för fäktning.

I juni 2018 fattade kommunfullmäktige ett reviderat genomförandebeslut om att modernisera badvattenreningsanläggning samt renovera bassänger, relaxavdelning, omklädningsutrymmen med mera, till en utgift om 160 mnkr.

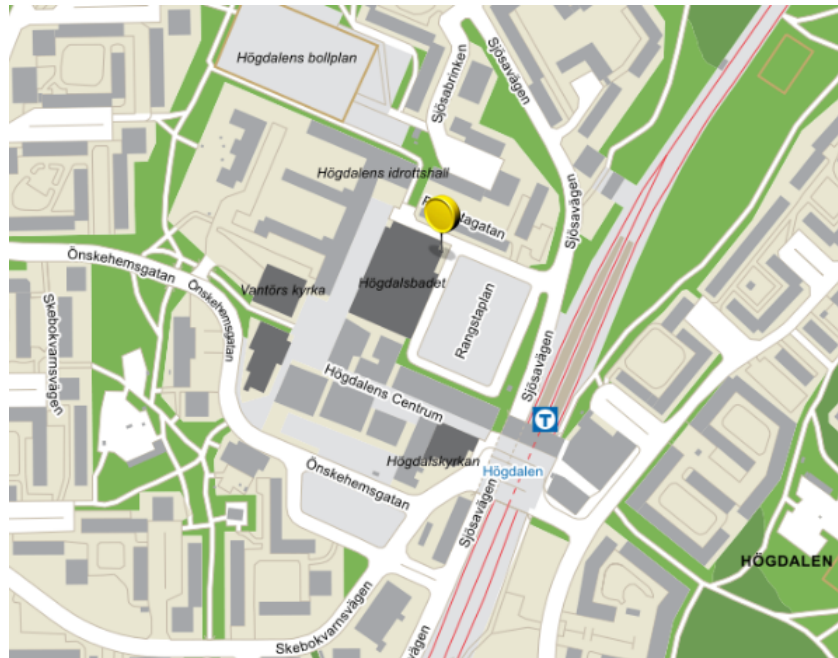
Ambitionen är att angränsande idrottshall och motionsrum i möjligaste mån inte ska påverkas av renoveringen och kunna hålla öppet så mycket som möjligt.

Tidigare beslut

I juni 2018 fattade kommunfullmäktige ett reviderat genomförandebeslut om att modernisera reningsanläggning samt renovera bassänger och relaxavdelning i Högdalens sim- och idrottshall till en utgift om 160 mnkr (Dnr KS 2018/594).

Beskrivning av projektet

Byggnaden är belägen inom stadsdelsnämnd Enskede, Årsta, Vantör, med adress Rangstaplan 2.



Högdalens sim- och idrottshall, Högdalens centrum.

Projektet omfattar installation av ny badvattenrening, rivning och återuppbyggnad av bassänger, miljösanering av tidigare inbyggt material, upprustning av personalutrymmen, iordningställande av ny flexavdelning, komplettering av belysning samt tillgänglighetsåtgärder avseende bland annat receptionen för personal och besökare.

Viss modifiering av projektets omfattning har skett i syfte att hålla beslutad budget varför upprustning av relaxavdelningen har utgått.

Genom åtgärderna kommer myndighetskrav att uppfyllas och driftsäkerheten säkerställas.

Hållbarhet och kvalitet

Byggnaden är klassificerad som särskilt kulturhistoriskt värdefull enligt Stadsmuseets klassificering (grönklassad) och byggnadens kulturhistoriska värden måste säkerställas i ombyggnadsarbetena.

Högdalens sim- och idrottshall uppfördes under åren 1967–1972 och byggnadens konstruktionsdelar innehåller en stor andel inbyggt asbest och PCB som i möjligaste mån nu saneras.

Genom den nya badvattenreningsanläggningen kommer kemikalieanvändningen att minska.

Investeringens mål och syfte

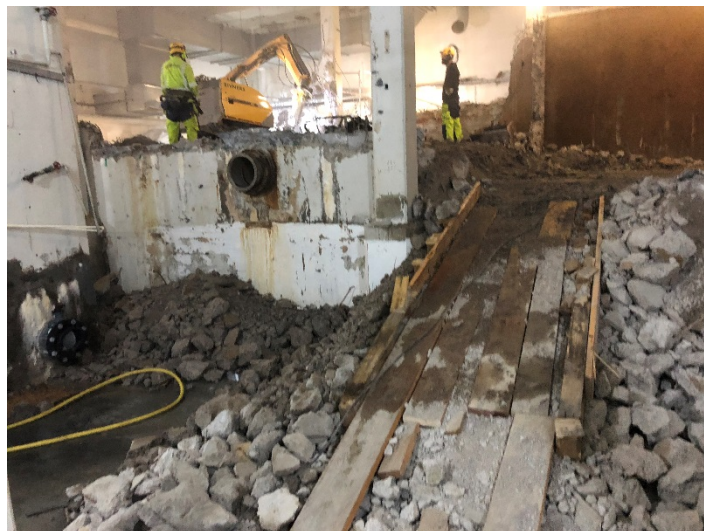
Målet är att återskapa en modern reningsanläggning med ökad driftsäkerhet och förbättrad reningskapacitet.

Investeringen bidrar till att säkerställa fastighetens långsiktiga värde.

Övergripande viktiga händelser

Hösten 2018 upphandlades en konsultorganisation för projektet.

Rivnings- och saneringsarbete av bland annat badvattenrenings- och varmvattencirkulationsinstallationer pågick också under hösten och fortsatte under våren 2019.



Bilden illustrerar rivning av öppna sandfilter i badvattenreningsutrymmen.

Förberedelser och etableringar inför produktion samt iordningställande av provisoriska luftbehandlingsåtgärder för kvarvarande hyresgäster har även skett.

Kontrakt för samverkansentreprenad tecknades våren 2019. Under samma period påbörjades även tungrivning av en 25 meters tävlingsbassäng, en undervisningsbassäng och rivning av ett öppet sandfilter tillhörande badvattenrening. För närvarande pågår miljösaneringar och rivningar.



Rivning av 25-metersbassäng. 1 m³ betong lyfts i taget med lyftanordning och hissas sedan ned genom ett hål till badvattenreningsutrymmet.



Genom hålet hissas riven betong från 25-metersbassäng ner till vattenreningsutrymme, där det krossas och transporteras ut genom garageporten för vidare borttransport.

Avvikelser

I reviderat genomförandebeslut belystes att ett antal fördjupade utredningar återstod vars resultat innebar stora risker för projektet. Detta med anledning av att det inte med säkerhet gick att konstatera konstruktionernas skick utan att riva och frilägga dessa.

Efter rivningsarbeten under hösten 2018 har betong- och fuktutredningar avseende bassänger visat att de befintliga bassängkonstruktionerna har nått sin tekniska livslängd och är i så dåligt skick att renovering inte är möjlig, varför rivning av befintliga bassängkonstruktioner och återuppbyggnad med nya bassänger istället krävs.

Det har även påvisats att flertalet av de befintliga omklädningsrummen har ett betydligt större renoveringsbehov än vad tidigare kontroller påvisat, vilket inte kan inrymmas i beslutade investeringsmedel.

För att säkerställa att projektet håller budget har vissa omprioriteringar varit nödvändiga. Upprustningen av relaxavdelningen har därför utgått och en ny flexavdelning tillkommit, vilket sammantaget ger en lägre totalutgift för projektet.

Utöver de ingående åtgärderna som ryms inom budget har kontoret identifierat ett kvarstående behov av renovering av relaxavdelningen, omklädningsrum, motionsytor och personalutrymmen. Dessa hanteras i separata ärenden.

Under hösten 2018 uppdagades att en gasliknande lukt läckte ut i ett fläktrum. Orsaken till lukten har inte gått att identifiera trots flertalet provtagningar och analyser av både luft och vatten i avlopp. Det har inte heller gått att analysera vilken typ av eventuell gas det rörde sig om. Befintliga ledningar har tätats och vattenlås har installerats för att eliminera koncentration av föroreningar. Efter dessa åtgärder har ingen gasliknande lukt identifierats. Med anledning av lukten blev det under en period stopp i rivningsarbetet, vilket medförde viss försening i projektet.

Under våren och sommaren 2019 har arbete med miljösaneringar pågått, till följd av att inbyggd asbest och PCB har upptäckts i bjälklaget under golven kring bassängerna, runt bassänger och under bassängbotten. Saneringsbehovet är omfattande och har inneburit tidsförskjutningar i projektet.

Kommande period

Projektering pågår till november 2019. Miljösaneringar fortsätter under hösten. Återuppbyggnad av bassänger påbörjas.

Tidplan

Med anledning av vad nämnda utredningar påvisat avseende status på betongkonstruktionen och behovet av en omfattande sanering har tidplanen varit tvungen att revideras och invigning av badet i augusti 2020 är inte längre möjlig. Projektet arbetar nu utifrån att en överlämning av badet kan ske till idrottsförvaltningen under hösten 2021. De exakta tiderna kommer att fastställas i samråd med samverkansentreprenör utifrån samverkansavtalet.

Ekonomi

Investeringsmedel enligt reviderat genomförandebeslut uppgår till 160 mnkr. Hittills nedlagda utgifter uppgår till 27 mnkr.

Prognos för den totala investeringen ligger i linje med beslutade investeringsmedel efter det att idrottsförvaltningen tillsammans med kontoret har gjort vissa omprioriteringar i syfte att hålla budget.

Risker och möjligheter

Högdalens sim- och idrottshall har ett mycket eftersatt renoveringsbehov och de beslutade investeringsmedlen täcker inte till fullo renoveringsbehovet. För att säkerställa investeringsmedlen finns det risk för att vissa planerade åtgärder måste utgå.

Konstruktionens påverkan på tidplanen är en risk då det i dagsläget är svårt att bedöma erforderliga tider för betonggjutning av bassängkonstruktioner.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Håkan Falk	2019-10-16
Jonas Uebel	2019-10-16