



Jan Lind
Projektavdelningen
08-508 269 51
Jan.lind@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2016-05-17

Upprustning av simhallen i Åkeshovs sim- och idrottshall

Förslag till beslut

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

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Jenny Rydåker
Chef Projektavdelningen

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. Förvaltningarna kom gemensamt fram till att det alternativ som i utredningen benämns 0-alternativet var det mest fördelaktiga med hänsyn till omständigheterna. Det innebär en upprustning av den befintliga simhallen till en beräknad kostnad om ca 273,0 mnkr. I KF-budget 2014-2016 avsattes 280,0 mnkr för projektet.

I den beslutade budgeten ingick varken utbyggnaden av en ny 25-metersbassäng eller överbyggnaden av Nälstabadet, inte heller tillgänglighetsanpassning av övriga delar utöver simhallsdelen. Dessa delar utgör åtgärder som tillkom senare vilket resulterat i att den nuvarande beslutade totalbudgeten uppgår till 398,0 mnkr. Investeringen beräknas medföra en tillkommande hyreskostnad för idrottsförvaltningen det första helåret med 28,7 mnkr, varav kapitalkostnadsdelen utgör 27,3 mnkr, dvs. 95 procent. I Genomförandebeslut skulle Nälstabadet kosta 25 mnkr, slutkostnad ligger på 44 mnkr.



Överskjutande kostnader beror på att man har förlängt drifttiden från 2 år till en mer permanent lösning som håller minst 5 år på grund av evakuering av verksamheten i Vällingbybadet. Ursprungligen var tanken i programmet en tärtlösning som under projektet blivit en mer permanent lösning med simhallslikande förutsättningar gällande främst luft och temperatur.

Ökningen från 398 till 453 mnkr beror främst på programändringar, så som ökad vattenrening, från tre till fem kretsar och omflyttning av hyresgäster.

Aktuell prognos för projektet ligger uppåt i dagsläget till ca 453 mnkr, vilket motsvarar en fördyring gentemot budget om ca 13,8 procent.

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.

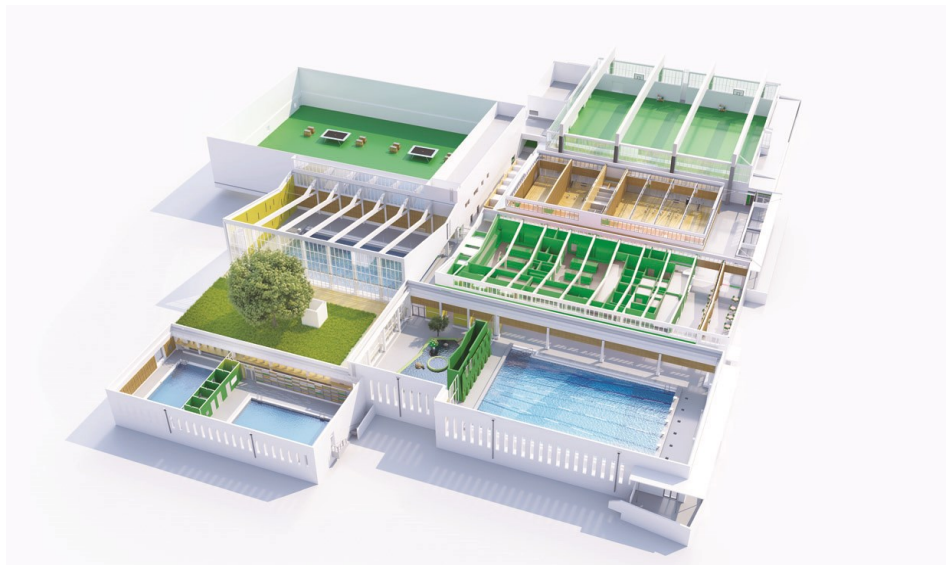
Inför nämndredovisningen av inriktningsärendet skedde samråd med stadsledningskontoret. Ärendet behandlades i kommunstyrelsens ekonomiutskott (KSEKU) den 24 april 2014. Beslutet innebar att KSEKU i enlighet med

kommunfullmäktiges beslut medgav en upprustning av simhallsdelen för sammanlagt 273,0 mnkr.

Beslutet innebar också att överstigande kostnader för bland annat överdäckning av Nälsta och ytterligare en 25-metersbassäng, skulle kräva omprioriteringar inom befintlig budgetram för idrottsinvesteringar om åtgärderna ska kunna genomföras. 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 Åkeshov 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 är 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. Info om att denna del av projektet är klart och taget i drift.

Saknar kort info om var i produktionen projektet är i Åkeshovsbyggnaden.

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

Projektledare är Jan Lind på fastighetskontorets projektavdelning och förvaltare från fastighetskontoret samt externa konsulter samt medverkan från idrottsförvaltningen.

Ekonomi

Den budgeterade kostnaden för projektet om 389 mnkr innebär en höjning av självkostnadshyran med cirka 28,7 mnkr inklusive ökade hyreskostnader för Nälsta. Kostnader för drift, underhåll och gemensam administration/OH ingår i hyran. Idag är bedömningen att slutgiltiga kostanden för projektet kommer uppgå till ca 453 mnkr, vilket motsvarar en ökning med cirka 13,8 procent jämfört med budget. Idrottsförvaltningen har ytterligare driftskostnader för verksamheten.

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. FSK har erhållit medel från Klimatmiljarden på 8,3 mnkr.

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 exempelvis att entrén är anpassad till barn.

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 tidsplanen. 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