

Handläggare
Kontaktperson fastighetskontoret
Jan Lind
Fastighetsavdelningen
Telefon: 08-508 26 951
jan.lind@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2016-02-02
Idrottsnämnden
2016-02-02

Kontaktperson idrottsförvaltningen
Maria Klavdianou Lundell
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 27 609
maria.klavdianou.lundell@stockholm.se

Upprustning av gymnastikhallsdelen med mera i Åkeshovs sim- och idrottshall

Inriktnings- och genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra föreslagna upprustningsåtgärder i gymnastikhallsdelen med mera i Åkeshovs sim- och idrottshall till en investeringsutgift om 35,0 mnkr, samt ge kontoret i uppdrag att upprätta ett självkostnadsbaserat hyrestillägg för idrottsförvaltningen för de genomförda åtgärderna.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till upprustning av gymnastikhallsdelen med mera i Åkeshovs sim- och idrottshall till en sammanlagd investeringsutgift om 35,0 mnkr, som förvaltningen beställer av fastighetskontoret för utförande.
2. Idrottsnämnden överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av hyrestillägget på 2,45 mnkr år 1 till följd av investeringen.
3. Idrottsnämnden ger, efter godkännande i kommunstyrelsens ekonomiutskott, förvaltningen rätt att teckna tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret om 2,45 mnkr år 1.

Idrottsförvaltningen

Götalandsvägen 230, hus 25
Box 8313 Stockholm
Växel 08-508 27 700
stockholm.se

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Som ett separat upprustningsprojekt utanför pågående omfattande arbete med simhallsdelen i Åkeshovs sim- och idrottshall, föreslås att en upprustning också sker av vissa delar som inte ingår i simhallsprojektet. Det gäller gymnastikhallen och vissa angränsande delar som förses med ny ventilation, samt i källarplanet tillkommande omklädningsrum, domarrum, upprustning av personallokaler samt en del arbetsmiljöförbättrande åtgärder med mera.

Genom projektet räknar förvaltningarna med att kunna tillgodose de behov som framförts från skolans område liksom ett tillgodoseende av barnkonventionens olika artiklar genom den analys som gjorts. Ett genomförande av projektet tillgodoser även de behov som skolan framfört beträffande fler omklädningsrum, tillför flexomklädningsrum samt att arbetsmiljöförbättringar genomförs för personalen.

Projektets genomförande beräknas till en investeringsutgift om 35,0 mnkr, vilket innebär ett hyrestillägg år 1 om 2,45 mnkr.

Bakgrund

För närvarande pågår en mycket omfattande upprustning och modernisering av Åkeshovsanläggningens simhallsdel med tillhörande omklädningsrum med mera. I projektet ingår även nybyggnad av ytterligare en 25-metersbassäng och inbyggnad av Nälstabadet för att tjäna som evakueringsanläggning under den tvååriga upprustningstiden. Under det pågående arbetet med simhallsprojektet har framkommit behov som gäller gymnastikhall och entresoldel (mellanplan).

Åkeshovs sim- och idrottshall är en av stadens äldsta idrottsanläggningar med simhallsdelen från 1959 och idrottshallen från 1961. Gymnastikhallsdelen byggdes till 1994. Skolan, som är den främsta nyttjaren av anläggningen under dagtid, har påtalat behovet av ytterligare omklädningsrum. Ventilationen för gymnastikhall och entresoldel behöver också rustas upp. Behov finns också av att ställa i ordning domarrum och rusta upp personalutrymmen samt av arbetsmiljöförbättrande åtgärder.

En barnkonsekvensanalys har också gjorts för hela anläggningen. Att tillgodose analysens resultat är inte minst viktigt med tanke på att anläggningen under dagtid främst används av barn och ungdom.

De delar som idrottsförvaltningen och fastighetskontoret föreslår för genomförande är inte en del av den pågående upprustningen av simhallen. Det är dock mycket lämpligt att utföra dessa arbeten parallellt för att inte förlänga stängningen av Åkeshovsanläggningen.

Ärendets beredning

Ärendet har handlagts av fastighetsavdelningen inom fastighetskontoret och av utvecklingsavdelningen inom idrottsförvaltningen

Syfte

Projektet syftar till att genom de upprustningsåtgärder som föreslås för de delar som inte ingår i den omfattande upprustningen av simhallsdelen, åstadkomma en anläggning som lever upp till de krav som kan ställas idag. Det gäller såväl att tillgodose de behov finns för att tillgodose barnkonventionens målsättning för barn och unga 0-18 år, som att anläggningen ska fungera lika bra för allmänhet och föreningsliv under kvällstid och helger.

Åtgärder

Detta projekt syftar till att hela Åkeshovs sim- och idrottshall ska leva upp till de krav som gäller idag på en modern och väl fungerande idrottsanläggning. Mycket omfattande upprustningsåtgärder görs i simhallsdelen. För att även övriga delar ska leva upp till en liknande standard föreslås bland annat upprustning av ventilationen i gymnastikhallen och entresoldelen, vilken är tekniskt uttjänt. Moderna krav innebär till exempel utförandet av fler omklädningsrum inklusive flexomklädningsrum samt ytterligare ett domarrum. Dagens standard innebär även upprustning av exempelvis personalutrymmen och förbättringar av arbetsmiljön samt andra mindre åtgärder som en följd av detta.

Tidsplan

Arbetena kommer att utföras under sommarmånaderna 2016 och 2017 för att minska störningar i verksamheten jämfört med en sammanhängande produktionsperiod. Detaljerad tidsplanering för de olika åtgärderna görs med så stor hänsyn till redan planerad verksamhet som är möjligt. Dialog ska föras med berörda föreningar om konsekvenserna för deras verksamhet och hur problemen kan hanteras. Föreningarna bjuds in till ett första möte efter att beslut fattats i nämnderna.

Organisation

Projektet kommer att genomföras separat och helt avskilt från badet. En ny projektering och upphandling av entreprenör kommer att ske enligt lagen om offentlig upphandling, LOU.

Projektet genomförs enligt stadens modell för projekt under 50 mnkr av fastighetskontoret på uppdrag av idrottsförvaltningen. Som underlag för genomförandet ligger ett kompletterande lokalprogram med en teknisk kravspecifikation kring ventilationsupprustningen av lokalen. Programmet kommer att tas fram i samarbete mellan idrottsförvaltningen och fastighetskontoret.

Projektledare är Jan Lind på fastighetskontorets projektavdelning. Representant för idrottsförvaltningen är Maria Klavdianou Lundell, som samordnar idrottsförvaltningens kompetens i projektet i samband med de löpande samråden mellan förvaltningarna, samt de möten som hålls inom projektet. I projektets organisation ingår även en gemensam styrgrupp med representanter för fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

Ekonomi

De upprustningsåtgärder som ingår i projektet utförs till nystandard och beräknas kosta sammanlagt 35,0 mnkr, vilket innebär en tilläggshyra år 1 på 2,6 mnkr som till 98 procent utgörs av kapitalkostnad. Kostnader i övrigt för drift och underhåll beräknas i stort sett bli oförändrade så när som på ett mindre tillägg för försäkring på grund av värdeökning. Kostnad för gemensam administration och OH har beräknats till 2,5 procent av kapitalkostnaden.

Kapitalkostnader	2,40 mnkr
<u>Drift, underhåll, försäkring, OH</u>	<u>0,05 mnkr</u>
Summa tillkommande hyra	2,45 mnkr

Ekonomiska driftkonsekvenser för idrottsförvaltningen

Några större förändringar räknar inte idrottsförvaltningen med kommer att inträffa i den löpande driften, möjligtvis marginellt ökade städ- och elkostnader. Den totala ytan förändras inte. En viss kostnadsökning kan uppstå till exempel genom tillkomsten av nya omklädningsrum.

Om hallen stängs för renovering under sommarmånaderna påverkas intäkterna marginellt. Om stängningen sker under terminen kan intäkterna minska med upp till cirka 0,6 mnkr.

Detta projekt ska inrymmas i investeringsprogrammen för 2016 och 2017, vilket kan komma att kräva omprioriteringar. Detta kommer i så fall att justeras i tertialrapporterna.

Verksamhetspåverkan

Verksamheterna i anläggningen kommer att påverkas med ljud och avstängningar i omgångar både under sommaren 2016 och 2017, med cirka 16 veckor varje sommar. Idrottsförvaltningen kommer efter beslut att informera de föreningar som är verksamma i källarplanet om ombyggnaden.

Fastighetskontoret bedömer i nuläget att åtgärder i gymnastikhallen inte ska behöva föranleda stängning av denna, om inget oförutsatt inträffar. Viss påverkan av ventilationen i gymnastikhallen kommer dock att ske vid bytet av ventilationssystem.

Miljökonsekvenser med mera

Projektet kommer att genomföras i enlighet med fastighetsnämndens och idrottsnämndens miljöhandlingsplaner, (2012-2015 respektive 2013-2015), samt idrottsnämndens energiplan 2013-2019. Upprustningen av den befintliga ventilationen i gymnastikhallen och entresoldelen, kommer att innebära en viss ökad energiåtgång eftersom ventilationen tidigare varit otillräcklig. Arbetsmiljövinsten är desto större liksom vistelsemiljön för utövare inom de olika verksamheterna.

Barnkonsekvensanalys

FN:s konvention om barns rättigheter, den som kallas barnkonventionen, antogs 1989 och innehåller bestämmelser om mänskliga rättigheter för barn 0-18 år. Konventionen grundar sig på att alla barn har samma rättigheter oavsett kön, hudfärg eller religion. Barnkonventionen består av ett antal artiklar. Fyra av dessa kan sägas vara vägledande för tolkning av helheten och handlar om barns lika värde, att alla barn har samma rättigheter eller att barns bästa ska komma i första hand, vilket ska beaktas i alla beslut. En annan artikel menar att alla barn har rätt till liv och utveckling. Ytterligare en artikel tar upp barns rätt till vila, fritid, lek och rekreation anpassad till barnets ålder. En målsättning med föreliggande

projektet är också att utveckla anläggningen till en långsiktigt hållbar idrotts- och gymnastikhall med balans mellan sociala, funktionella och miljömässiga faktorer där barnen kan utvecklas.

Risker

Utifrån det utredningsmaterial som finns, bedömer fastighetskontoret den ekonomiska risken att projektet skulle drabbas av större kostnadsökningar som relativt liten. Upprustningen och ombyggnaden påverkar dock klubbar, skolan och en extern hyresgäst. Dialog och förhandling pågår med berörda och ombyggnationen kommer att ske under två sommarperioder juni-augusti då belastningen är som lägst på berörda ytor för att minimera denna påverkan.

Förhandlingar med hyresgäst pågår. Resultatet av dessa kan komma att påverka kostnaderna.
