

Handläggare
Jan Lind
08-508 269 51**Till**
Fastighetsnämnden
2016-05-17

Upprustning av simhallen i Åkeshovs sim- och idrottshall. Lägesrapport.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner föreliggande lägesrapport gällande upprustning av simhallen i Åkeshovs sim- och idrottshall.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Jenny Rydåker
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret utredde i samråd med idrottsförvaltningen under våren 2013 fyra olika alternativ för åtgärder för Åkeshovs sim- och idrottshall avseende upprustning, ny- eller ombyggnad. Ett genomförandebeslut fattades därefter i kommunfullmäktige i december samma år avseende en upprustning av befintlig simhall, kompletterat med en utbyggnad av en ny 25-metersbassäng, överbyggnad av Nälstabadet samt tillgänglighetsanpassning också av idrottshallen samt bowlinglokal. Den beslutade budgeten uppgår till 398 mnkr.

Aktuell prognos för projektet är i dagsläget till 455 mnkr, vilket motsvarar en ökning gentemot budget om 57 mnkr. Redovisad kostnadsökning hanteras genom omprioritering inom kontorets ordinarie investeringsram. Ökningen beror främst på programändringar, ett högt marknadsläge för exempelvis prefabricerade stomelement, större konsekvenser vid omflyttning av hyresgäster samt en förlängd drifttid för det överdäckade Nälstabadet.

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

Arbete pågår löpande med att hitta så kostnadseffektiva lösningar som möjligt tillsammans med idrottsförvaltningen.

Nuvarande slutkostnadsprognos innehåller också kostnader hänförliga till indexuppräknig avseende byggtreprenader uppgående till 28 mnkr.

Beträffande tidplanen ligger arbetet i fas och all schakt är utförd och gjutning av källare pågår för fullt. Efter sommaren 2016 ska montage av prefabricerade stomelement påbörjas och huset planeras vara tätt under hösten då arbetet med invändiga ytskikt och installationer kan påbörjas för att hela projektet ska vara färdigställt till augusti 2017.

Utlåtande

Bakgrund

Av det inriktningsärende som redovisades för fastighetsnämnden och idrottsnämnden i juni 2014, framgår bakgrunden till projektet, som har sitt ursprung i ett budgetuppdrag från 2009. Åkeshovs sim- och idrottshall var nummer två av fyra sim- och idrottsanläggningar som föreslogs utgöra föremål för upprustning. Tidigare har en upprustning av Farsta sim- och idrottshall skett. De två andra simhallarna gällde Västertorps sim- och idrottshall och Vällingby sim- och idrottshall, vilka fortfarande planeras som separata projekt.

Under hösten 2013 fick idrottsförvaltningen i uppdrag att återkomma till sin nämnd med en lägesredovisning kring i första hand Åkeshovs sim- och idrottshall. Lägesrapporten godkändes av idrottsnämnden i december 2013. Idrottsförvaltningen fick under hösten 2013 i uppdrag att beställa fortsatt projektering för upprustning och modernisering av Åkeshovsanläggningen. Dessutom bestod uppdraget i att beställa projektering från fastighetskontoret av en tillkommande 25-metersbassäng, att se över möjligheten att även bredda nuvarande 25-metersbassäng samt att beställa projektering av en temporär inbyggnad av Nälstabadet, i syfte att badet även skulle kunna tjäna som evakueringsanläggning under den tid som Åkeshovsbadet hålls stängt. Idrottsnämnden beslöt slutligen att en eventuell tillgänglighetsanpassning av bowlinghallen fick finansieras genom en hyresjustering för den externa hyresgästen motsvarande faktisk kostnad.

Ärendet behandlades vidare i kommunfullmäktige i december samma år och projektet har i dagsläget ett genomförandebeslut om 398 mnkr.

Mål och syfte

Projektet syftar till att genom omfattande upprustningsåtgärder och tillbyggnad av en ny 25-meterbassäng, förlänga livslängden på det 55-åriga badet med minst 20 år och samtidigt öka attraktionskraften genom den tillbyggda bassängen. Simhallen ska upplevas som en modern och tillgänglig anläggning som uppfyller de krav som ställs idag av såväl hyresgäster, besökare och fastighetsägare samt dagens myndighetskrav gällande till exempel tillgänglighet, brand och säkerhet.



Sprängskiss på Åkeshovs sim- och idrottshall.

Genomförande

Den befintliga undervisningsbassängen, som är i mycket dåligt skick, rivs och ersätts av två nya bassänger. Den stora bassängen behöver gjutas om, stommen kan dock behållas. Bassängens djup anpassas för de olika verksamheter som förekommer. En analys av verksamheternas behov har tagits fram av idrottsförvaltningen. Utbyte sker av de tekniska installationerna för vattenrening, ventilation, vatten och avlopp, värme samt elförsörjning. Nya fläktrum byggs för luftförsörjning av bassängrummen. Befintliga fläktrum på taket behålls för att försörja idrottshall, gymnastikhall och omklädningsrum.

Den befintliga öppna innergården byggs in för att utgöra en öppen och ljus friskvårdsyta. Tillgänglighetsförbättrande åtgärder är en viktig del av upprustningen som syftar till att simhallen efter genomförd upprustning ska kunna användas av alla. Detta underlättar tillgängligheten till gemensamma utrymmen som används både av simhalls- och idrottshallsbesökare. Nuvarande 25-metersbassäng kommer av ekonomiska skäl inte att breddas.

En viktig del i upprustningen av den befintliga simhallen är att åstadkomma en godtagbar akustik i bassängrummet för att skapa en god ljudmiljö. De åtgärder som genomförs syftar både till att dämpa höga ljud som att sörja för god taluppfattbarhet. Valet av material och utformning för att hindra ljud från att studsas fram och tillbaka har stor betydelse.

Byggnadsarbetena startade under våren 2015 med en överdäckning av Nälstabadet som var ett bassängbad öppet under sommarsäsongen. Genom överdäckningen ska Nälstabadet tjäna som evakueringsbad under den tid som Åkeshovsbadet hålls stängt. En övertäckt förbindelse utfördes även från badet till intilliggande omklädningsrum.

Projektet fortskrider med hög fart och all schakt är utförd och gjutning av källare och källarväggar pågår för fullt. All gjutning av väggar och bassänger ska vara klart till augusti 2016, då montage av prefab ska påbörjas. Prefab montaget ska vara klart till slutet av oktober. Badet kommer då att vara tätt hus och alla installationer börjar monteras.

I projektet har ett antal delentreprenader upphandlats och samtliga kritiska upphandlingar är nu avslutade. En stor utmaning kring dessa upphandlingar har exempelvis varit upphandling av prefabstommen då efterfrågan inom denna marknad är väsentligt mycket större än tillgången. Inkomna anbud fick exempelvis ställas mot alternativa lösningar som skulle ha inneburit en lägre kostnad men som istället inneburit en förlängd produktionstid med upp emot ett år.

Tidplan

Byggstart för överdäckning Nälsta	2015-03
Färdigställande av överdäckning	2015-08
Byggstart ombyggnad Åkeshov	2015-06
Färdigställande och invigning Åkeshov	2017-08

Arbetena ligger i fas i med tidplan.

Organisation

Fastighetskontorets interna projektledare har huvudansvaret för projektet och styr och samordnar så väl den interna som den externa projektorganisationen samt rapporterar till en styrgrupp med representanter från fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

Projektet drivs som en delad entreprenad, det vill säga ett större antal entreprenader handlas upp separat och samordnas av den externa upphandlade projektledningsorganisationen.

Ekonomi

Aktuell prognos för projektet ligger uppåt i dagsläget till 455 mnkr, vilket motsvarar en fördyring om 57 mnkr gentemot beslutad budget på 398 mnkr. Prognostiserad kostnadsökning hanteras genom omprioritering inom kontorets ordinarie investeringsram. Arbete pågår dock löpande, och i nära samarbete med idrottsförvaltningen, för att hitta så kostnadseffektiva lösningar som möjligt. Kostnadsökningen beror exempelvis på programändringar för anläggningen Åkeshovs sim- och idrottshall, så som ökad vattenrening från tre till fem kretsar, marknadsläget inom vissa kritiska segment så som prefabstomme samt omflyttning av hyresgäster.

Ytterligare en orsak till kostnadsökningarna är det beslut som gemensamt fattats av ledningen för fastighetskontoret och idrottsförvaltningen att förlänga drifttiden för det överdäckade Nälstabadet från 2 år till en mer permanent anläggning som håller minst 5 år på grund av evakuering av verksamheten i Vällingbybadet. Ursprungligen var tanken i programmet en tältlösning men som i och med beslutet om förlängd drifttid fått mer simhallslikande förutsättningar gällande främst luft och temperatur.

Nuvarande slutkostnadsprognos innehåller också kostnader hänförliga till indexuppräknning avseende byggentreprenader, då projektet pågår över flera år och byggkostnaderna bedöms öka mer än inflationen, vilket inte var med i den ursprungliga investeringskalkylen. Prognosen för den sammanlagda kostnaden för index uppgår till 28 mnkr.

Miljökonsekvenser

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 simhallsdelen kommer att innebära minskad energiåtgång för den upprustade anläggningen. Nya material som används i projektet ska uppfylla angivna krav i miljöhandlingsplanen. Entreprenadformen för projektet är delad entreprenad.

Barnkonsekvensanalys

En målsättning med barnkonsekvensanalysen är att utveckla

anläggningen till en långsiktigt hållbar simhall med balans mellan sociala, ekonomiska och miljömässiga faktorer där barnen kan utvecklas. En barnkonsekvensanalys är gjord och resultatet har inarbetats i projektet. Exempel på åtgärder är att entrén kommer att byggas barnsäker då det hela tiden rör sig många barn till och från idrottshallen och badet. Barn ska kunna röra sig utanför huset utan att känna att de befinner sig i konflikt med trafiken, samt att det kommer att finnas lite aktiviteter för barn under tiden de väntar på sina klasskamrater efter en gymnastiklektion. Det kommer även att skapas en avlastningszon för föräldrar som hämtar och lämnar barn till gymnastiken med säker anslutning till entrén.

Tillgänglighet

Enligt stadens mål och ambitioner för tillgänglighet kommer hela anläggningen att tillgänglighetsanpassas. Tillgänglighetsförbättrande åtgärder ingår för hela sim-, bowling- och idrottshallen.

Risker

En viss risk som påpekades redan i inriktningsärendet är att det finns externa hyresgäster i anläggningen som hyr lokaler i andra hand av idrottsförvaltningen och där avtal ännu inte har tecknats. Det är viktigt att alla externa hyresavtal som berörs tecknas. Fastighetskontoret behöver rådighet över lokalerna för att starta upprustningsarbetena enligt tidplanen. Arbetet med detta pågår intensivt i samarbete mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

Plan för uppföljning

Kontoret återkommer med en ny lägesrapport i fastighetsnämnden i december 2016.

Slut