

Handläggare
Mathias Uhrner
Telefon: 08-508 270 05

Till
Fastighetsnämnden
2023-06-20

Maria Klavdianou-Lundell
Telefon: 08-508 276 09

Idrottsnämnden
2023-06-20

Upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall, Kanslisilket 5

Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till inriktning och att fastighetsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projektet Upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall, Kanslisilket 5, som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en utgift som redovisas i bilaga 1.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner en bedömd tillkommande hyreskostnad som redovisas i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för projektet Upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall, Kanslisilket 5, och föreslår att kommunfullmäktige godkänner den.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en sammanlagd beräknad utgift, se bilaga 1.

Sammanfattning

Vällingby sim- och idrottsanläggning byggdes 1972 och består av en 25-metersbassäng, en undervisningsbassäng och en äventyrsdel för små barn. Idrottshallen har två sporthallar och flera motionsrum. Anläggningen är välbesökt; simhallen har årligen cirka 200 000 besökare och idrottshallarna, inkluderat motionsrummen, har cirka 450 000 besökare per år.

Anläggningen är i stort behov av upprustning. En ombyggnad behövs bland annat för att möta gällande krav på tillgänglighet, brandsäkerhet, arbetsmiljö och vattenrening. Vällingby sim- och idrottshall tillhör även en av de anläggningar som har högst energiförbrukning bland Stockholms stads sim- och idrottshallar.

Vid en upprustning behöver samtliga funktioner inrymmas i de befintliga huskropparna på grund av gällande detaljplan och byggnadens kulturklassning.

Kontoret har genomfört omfattande utredningsarbeten och slutsatsen är att byggnaden behöver rivas till stomrent, det vill säga allt behöver rivas utom den bärande stomkonstruktionen, och återuppbyggas. Hus 5 föreslås rivas för att skapa möjlighet att bygga driftsutrymmen under mark och tillgänglighetsanpassa verksamhetsytorna. Rivningen ger även möjlighet att tillskapa mer verksamhetsytor.

Projektet planerar för ett genomförandebeslut i fastighetsnämnden och idrottsnämnden under Q2 2024. Preliminär byggstart planeras till Q3 2025 och preliminärt tillträde till hösten 2028. Tidplanen kan komma att justeras med hänsyn till evakueringslösningarnas genomförande.

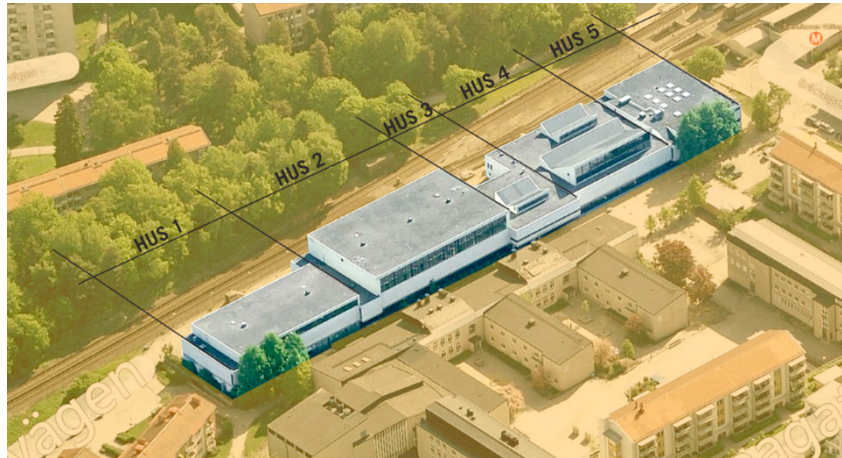
Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

Ärendet

Bakgrund

Vällingby sim- och idrottsanläggning från 1972 är i stort behov av upprustning och behöver åtgärdas innan de tekniska installationerna är förbrukade. En ombyggnad behövs för att möta gällande krav på tillgänglighet, brandsäkerhet, arbetsmiljö, vattenrening med mera. Sim- och idrottshallen innehåller en 25 meters bassäng, en undervisningsbassäng och en äventyrsdel för små barn samt gym. Anläggningen har en fullstor idrottshall med läktare för 250 sittande åskådare, en mindre hall samt motionsrum utrustade för bland annat

gruppträning, pingis, budo och brottning. Anläggningen är välbesökt; simhallen har årligen cirka 200 000 besökare och idrottshallarna, inkluderat motionsrummen, har cirka 450 000 besökare per år.



Från förstudie, programhandling utredningsbeslut.

Vällingby sim- och idrottshall är en långsträckt byggnad i fem delar. De utrymmen där installationerna är monterade idag är otillgängliga och små. Med dagens krav på tillträde och arbetsmiljö för servicepersonal behöver dessa ytor utökas till cirka tre gånger dagens ytor. Med anledning av att byggnaden är så pass långsträckt krävs också fler än ett fläktrum för att betjäna hela byggnaden.

Samtliga funktioner behöver inrymmas i de befintliga huskropparna på grund av gällande detaljplan och byggnadens kulturklassning. Detta kan innebära att det krävs anpassning av en del funktioner. Placering av fläktrummen påverkar byggnaden ur bland annat arkitektonisk, antikvarisk, konstruktiv, arbetsmiljömässig och ekonomisk synvinkel.

Vällingby sim- och idrottshall tillhör en av de anläggningar som har den högsta energiförbrukningen bland Stockholms stads sim- och idrottshallar. De system som installerades för värme och ventilation när huset byggdes saknar utrustning för värmeåtervinning. Det är inte tekniskt möjligt att utföra värmeåtervinning med dagens utformning av driftutrymmena. Det krävs större och bättre placerade utrymmen. Moderna system för ventilation som idag installeras i nya anläggningar har en hög värmeåtervinningsgrad. En väsentlig förändring mot dagens värmeåtervinningsgrad som ligger på noll procent. Vidare är simhallar mycket tekniskt komplicerade anläggningar som innehåller mycket vatten, kemikalier och har hög luftfuktighet samt höga temperaturer.

En besiktning samt provtagning av den stora bassängen har genomförts under 2017 av CBI Betonginstitutet. Den stora bassängen är i dålig kondition och behöver ersättas med en ny.

Förvaltningarna har utrett alternativa placeringar för en ersättningslokalisering av den befintliga sim- och idrottshallen. Studerade platser kräver bland annat nya detaljplaner, vilket skulle föranleda ytterligare försenad byggstart. Nuvarande plats har konstaterats inte vara lämplig för annan verksamhet, såsom exempelvis bostäder. Dagens placering vid Vällingby centrum och den spårbundna kollektivtrafiken är en värdefull tillgång både för området och medborgarna.

Anläggningens tekniska status gör att den har beräknats kunna hållas i drift fram till och med 2023. Därefter riskerar anläggningen att behöva stängas. Akut underhåll genomförs löpande för att kunna hålla anläggningen i drift.

Tidigare beslut

| Typ av beslut | Instans (nämnd/KF) | dnr | Beslutat (ÅÅÅÅ-MM-DD) |
|-------------------------------|--|--|--------------------------|
| Utredningsbeslut | Fastighetsnämnden | 4.3-319/2015 | 2015-08-25 |
| Reviderat utredningsbeslut | Fastighetsnämnden/ Idrottsnämnden | 4.1-072/2016 08.01.01/447/2015 | 2016-09-20 2016-09-20 |
| Reviderat utredningsbeslut | Fastighetsnämnden/ Idrottsnämnden | 2017/292 08.01.01/747/2017 | 2017-09-19 |
| Reviderat utredningsbeslut | Fastighetsnämnden/ Idrottsnämnden Kommunstyrelsens ekonomiutskott | 2017/292 5.1.1/2021/1238 KS 2021/638 | 2021-04-27 2021-06-23 |

Några anledningar till den utdragna utredningsfasen är:

- flera reviderade utredningsbeslut,
- studier av alternativa lägen,
- erfarenheter från andra sim- och idrottshallsrenoveringsprojekt som påvisar vikten av noggrann förprojektering och kostnadsbedömning,
- samt andra planerade och pågående simhallsprojekt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret tillsammans med idrottsförvaltningen. Dialog är påbörjad med Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning. Samråd har genomförts med stadsledningskontoret 22 maj 2023.

Beskrivning av projektet

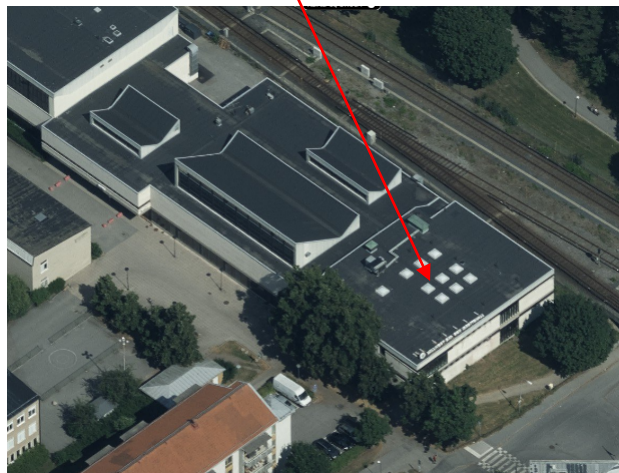
Med hänsyn till att Vällingby sim- och idrottshall är byggd 1972 har den tekniska livslängden passerats. Programarbetet i utredningsskedet har fastställt att anläggningen är i akut behov av omfattande upprustning och ombyggnation. Fastighetskontoret har genomfört omfattande utredningsarbeten och slutsatsen är att byggnaden behöver rivas till stomrent, det vill säga allt behöver rivas utom den bärande stomkonstruktionen, för att sedan återuppbyggas.

Då byggnaderna är grönklassade enligt Stadsmuseets klassificeringskarta och därmed är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig samt konstnärlig synpunkt utgör till exempel fasaden en stor utmaning, då den till stora delar behöver demonteras och återbyggas. Hänsyn måste tas till detta vid förslag till förändring och vid ombyggnation.

Under programarbetet har alternativ för genomförandet utretts. För att uppfylla verksamhetens behov och gällande myndighetskrav så krävs en större byggnadsvolym. Alternativ som utretts är:

- Utbyggnad mot spårområdet
- Påbyggnad
- Nedgrävning och rivning av byggnadsvolymer

För att hålla oss inom befintlig detaljplan och skapa större volym så förordas att riva hus 5, idag bestående av två våningsplan.



Ortofoto Terra Tec 2021.

Nuvarande hus 5 ersätts med en ny byggnad i fyra våningsplan, vilket kan åstadkommas genom en utgrävning om cirka 6 meter.

1. Detta möjliggör utrymmen för tekniska installationer, samt personalutrymmen och förråd,
2. Motionslokal och omklädningsrum.
3. Omklädningsrummen till simhallen blir tillgängliga och hamnar på samma våningsplan som bassängerna.



Liljewall arbetsskiss 2023-05-08

Exempel på betydande delar från projektets programarbete:

- Samtliga tekniska installationer byts ut.
- Bassängernas betongkonstruktion behöver ersättas och övriga bärande konstruktioner renoveras. Bassängerna kommer även att utrustas med separata vattenreningsystem.
- Klimatskalet (väggar, tak och fönster) moderniseras och förstärks med tilläggsisolering och nya fönster.
- Delar av yttertaket utrustas med solceller.
- Ytterligare energibesparande åtgärder i form av bland annat ventilationsåtervinning och grävattenåtervinning (duschar).
- Anläggningen tillgänglighetsanpassas.
- Flexomklädningsrum tillskapas.
- Arbetsmiljön förbättras via anpassade personalutrymmen.
- Anpassad miljö- och avfallshantering.
- En tillkommande undervisningsbassäng.
- Trygghetsskapande åtgärder genom att skapa siktlinjer, anpassad belysning samt transparens mellan byggnad och utemiljön i form av stora fönsterpartier.

Hållbarhet och kvalitet

Arbetsmiljö

Befintliga brister i arbetsmiljön för drift- och personalutrymmen åtgärdas med ändamålsenliga förbättringar. Arbetsmiljömässigt förbättras inomhusklimatet och tillträdet till källarplanet blir behörighetsstyrkt.

Miljö

Ett miljöprogram har tagits fram, vilket kommer att utvecklas i samband med projekteringen. Ett stort fokus för projektet ligger på att sanera asbest och PCB. I den mån det är möjligt ska projektet återbruka befintligt material såsom fasadmateriäl.

Ett av de mest betydande miljömålen i projektet är att uppnå nivån för Miljöbyggnad Silver i befintlig bebyggelse. Projektet kommer dock inte att genomföra själva certifieringen av byggnaden då kostnad och administration är för omfattande.

Vällingby sim- och idrottshall har idag en betydande energianvändning. Projektet ska utföra energibesparande åtgärder för att över tid minska anläggningens energibehov.

Parkeringsplatserna föreslås att utrustas med laddstolpar och yttertak delvis utrustas med solceller.

Antikvariska aspekter

Vällingby sim- och idrottshall är grönklassad och därför särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig samt konstnärlig synpunkt.

Bebyggelsen kring Vällingby centrum är i sin helhet det mest belysande exemplet på planering enligt ABC-principen, där arbetsplatser, bostäder och centrumfunktioner lokaliserades på korta avstånd från varandra i syfte att tillgängliggöra stadens funktioner för dess medborgare. Området är omnämnt som riksintresse.

Hänsyn måste tas till detta vid förslag till förändring och vid ombyggnation.

Barnrättsperspektivet

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför tas till barnperspektivet. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnperspektivet ska omhändertas för idrottsanläggningar så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig på anläggningen, känna sig trygga och kan röra sig säkert.

En sim- och idrottshall innehåller möjligheten till många olika aktiviteter och ger därmed alla barn och ungdomar möjligheten att röra sig, utveckla sin hälsa samt finna rörelseglädje i en tillåtande och mångsidig anläggning.

Inom anläggningen planeras för ytterligare en undervisningsbassäng, vilket är viktigt för att stärka simkunnigheten hos barn. Det innebär ökade möjligheter för simundervisning.

Enligt rapporter från forskningsprojektet Ung livsstil erbjuder simhallar en typ av verksamhet som i hög utsträckning når en bred variation av målgrupper. Detta gäller exempelvis barn och ungdomar med annan etnisk bakgrund än svensk, samt barn och ungdomar som inte deltar i föreningslivet, då simhallar är en öppen verksamhet som kan kompensera för barn och ungdomar som inte deltar i föreningsdriven verksamhet. Ser man till barn och ungdomars önskemål om framtida kommunala satsningar inom idrottsområdet så kommer både simhallar och gym högt upp på listan.

Då anläggningen blir fullt ut tillgänglighetsanpassad inkluderas fullt ut på lika villkor också barn med olika funktionsvariationer.

En renoverad sim- och idrottshall kommer därmed att möta och tillgodose alla barn och ungdomars behov på ett mer komplett sätt än dagens anläggning.

En barnkonsekvensanalys ska genomföras i nästa skede av projektet

Tillgänglighet

Att tillgänglighetsanpassa stadens lokaler ingår i visionen *Ett Stockholm för alla*, men är också ett lagkrav. Tillgänglighetsanpassning innebär flera saker, bland annat skyltning, ledstråk och dörröppningsautomatik, men också att anläggningen ska vara tillgänglig för personer i rullstol. Vällingby sim- och idrottshall är från början byggd med halvplansförskjutningar genom hela byggnaden, vilket försvårar tillgängligheten. I ”torra” delar av huset är det relativt lätt att komplettera med hiss för att tillgodose tillgängligheten för rullstol. För simhallsdelen är det inte en bra lösning att behöva röra sig från omklädningsrum till bassängrum via hiss och trappa. Förutom komforten är det en säkerhetsrisk att röra sig i trappa och hiss med bara och blöta fötter, varför en sådan lösning ska undvikas.

Ytor inom projektet som är tillgängliga för besökare ska följa Stockholms stads handbok för tillgänglighet. Dessa ytor ska utformas med full tillgänglighet i alla delar. Anläggningen i sin helhet ska utformas så den blir fullt ut tillgänglig i alla delar där det är möjligt. Eventuella avvikelser från full tillgänglighet ska motiveras.

Jämställdhet och jämlikhet

Renoveringen av sim- och idrottshallen kommer att gynna både flickor och pojkar. Genom att utveckla en flexibel och mångsidig anläggning, ökar möjligheten till en mer jämställd fördelning och användning.

Fördelningen mellan pojkar och flickor i nyttjandet av idrottshallar är generellt jämn, exempelvis är basket den mest inbokade idrotten i stadens stora hallar och uppfyller målen för att anses vara en jämställd idrott. Genom att även skapa flexomklädningsrum, tillförs möjligheter för enskild omklädning. Investeringen främjar därmed båda könen, samt även ungdomar med exempelvis könsöverskridande identitet.

Investeringens syfte och mål

Syftet med projektet är teknisk upprustning och tillskapande av flera verksamhetsytor samt att skapa en modern sim- och idrottsanläggning.

Målet med projektet är att skapa en anläggning som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar. Projektet ska följa stadens miljöprogram och kommer fokusera på att uppnå energieffektivitet genom att bygga med energibesparande material och åtgärder.

I idrottsnämndens *Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026* beskrivs behovet av en ytterligare undervisningsbassäng, vilket tillgodoses inom projektet.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom att säkerställa anläggningens fortlevnad och utökad bassängkapacitet i form av ytterligare en undervisningsbassäng.

Projektet bidrar, genom att modernisera anläggningen med energieffektiva system, till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning*.

Projektets genomförande bidrar även till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv* genom att säkerställa anläggningens fortlevnad samt utökande av bassängkapacitet.

Projektets genomförande bidrar vidare till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid*. Barn och ungdomar får likvärdiga förutsättningar att utöva idrott och idrottsanläggningen tillgänglighetsanpassas, samt att det tillskapas flexomklädningsrum som är tillgängliga för alla, oavsett funktionsförmåga. Trygghetsskapande åtgärder både inom och utanför byggnaden genomförs, bland annat genom att skapa siktlinjer, anpassad belysning samt transparens mellan byggnad och utemiljön i form av stora fönsterpartier.

Preliminär tidplan

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Inriktningsbeslut FN/IDN | juni 2023 |
| Inriktningsbeslut kommunfullmäktige | september 2023 |
| Genomförandebeslut FN/IDN | Q2 2024 |
| Genomförandebeslut kommunfullmäktige | Q3 2024 |
| Produktionsstart | Q3 2025 |
| Tillträde | Q3 2028 |

Tidplanen kan komma att justeras med hänsyn till att evakuering av idrottshallar och motionsrum planeras att ske till kvarteret Gjutmästaren 6 i Ulvsunda, vilket beräknas vara klart för tillträde juli 2025.

Ekonomi

Projektekonomi redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har fastighetskontoret en praxis om att beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information.

Evakuering planeras att ske dels till Nälstabadet, som redan är iordningsställd för både allmänhet och föreningsverksamhet genom en tältöverbyggnad som uppfördes inför evakueringen av Åkeshovs

sim- och idrottshall. Övrig verksamhet kommer främst evakueras till den planerade nya anläggningen i Ulvsunda. Projektet har därför inte räknat med evakueringskostnader.

Projektet bedöms medföra en tillkommande hyreskostnad för idrottsnämnden. Hyran är beräknad enligt nuvarande självkostnadsprincip och består av fastighetskontorets kostnader för drift, underhåll samt kapitalkostnader. Kapitalkostnadsdelen är beräknad på komponentavskrivning samt stadens nuvarande internränta om 2,2 %. Den tillkommande hyran för idrottsnämnden framgår av bilaga 1.

Risker och möjligheter

Risker

Vällingby sim- och idrottshall är i stort upprustningsbehov och har passerat den tekniska livslängden. En risk om beslut om åtgärder dröjer, är att hela eller delar av verksamheten kan komma att behöva stänga och som följd få en negativ påverkan för stadens invånare, skolor och föreningsliv.

Nedan redovisas identifierade projektrisker. De nu identifierade riskerna finns omhändertagna i kalkylen.

- Miljöinventering har hittat stora mängder med asbest och PCB. Den identifierade omfattningen kan komma utökas i samband med rivning.
- Då byggnaderna är grönklassade utgör till exempel fasaden en stor utmaning, då den till stora delar behöver demonteras och återbyggas.
- En utmaning är att det krävs en utgrävning om cirka 6 meter under befintlig byggnad för att inrymma tekniska installationer.
- Schaktning kommer ske i närliggande område vid tunnelbanespåret.
- Angöring till huvudentrén behöver samordnas med närliggande fastighetsägare för att omhänderta tillgänglighetskrav.

Möjligheter

- Större möjlighet till simskola tack vare ytterligare undervisningsbassäng.
- Bättre miljö vid bassängutrymmen via rumsavskiljande väggar.
- Bättre driftsäkerhet genom separata vattenreningsystem.
- Ökad tillgänglighet till verksamhetslokaler.
- Eventuellt återbruk av fasadtegel.

Förvaltningarnas analys

Förvaltningarna bedömer att en teknisk upprustning är nödvändig för att säkerställa byggnadens driftsäkerhet, att myndighetskrav uppfylls och anläggningen får en lång kvarvarande teknisk livslängd. Anläggningens besökarantal beräknas öka ytterligare de kommande åren, vilket innebär behov av upprustningsåtgärder även gällande badanläggningens och idrottshallarnas installationer, som behöver anpassas utifrån dagens och framtida besöksantal.

I nuläget innebär hantering av nödvändiga evakueringar att projektet inte kommer att belastas av separat investeringsutgift. Evakuering av simverksamheten kommer att ske till Nälstabadet som iordningsställdes i samband med renovering och utveckling av Åkeshovs sim- och idrottshall. Evakuering av övrig verksamhet beräknas ske till Gjutmästaren 6 i Ulvsunda. Detta förutsätter dock att projektet färdigställs till 2025 enligt beslut i idrottsnämnden.

Slut

Bilagor

1. Ekonomisk redovisning – *sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

| Namn | Datum |
|-----------------------|------------|
| Britta Marina,Högland | 2023-06-09 |
| Anders Göran,Kindberg | 2023-06-09 |