



IDROTTSFÖRVALTNINGEN
FASTIGHETSAVDELNINGEN

TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 411/1185/08
SID 1 (6)
2009-05-27

Handläggare: Roger Svenson
Telefon: 08-508 27 922
Stefan Båmstedt, tel 08 508 27 908

Till
Idrottsnämnden 2009-06-09
Nr 12

Genomförandebeslut avseende om- och tillbyggnad av Tensta sim- och idrottshall

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar följande

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till om- och tillbyggnad av Tens-
ta sim- och idrottshall för en sammanlagd totalkostnad för projektet
på 24 mnkr.
2. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att påbörja upphandling
av de delar som ingår i projektet.

Inger Båvner
Förvaltningschef

Ingrid Gyllfors
Chef för fastighetsavdelningen

Sammanfattning

Målet och syftet med projektet är att genom olika om- och tillbyggnader göra den
snart 30-åriga sim- och idrottshallen mer attraktiv och funktionell för att motsvara
de krav som idag ställs på en anläggning av detta slag.

Projektet kan delas upp i tre delar enligt följande:

1. En mindre inledande del avser ombyggnadsåtgärder under sommaren 2009 för
ombyggnad av kontor samt iordningställande av nytt anhängarklädningsrum.
2. En ny friskvårdsyta avsedd främst för aerobics och spinning utförs genom till-
byggnad i anläggningens nordöstra del. Upphandling av tillbyggnaden på totalt 350
kvm föreslås ske som en förenklad upphandling av en totalentreprenad under sep-
tember 2009 med byggstart i november samma år med beräknat färdigställande och
drifttagning i augusti 2010.

3. Ombyggnad av befintlig anläggning för gymverksamheten innefattar bl a flyttning av nuvarande aerobicssal och ny entré/receptionsdel med bl a tillgänglighetsanpassning, utbyggnad av kontor för personalen samt iordningställande av ett nytt anhörigomklädningsrum med duschrum och ny RWC i angränsande rum. Det s k simlärardiket vid undervisningsbassängen läggs igen för att få en enhetlig golvnivå runt bassängen.

Upphandling av ombyggnaden av entré/reception/gym föreslås ske som en förenklad upphandling av en utförandeentreprenad under december 2009 med planerad byggstart i maj 2010 och beräknat färdigställande i oktober 2010.

Etappen 2 och 3 går om lott under 3 månader (maj – juli 2010) men arbetena bedrivs i olika delar av byggnaden och bedöms inte påverka varandra nämnvärt. Den totala kostnaden för samtliga arbeten som ingår i projektet har kalkylerats till ca 24 mnkr. Föreliggande underlag för genomförandebeslut bygger på det inriktningsärende som godkändes av idrottsnämnden den 16 december 2008.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av idrottsförvaltningens fastighetsavdelning.

Bakgrund

Från driftansvariga och besökare har det under längre tid framförts önskemål om ett tillskapa ett större gym i anläggningen. Nuvarande gymlokal är endast ca 105 kvm stor och upplevs idag av kunderna som trång, varm och otillräckligt ventilerad. Idag är det till största delen män i åldern 20-30 år som tränar på gymmet, med huvudsaklig ambition att bygga muskler. Trängseln bidrar till irritationsmoment och konflikter. Förvaltningens friskvårdsbaserade gymutbud bör vända sig till en bredare kundkrets, där även kvinnor och nybörjare känner sig trygga och bekväma att komma och träna i en lugn och trivsamt miljö.

Förvaltningens mål och syfte med denna del av projektet, är att i en utbyggd gymlokal med bättre ventilation upphandla och installera en ny mer motionsinriktad ”maskinpark”, som ger förutsättningar att nå ut till en bredare mer friskvårdsinriktad kundkrets. Projektet innebär att ytan för nuvarande gym utökas och att aerobics flyttas till en nybyggd del i anslutning till simhallen. Ytan där nuvarande aerobics-sal ligger kommer då att ingå i den nya gymtan, vilken planeras bli ca 250 kvm av de totalt 350 kvm som tillbyggnaden omfattar.

För att möjliggöra en utökning av gymtan och utöka möjligheterna att bedriva friskvård, föreslår förvaltningen att en yta nordost om simhallen tas i anspråk för nybyggnad av en friskvårdsdel om ca 350 kvm.

Denna del avses inrymma ytor för ledarledd friskvårdsverksamhet i en aerobicssal om ca 150 kvm och en spinningsal om ca 60 kvm. Här inryms även förrådsyta, städutrymmen och toalett (RWC). Avsedd markyta är klassad i detaljplanen som A (allmänt ändamål) och byggrätt finns.

Det finns även ett behov av att tillskapa ett fungerande ”anhörigomklädningsrum”, d v s ett omklädningsrum med dusch, RWC och lyfthjälpmedel där funktionsnedsatta som har behov av medhjälpare kan byta om. Ett sådant rum bör ha direkt åtkomst till simhallen utan passage genom herr- och/eller damavdelningen. Idag finns ett sådant rum som är placerat långt inne i anläggningens personaldel och som endast går att nå endera via en smal dörr med trappa vid sidan av receptionen eller via nuvarande gymmet.

I samband med dessa förändringar behöver man även åstadkomma en ny helhetslösning för anläggningens entré- och receptionsdelar. Den nya receptionen skall ge förutsättningar att få en god överblick över anläggningen. Det är viktigt att personalens säkerhet och arbetsmiljö beaktas i samband med detta.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen anser att en om- och utbyggnad av anläggningens friskvårdsytor är nödvändiga. En ombyggnad av entré och receptionsdelar är väl motiverad utifrån såväl en ökad tillgänglighetsanpassning som behov av en bättre överblick.

Utförandet av ett anhörigomklädningsrum med en bättre placering i anläggningen och med direkt tillgång till simhallen, möjliggör för besökande med funktionsnedsättning med medhjälpare av motsatt kön att på ett bättre sätt kunna nyttja anläggningen. Befintligt anhörigomklädningsrum ligger i personalkorridoren, vilken inte ska vara tillgänglig för kunder i anläggningen. Idag krävs också att man passerar endera via nuvarande gym eller via smal passage med trappa in i personaldelen. Detta är inte acceptabelt bl a ur säkerhetssynpunkt.

Projektets innehåll

En sammanfattande innehållsförteckning av projektet i sin helhet ser då ut enligt följande:

- En ny verksamhetsyta om totalt ca 350 kvm byggs till i anslutning till anläggningens nordöstra del.
- Ett nytt gym med utökad yta i den befintliga byggnaden tillskapas på en yta som tidigare varit gym, entré och aerobicsyta

- Ett nytt anhörigomklädningsrum med duschrum och ny RWC i angränsande omklädningsrum tillskapas i borte delen av nuvarande omklädningsrum i idrottshallen.
- Kontoret för personalen utökas med den yta där nuvarande anhörighetsomklädningsrum är inrymt.
- Simlärardiket vid undervisningsbassängen läggs igen så att jämn golvnivå uppnås.
- En ny entré med en bättre, tillgänglighetsanpassad reception med bättre överblick samt nödvändiga anpassningar till följd av ovanstående tillskapas. En ny RWC tillskapas intill nya entrén.
- Utrymningstrappan från plan 2 byts ut för att anpassas till dagens brandsäkerhetskrav.
- Generellt för projektet ingår också utförande av adekvat belysning och adekvat ventilation samt värme som installeras i om- och tillbyggda delar liksom el och datauttag i erforderlig omfattning. Brandlarm och talande utrymningslarm inklusive ljus- och ljudsignal installeras.

Projektets förutsättningar med etappindelning

För att minimera påverkan på anläggningens möjlighet att bedriva verksamhet indelas projektet i två huvudetapper.

Etapp 1

Iordningställande av nytt anhörigomklädnadsrum och kontor utförs genom ram upphandlad entreprenör under sommarstängning 2009. Klart 1 september 2009.

Etapp 2

Innehåller tillbyggnad av ny del för friskvårdsverksamhet, främst aerobics och spinning i anslutning till anläggningens nord-östra del. Denna etapp pågår under 6 månader innan etapp 3 startar.

Etapp 3

Innehåller de ombyggnader i befintlig anläggning som redovisas i detta tjänsteutlåtande. Går om lott med etapp 2 under 3 månader (maj - juli 2010) vilket dock går.

Miljökrav

Projektering, rivning och byggande skall ske på sådant sätt att angivna krav i förvaltningens ”Program för miljöanpassat byggande”, beaktas och att användning av koppar och PVC undviks. Projektet utförs i enlighet med riktlinjer i ”Handlingsprogram för idrottsnämndens miljöarbete” gäller i tillämpliga delar.

Föreslagen finansiering

Finansieringen av projektet föreslås ske inom ramen för förvaltningens investeringsprogram 2009 och 2010. I investeringsprogrammet för 2009 har 4 mnkr avsatts för de arbeten som planeras utföras under året. I förvaltningens budgetförslag för 2010 finns för närvarande 16 mnkr avsatta. Om de inkomna anbudena visar sig överensstämma med den upprättade kalkylen behöver ytterligare 4 mnkr avsättas inom investeringsramen för 2010 års arbeten.

Projektets totala kostnad är kalkylerad till ca 24 mnkr. Kostnaden förväntas fördela sig enligt följande:

2009	Projektering m m	1 700	7%
2009	Byggkostnad	2 300	10%
2010	Byggkostnad m m	20 000	83%
Total	Projektkostnad	24 000	100%

Kostnadsuppskattningen baserar sig på kostnadsberäkning utförd på färdiga projekteringshandlingar av en extern beräkningskonsult samt av installationskonsulterna.

Drift- och kapitalkostnader

Den årliga driftkostnaden för anläggningen till följd av investeringen förväntas öka något p g a av de åtgärder som genomförs. Ökningen av verksamhetsytan med 350 kvm innebär ökade energi- och övriga driftkostnader med ca 100 000 kr. Detsamma gäller kostnaden för underhåll. Nettokostnadsmässigt kan detta sannolikt väl balanseras via ökade intäkter från den utökade friskvårdsverksamheten. Den årliga underhållskostnaden beräknas öka med ca 50 000 kr för planerat och felavhjälpande underhåll. Kapitalkostnaden med kostnader för internränta och avskrivningar uppgår år 1 till 1,6 mnkr räknat på 33 års avskrivning. Kostnaden kommer att hanteras i samband med kommande års budgetprocess.

Bedömning av risker och osäkerhetsfaktorer

Projektet består av tre separata delar som är helt skilda från varandra. Det inledande arbetet (etapp 1) med kontorsutbyggnad och anhängomklädningsrum som föreslås utföras genom ramupphandlad entreprenör, beräknas påbörjas i juni 2009.



Detta arbete är avslutat innan etappen 2 (tillbyggnad av friskvårdsyta) startar i början av november 2009. Den etappen ska vara avslutad i augusti 2010.

Etappen 3 som handlar om ombyggnad av entré och gym i den befintliga byggnaden, startar i maj 2010 och ska vara klar i oktober månad. Det innebär att etapp 2 och 3 går om lott under 3-4 månader. Arbetena är dock så geografiskt separerade från varandra i byggnaden att förvaltningen inte bedömer detta innebära något större problem. Förvaltningen vill beträffande beräknad totalkostnad också nämna att det i rådande konjunkturläge är extra svårt att få fram bra kalkyler.

Tidplan för projektets olika delar

En sammanställning av de olika delarna som ingår i det totala projektet kan sammanfattas enligt följande:

Projektering klar	2009-05-15
Genomförandebeslut IdN	2009-06-09
Upphandling av ramavtalad byggentreprenör för etapp 1 (kontor och anhörigomklädningsrum)	2009-06-15
Kontor och anhörigomklädningsrum klar att tas i bruk	2009-09-01
Tilldelningsbeslut IdN, etapp 2 (tillbyggnad)	2009-09-15
Upphandling av byggentreprenör etapp 2	2009-09-28
Byggstart etapp 2	2009-11-01
Tilldelningsbeslut IdN, etapp 3 (ombyggnad entré och gym)	2009-12-15
Upphandling av byggentreprenör etapp 3	2009-12-28
Byggstart etapp 3	2010-05-01
Anläggningen i etapp 2 klar att tas i bruk	2010-08-01
Anläggningen i etapp 3 klar att tas i bruk	2010-10-01
Slutredovisning	VB 2010

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner ett genomförande av projektet och ger förvaltningen i uppdrag att påbörja upphandlingen av om- och tillbyggnad i Tensta sim- och idrottshall, utifrån de förutsättningar som redovisas i ärendet.

- SLUT -