

Handläggare

Kontaktperson fastighetskontoret
Arne Karlsson
Fastighetsavdelningen
Telefon: 08-508 26 529
arne.karlsson@stockholm.se

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

Kontaktperson idrottsförvaltningen
Roger Karlsson
Driftavdelningen
Telefon: 08-508 27 917
roger.karlsson@stockholm.se

Upprustning av fasader på Högdalens sim- och idrottshall

Förslag till inriktnings- och genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till påbörjande av omedelbara upprustningsåtgärder av fasaderna på Högdalens sim- och idrottshall till en beräknad kostnad om 17,0 mnkr.
2. Fastighetsnämnden förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner förvaltningens förslag till upprustning av fasader på Högdalens sim- och idrottshall till en beräknad kostnad om 17,0 mnkr.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen rätt att teckna ett hyrespålägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret med 1,0 mnkr år 1.
3. Idrottsnämnden förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning

Sedan en tid har fastighetskontoret konstaterat att fasaden på Högdalens sim- och idrottshall behöver rustas upp. En statusrapport från november 2013 bekräftar detta och situationen har inte blivit bättre över vintern. Inträngande fukt och vatten bakom den yttre skalmuren medför korrosion och avrostning av kramlor och armeringsjärn, vilket innebär att skalmuren, dvs. ytterväggen, bågnar. Fäste saknas. Även de ursprungliga fönstren på anläggningen är i dåligt skick och behöver bytas ut. Även där är det vatten som, på grund av en bristfällig konstruktion, medfört röta och risk för att vissa fönster kan ramla ut ur sina karmar.

Vid besiktningen konstaterades att det över fönster, dörrar och upplag saknas vattenavledning under skalmuren vilket leder in vatten i till exempel fönsterpartiernas träkarmar. Ytterligare skador har konstaterats på utstickande synliga betongelement till följd av den korrosion av armeringsjärnen som skett genom inträngande fukt och vatten.

Skadorna har visat sig vara så omfattande att fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår att hela fasaden byts ut, liksom de ursprungliga fönster som är rötskadade genom en felaktig infästningskonstruktion ovan fönstren. Arbetet som behöver påbörjas så snart som möjligt beräknas kosta sammanlagt cirka 17 mnkr och ska vara slutfört till november 2014. Vissa arbeten, till exempel fönsterbyten, sker med fördel under sommarperioden.

Bakgrund

Högdalens sim- och idrottshall är drygt 40 år gammal, byggd 1971. Från och med 1 juli 2012 är verksamheten upphandlad och drivs nu av Actic. En omfattande invändig upprustning gjordes 2002-2003, men också byggande av ett nytt fläktrum på taket av anläggningen. Under hösten och vintern 2013 utfördes en stor takrenovering, som också innefattade renovering av ventilationen på kallvinden.

Fastighetskontoret kan nu konstatera att fasaderna på anläggningen runt hela byggnaden är i omedelbart behov av byte. Det handlar om en fasad uppmurad med halvstenstegel som uppvisar omfattande brister vilka måste åtgärdas snarast. Nedfallande tegel innebär risker för förbipasserande. Teglet buktar ut och har på flera ställen börjat rasa. Tillfälliga stödsivor har satts upp på de värsta ställena för att förhindra ras.

De fönster som finns i dessa fasader och som från början är platsbyggda är både slitna och otäta och behöver, inte minst ur energisynpunkt, bytas ut. I några fall är fönstren i så dåligt skick att de riskerar

att ramla ur, till exempel vid stark vind eller om de öppnas inifrån. På grund av dessa fönsters dåliga täthet har ventilationsanläggningen heller inte kunnat OVK-besiktigas, eftersom flödena inte blir korrekta. Vid den tekniska statusbesiktning som skett, konstateras också en del korrosionsangrepp på betongen, vilka snarast bör åtgärdas för att hindra att skadorna förvärras. Om till exempel fasadarbetena skulle senareläggas till 2015, finns stor risk för att tegel och glasrutor kan falla ner och skada förbipasserande människor. Därför är det fastighetskontorets bedömning att upprustningen av fasaden ska påbörjas omgående. Finansiering av projektet föreslås ske genom omfördelning inom ramen för investeringar i idrottsanläggningar och redovisas i samband med tertialrapport 1 för 2014.



Bilden visar exempel på skador som finns ovanför fönstren

Fasaderna på Högdalens sim- och idrottshall är murade som en skalmur med halvstenstegel. Bakom skalmuren finns ett grovt och ojämnt påslaget lager putsbruk som i sin tur fäster på en blockmur av lättbetong eller betong. Bärande betongelement framträder i fasaden och bryter skalmuren både vertikalt och horisontellt.

Skalmuren har omfattande skador på samtliga fasader. Muren buktar ut och såväl fog som tegel har släppt i stor omfattning. Skalmuren är inte murad på ett ordentligt upplag nertill på flera ställen, vilket gör att den inte har tillräckligt stöd för sin egen tyngd. Armeringsjärnen i murens liggfogar rostar kraftigt och spränger loss fog och tegelsten. På sina ställen är armeringen inte inmurad ordentligt utan är synlig i fasaden.

Skalmuren är murad utan luftspalt bakom och utan dräneringsöppningar nertill. Över fönster, dörrar och upplag saknas vattenavledning i skalmuren, vilket leder in regnvatten i exempelvis träkarmar i fönsterpartier och andra träkonstruktionsdelar som finns under och bakom skalmuren. En skalmur ska klara att torka utåt, efter att ha varit genomfuktad utan att ta skada. Det gör inte denna skalmur och anlednin-

gen som redovisas i besiktningsrapporten är troligen att korta eller inga taksprång alls och otätheter mellan betong och skalmur, troligen har bidragit till att fukta muren mer än normalt.



Exempel på skadade träakarmar runt ett fönster

De befintliga armeringsjärnen har en dimension som inte tillåter dem att helt omslutas av bruk mellan skiften i skalmuren. Detta gör att de utsätts för syre som tillsammans med fukt gör att de rostas, vilket i sin tur leder till sprängning av bruk och tegelsten.

Skalmuren ska fungera som klimatskärm mot den bakomliggande muren/stommen så att fukt och vatten inte når fram till bärande byggdelar. Eftersom det ligger bruk mellan skalmur och bakomliggande mur/stomme (luftspalt saknas), finns inget kapillärbrytande skikt som kan hindra fukt från att vandra in till muren/stommen. Detta har gjort att även kramlorna och eventuell annan armering i muren/stommen kan rosta, vilket bidrar till försämrade hållfasthet.

Åtgärder

Av ovanstående bakgrundsbeskrivning kan man dra slutsatsen att hela fasaden behöver bytas ut. Det som inte redan idag har släppt från den bakomliggande muren/stommen, kommer att göra det på grund av den felaktiga konstruktionen och avsaknad av luftning och avrinning. Ett stort antal fönster behöver också bytas ut. Det gäller främst de ursprungliga fönstren som byggdes med ramar och infästning av lösvirke. Den bärande delen med synliga betongelement behöver repareras där fukt trängt in och orsakat korrosion av armeringsjärn. En helt ny skalmur behöver muras upp som har ordentligt stöd för sin egen

tyngd. Bakom stödmuren ska finnas en luftspalt. Avrinning av inträngande vatten ska kunna ske nertill.

Det är ett omfattande arbete som måste till för att förhindra fortsatt kapitalförstöring och säkra fastighetens goda funktion. En sammanfattning av vad som behöver utföras ser då ut enligt följande:

- * Framtagning av entreprenadhandlingar
- * Rivning av befintlig fasad och uttjänta fönster
- * Återuppbyggnad med ny tegelfasad och montering av nya fönster
- * Diverse ställnings- och kranarbeten
- * Diverse plåtarbeten

Tidsplan

Arbetet är brådskande och behöver starta omgående. Hittills har, som akuta skyddsåtgärder, stödskivor satts upp samt andra åtgärder vidtagits för att hindra att lösa delar kan ramla ner. Arbetet är tidsödande och fastighetskontoret bedömer att en entreprenör behöver hela året på sig för att slutföra det hela. Vissa arbeten, till exempel fönsterbyten, sker med fördel under sommarperioden.

Ekonomi

Projektet beräknas kosta cirka 17,0 mnkr inklusive byggkreditivkostnader för vad som hittills nedlagts i utredning, projektering och skyddsåtgärder. Finansiering föreslås ske genom omfördelning inom ramen för investeringar i idrottsanläggningar. Redovisning av vilka konsekvenser detta innebär för andra projekt, återkommer förvaltningarna med i kommande tertialredovisningar.

Någon annan förändring av hyran för idrottsnämnden, utöver kapitalkostnaden och ett visst reducerat påslag för gemensam administration/OH, uppkommer inte. Räknat med 33 års avskrivning för hela arbetet, medför då investeringen ett hyrespålägg med 1,0 mnkr.

Upprustningen kan innebära störningar i Actics verksamhet.

Risker

De stickprov som tagits visar att hela fasaden behöver bytas ut och i princip samtliga ursprungliga fönster. Även om vissa skulle kunna repareras så behöver infästningar och annat runt omkring göras om för att hindra framtida rötskador genom inträngande vatten. I kalkylen har kontoret beräknat oförutsedda och tillkommande kostnader till 10 procent. Fastighetskontoret räknar med att detta är tillräckligt.

Förvaltningarnas förslag

Då behovet av att snarast kunna påbörja ovan beskrivna arbeten är stort, föreslår de båda förvaltningarna att fastighetsnämnden och idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till genomförandebeslut, samt förklarar paragrafen omedelbart justerad.
