

**Handläggare**  
Magnus Karlsson  
Telefon: 0850826979

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2019-04-23

## Åkeshovs sim- och idrottshall, upprustning av gymnastikhallsdelen med mera.

### Slutrapport

#### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutrapport gällande upprustning av gymnastikhallsdelen med mera i Åkeshovs sim- och idrottshall.

#### Sammanfattning

Åkeshovs sim- och idrottshall har genomgått en omfattande upprustning i syfte att förlänga dess livslängd med minst 20 år. I januari 2018 togs anläggningen åter i bruk.

I uppdraget att rusta upp hallen ingick även att utföra tillgänglighetsanpassningar i enlighet med stadens standard av idrottshallens omklädningsrum; det projekt som föreliggande ärende avser.

Åtgärderna har bestått i en totalrenovering av befintliga omklädningsrum, tillskapande av fler omklädningsrum, flexanpassning samt ombyggnad av hyresgästlokal, föreningslokaler och försörjningsytor. Tidigare friskvårdslokaler har försetts med lyftbord för allmän tillgänglighet. Samtliga installationer har anpassats till samma standard som i simhallen i övrigt.

Inom ramen för upprustningen av Åkeshovs sim- och idrottshall fanns initialt endast 17 mnkr avsatta för tillgänglighetsanpassningar. Då åtgärderna istället bedömdes till en total kostnad om 47 mnkr lyftes tillgänglighetsanpassningarna ut i ett eget projekt med en budget om ytterligare 30 mnkr, det vill säga total 47 mnkr. Nu kan en slutkostnadsprognos om cirka 46 mnkr konstateras.

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

#### Projektbakgrund

De tidigare omklädningsrummen och verksamhetsytorna under sporthallen konstaterades i systemhandlingsprojektering vara behäftade med stora brister avseende såväl teknisk livslängd som tillgänglighet och funktion. För att fungera som en kopplad

funktions- och ändamålsenlig del av Åkeshovs sim- och idrottshall har stora åtgärder vidtagits för att anpassa lokalerna till barn- och idrottsutövande. Fokus har varit att tillgodose säkerhetskrav, tillgänglighet samt genomföra en installationsuppdatering för att erhålla en god inomhusmiljö.

### Tidigare beslut

Inriktnings- och genomförandebeslut

2016-02-02



*Vy över Åkeshov sim- och idrottshall. Idrottshallen med berörda omklädningsytor i källarvåning till höger om markerad entré.*

### Beskrivning av projektet

Projektet är beläget i Västerort inom Bromma stadsdelsnämnd. Byggåtgärderna har bestått i en totalrenovering av samtliga ytor i syfte att garantera minst 20 års fortsatt livslängd. Byggåtgärderna har omfattat såväl omlokalisering av befintlig hyresgästs lokaler med krav om dagsljus som optimering av antalet omklädningsrum och dess funktioner i samråd med såväl verksamhet som skolverksamheten, vilka har sin idrottsverksamhet i anläggningen. Samtliga ytor har säkerställts med full tillgänglighet avseende säkrade nivåskillnader, dörröppningar, duschar, lyftbord vid nivåskillnader med mera. Samtliga installationer har bytts ut och integrerats med fastighetens övriga nyinstallationer. Omfattande åtgärder för omklädningsytor har vidtagits för att skapa en trygg miljö för alla åldersgrupper i en anläggning med stort spann avseende just åldersgrupperingar.

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

De kompletterande arbeten som utförts under 2019 avser säkerställande av funktioner samt intrimning mot huvudanläggningen.



*Ny entré Åkeshovs sim- och idrottshall.*

### **Investeringens mål och syfte**

Mål och syfte har varit att uppfylla inriktningsmål i enlighet med stadens *Vision 2040 – Ett Stockholm för alla* genom att bland annat skapa värden och attraktiva miljöer.

Projektet har bidragit med samhällsnytta inom området idrott och hälsa.

I likhet med simhallen överlag var de befintliga omklädningsrummens ytskikt och tekniska installationer uttjänta och i stort behov av totalrenovering. Redan i förstudien konstaterades att ett viktigt mål var att den nya simhallen med tillhörande utrymmen ska upplevas som en modern och tillgänglig anläggning som uppfyller de krav som ställs av såväl myndigheter som fastighetsägare, hyresgäst och besökare.

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Projektets effektmål har varit:

- Bidra till att förlänga livslängden på anläggningen i sin helhet med minst 20 år.
- Ge större komfort samt förbättra möjligheterna till sim- och idrottsutövning.

## Resultat

### Måluppfyllelse

Mål och syfte med projektet bedöms ha uppnåtts.

### Tidplan

Förstudien inleddes år 2014 och byggstart skedde i juni 2016. I januari 2018 togs byggnaden åter i bruk.

### Ekonomi

Beslutad budget för projektet var 47 mnkr. Upparbetad kostnad är totalt 45,8 mnkr (januari 2019). Sammantaget beräknas kvarstående kostnader för kompletterande arbeten tillsammans med konst till cirka 0,2 mnkr, vilket medför en slutprognos på cirka 46 mnkr.

Byggprojektet avseende omklädningsrum med mera har omfattat cirka 1 200 m<sup>2</sup> BTA vilket med ovanstående slutprognos motsvarar cirka 38 300 kr/m<sup>2</sup> och utgör därmed en relativt hög kostnad i jämförelse med andra likvärdiga projekt. Det har sin grund i att anläggningen byggdes om med vissa kvarvarande verksamheter i drift, det vill säga delar av lokalerna har nyttjats under hela ombyggnadstiden.

Den totala utgiften för projektet fördels på projektets olika faser enligt nedan:

Utreda (tkr)	Planera (tkr)	Genomföra (tkr)
500	5 100	40 400

Utgifterna för projektet fördelar sig enligt nedan:

Aktivitet	Utgift / Inkomst (mnkr)
Byggkostnad inklusive utredning och projektering	44
Byggherrekostnader inklusive risk och osäkerhet	2
Index	0
<b>Summa investeringsutgifter</b>	<b>46</b>

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## Påverkan på andra nämnders och styrelsers verksamhet och ekonomi

Hyran utgörs av självkostnadshyra.

## Tillgänglighet

Under såväl projektering som utförande av Åkeshovs sim- och idrottshall så har tillgänglighets- och funktionshindersavhjälpande varit en stor och ständigt aktualiserad fråga. De främsta åtgärderna som vidtagits har avsett att på enkelt sätt integrera funktioner och tillgänglighet av omklädningsdelarna till simanläggningen i övrigt. Tidigare omklädningsrum och funktionsytor byggdes om och anpassades till lämpligt antal och storlek där sex tidigare omklädningsrum idag består av totalt åtta. Dessa är anpassade för såväl större matchevenemang som ”vanlig” omklädning för mindre grupper. Utöver omklädningsrum tillskapades även möjligheter till flexomklädning samt utökning av befintlig domaromklädning. Efter ombyggnation finns numera två mindre omklädningar som antingen kan nyttjas som flex- alternativt domaromklädning.

Samtliga ytor och omklädningsrum har anpassats för att medge användning av rörelsehindrade. Tidigare nivåskillnader i lokalerna har i ombyggnaden skapat access för rullstolsburna besökare genom nivåupptagande lyftbord. Lyftbord medger således access till såväl fäktningslokal och motionslokal som de ytor som avser idrottsrehabilitering för extern brukare.

## Risk och möjligheter

Följande risker har förelegat:

- Osäkerhet kring hur stor uppräkningsindex av index som ska göras utifrån ursprunglig kalkyl.
- Att fler befintliga omklädningsrum behövde hållas öppna under byggtiden.

Utfallet visar att index mot ursprunglig kalkyl inte ökade så mycket som befarat. Inget behov av fler omklädningsrum under byggtiden uppstod.

## Erfarenheter

Funktionshinderrådet i Stockholms stad har framfört synpunkter på diverse utföranden varför en mer omfattande granskning av bygghandling framgent bör göras av aktuella delar innan genomförande.

## Slut