

Handläggare
Jan Lind
08-508 269 51**Till**
Fastighetsnämnden
2017-01-31

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

Projektet syftar till att genom omfattande upprustningsåtgärder och tillbyggnad av en ny 25-meterbassäng, förlänga livslängden på det 55-åriga badet och samtidigt öka attraktionskraften. Ett genomförandebeslut fattades i kommunfullmäktige i december 2013, till en kostnad om 398 mnkr. Klimatmedel om 8 mnkr har också beviljats för projektet.

Aktuell prognos för projektet är i dag 455 mnkr, vilket motsvarar en ökning jämfört med budget om 49 mnkr. Ökningen beror till största del på att ursprunglig kalkyl inte var indexuppräknad men beror också på ett mycket ansträngt marknadsläge för exempelvis prefabstomme på grund av den stora efterfrågan på bostäder, programförändringar bland annat relaterade vattenrening och ett större behov av omflyttning av hyresgäster än vad som förutsetts. Arbete pågår löpande med att hitta så kostnadseffektiva lösningar som möjligt tillsammans med idrottsförvaltningen för att möjliggöra en lägre slutkostnad än nuvarande prognos.

Enligt ursprunglig tidplan skulle en återinvigning av Åkeshovs simhall kunna ske i augusti 2017. Detta är dock förskjutet cirka 6 månader enligt nuvarande prognos. Orsaken till detta är att det under hösten 2016 konstaterades att gjutningen av de två 25-metersbassängerna inte uppfyller de krav som ställts gällande livslängd för konstruktionen. En diskussion pågår med entreprenören JM Entreprenad och konsekvenserna både vad gäller ekonomi och tider är fortfarande osäkra. Övriga arbeten, som inte är relaterade till de aktuella bassängerna, fortgår dock enligt plan.

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.

Åtgärder

Ett genomförandebeslut fattades i kommunfullmäktige i december 2014 avseende en upprustning av Åkeshovs sim- och idrottshall, kompletterat med en utbyggnad av en ny 25-metersbassäng, överbyggnad av Nälstabadet för att möjliggöra en evakuering av simklubbens verksamhet samt tillgänglighetsanpassning av idrottshallen och bowlinglokal.

Överdäckningen av Nälstabadet genomfördes under våren och sommaren 2015. Allmänheten hade tillträde till anläggningen för

sommarbad 2015 och i början av hösten kunde simklubbens verksamhet återupptas i Nälsta istället för i Åkeshov.

Gällande arbetet i Åkeshovs simhall påbörjades detta under sommaren 2015 och under hösten 2016 skulle betonggjutningarna av de fyra bassängerna slutföras. I samband med detta konstaterades väsentliga sprickor och hög porositet i betongen i två av bassängerna (de två 25-metersbassängerna). En utredning har gjorts som påvisar att nuvarande utförande påverkar livslängden negativt i väsentlig omfattning. Felet är reklamerat till ansvarig entreprenör, JM Entreprenad, som i sin tur fransäger sig ansvar för uppkomna fel. Diskussioner i frågan fortsätter, men i dagsläget kan den uppkomna situationen konstateras påverka tidplanen med cirka 6 månader. Kontoret återkommer i kommande lägesrapporter med ytterligare information om konsekvenser både vad gäller kostnader och tidspåverkan rörande det inträffade.

Alla övriga arbeten fortgår enligt planerna och all schakt och gjutning av källare är klart. Även montage av prefabricerad stomme är klar. Montage av fönster och tak pågår för att få tätt hus så att arbetet med invändiga ytskikt och installationer kan påbörjas för att hela projektet ska vara färdigställt till hösten 2017. Utbyte av de tekniska installationerna för vattenrening, ventilation, vatten och avlopp, värme samt elförsörjning har påbörjats. Nya fläktrum byggs för luftförsörjning av bassängrummen. Befintliga fläktrum på taket behålls för att försörja idrottshall, gymnastikhall och omklädningsrum.

Tidplan

Byggstart för överdäckning Nälsta	2015-03
Färdigställande av överdäckning	2015-08
Byggstart ombyggnad Åkeshov	2015-06
Färdigställande	2017-12
Invigning Åkeshov	2018-01

På grund av tidigare beskrivna händelser kopplat gjutningen av bassängerna är färdigställandetiden förskjutet med cirka 6 månader och anläggningen kan därmed öppnas i januari 2018 istället för i augusti 2017.

Organisation

Fastighetskontorets 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 såväl fastighetskontoret som idrottsförvaltningen.

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

Ekonomi

De ekonomiska konsekvenserna av sprickbildningarna i bassängerna kan ännu inte bedömas. Dessa kommer att särredovisas men ingår alltså inte i nuvarande slutkostnadsprognos för projektet.

Aktuell prognos för projektet uppgår till 455 mnkr vilket ska jämföras med fattat genomförandebeslut om 398 mnkr samt erhållna klimatmedel om 8 mnkr, totalt 406 mnkr. Merkostnaden uppgår enligt nuvarande prognos till 49 mnkr och beror till stora delar på:

- Uppräkning av ursprunglig kalkyl på grund av index.
- Marknadsläget inom vissa kritiska entreprenaddelar så som prefabstomme på grund av den stora efterfrågan av bostäder.
- Programändringar för anläggningen så som ökad vattenrening från tre till fem kretsar.
- Omflyttning av hyresgäster i högre grad än vad som förutsetts.

Arbete pågår löpande, och i nära samarbete med idrottsförvaltningen, att hitta så kostnadseffektiva lösningar som möjligt för att komma så nära den beslutade budgeten som möjligt.

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.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys är gjord och resultatet har inarbetats i projektet. 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. Exempel på åtgärder är:

- Entrén tar hänsyn till barnens säkerhet och särskiljs från trafiken.
- Barn ska kunna röra sig utanför huset utan att känna att de befinner sig i konflikt med trafiken.
- Områden för lek och spontanaktiviteter är tillgängliga för barn, till exempel under tiden de väntar på sina klasskamrater efter en gymnastiklektion. En avlastningszon skapas 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 externa hyresgäster som hyr lokaler i andra hand av idrottsförvaltningen där avtal ännu inte har tecknats. Förseningar med dessa avtal kan påverka tidplanen. Fastighetskontoret behöver rådighet över lokalerna för att starta upprustningsarbetena enligt tidplanen. Arbete med detta pågår intensivt i samarbete mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

Den största risken eller osäkerheten är idag relaterat sprickorna i betongen som uppkommit vid gjutningen enligt tidigare beskrivning. Då det ännu inte är helt klarlagt hur detta kan åtgärdas finns en stor risk relaterat både ekonomi och tider.

Plan för uppföljning

Kontoret återkommer med ytterligare lägesrapport i fastighetsnämnden under 2017.

Slut