



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

Till  
Fastighetsnämnden 2011-12-12

## Upprustning och modernisering av Farsta sim- och idrottshall. Lägesrapport

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner föreliggande lägesrapport gällande upprustning och modernisering av Farsta sim- och idrottshall.

Ingrid Gyllfors  
Tf Förvaltningschef

Daniel Öhman  
Tf Avdelningschef

### Sammanfattning

I detta ärende avlämnas lägesrapport gällande renovering och ombyggnad av Farstas sim- och idrottshall, där genomförandebeslutet godkändes i fastighetsnämnden 2011-01-04 och i idrottsnämnden 2011-01-18.

Sammanfattningsvis är projektet nu inne i en produktionsfas. Avtal är ingått med Peab som vann entreprenadupphandlingen i konkurrens. Avtalet är i form av utförande-entreprenad. Byggstart skedde den 2 maj 2011 i enlighet med tidplanen för projektet.

Bedömningen är att byggarbetena ska kunna avslutas till sommaren 2012. Detta i enlighet med beslutad tidplan.



De avvikelser som finns att rapportera är att kostnaderna bedöms öka med ca 11 mnkr till totalt 213 mnkr. Intäkterna är oförändrade jämfört med genomförandebeslutet.

## **Utlåtande**

### **Bakgrund**

På basis av idrottsförvaltningens underlag för genomförandebeslut godkände idrottsnämnden i mars 2010 en upprustning och modernisering av Farsta sim- och idrottshall till en beräknad investeringsutgift om 196 mnkr inklusive tidigare nedlagda kostnader. Idrottsnämnden beslöt också att ge idrottsförvaltningen i uppdrag att påbörja upphandlingen av projektet. Ärendet överlämnades för beslut till kommunfullmäktige, som i december 2010 fastställde den investeringskostnad som idrottsnämnden tidigare godkänt.

De underlag som låg till grund för genomförandebeslutet utgjorde också underlag för anbudsinfordran. Då anbudstiden gått ut, hade endast ett anbud inkommit. Förvaltningen konstaterade att detta låg betydligt högre (+ ca 11 mnkr) än vad som tidigare kalkylerats på basis av bygghandlingarna för produktionsdelen (152 mnkr) vilket redovisats i underlaget för tidigare genomförandebeslut (IDN mars och KF december 2010). Mot bakgrund av anbudskostnaden kunde förvaltningen konstatera att slutkostnaden för projektet skulle uppgå till 215 mnkr.

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden godkände en ökning av investeringsutgiften för projektet, i förhållande till tidigare beslut, med 10,8 mnkr till totalt 207 mnkr. Finansiering sker inom 2011-2012 års investeringsbudget som överförs till fastighetsnämnden.

Efter detta har fastighetsnämnden godkänt att fastighetskontoret lyft ut provisoriska hallar på Farsta IP till en kostnad av 5,3 mnkr och lagt detta som ett eget projekt. Detta innebär en ny slutkostnad på 201,9 mnkr.

De provisoriska hallarna på Farsta IP har gått upp som ett separat tjänsteutlåtande.

Löpande har upptäckts att handlingar och verkligheten inte stämmer överens.

Omprojektering pågår för att lösa projektets fortskridande.

Bland annat har stora mängder av asbests upptäckts som måste saneras och takkonstruktioner som visat sig undermåliga måste byggas om.

Kostnader för att provisoriskt driva den stora idrottshallen med temporära omklädnings- och duschutrymmen, m.m. i avvaktan på färdigställandet av de två provisoriska hallarna, har tillkommit. Dessa hallar kommer att stå klara 1 december 2011 och arbetet med att färdigställa sim- och idrottshallens stora hall kan fortsätta.

### **Tidplan**

Byggstart skedde den 2 maj 2011. Arbetena beräknas vara klara i juni 2012 och följer därmed gällande tidplan.

### **Organisation**

Projektet genomförs med projektledare och förvaltare från fastighetskontoret samt externa konsulter. Projektansvarig är projektchef är Jan Lind, på fastighetskontorets utvecklingsavdelning. Ansvarig förvaltare är Liljana Tofilovska på kontorets fastighetsavdelning.

Program och projektering har under tidigare skede i projektet tagits fram av idrottsförvaltningen.

### **Ekonomi**

Farsta sim- och idrottshall är uppförd 1975. Anläggningen har ett stort antal besökare och ett hårt slitage. Ett renoveringsprojekt av ovan beskriven karaktär och omfattning medför ofta oförutsedda kostnader. Erfarenhetsmässigt är det ekonomisk långsiktigt bättre att åtgärda de underhållsbrister som påträffas under projektets gång än att vänta och senarelägga underhållsåtgärder. En av riskerna som kontoren redovisade i tidigare tjänsteutlåtande 2011-01-04 att budgetreserven om 10 procent var för snävt tilltagen för att inrymma de oförutsedda kostnaderna en mer realistisk budgetreserv borde ligga på 15-20 procent. För att göra prioriteringar, hålla budget och klara målen i projektet krävs ett tätt samarbete mellan förvaltningarna.

Fastighetsnämnden godkände att fastighetskontoret lyfte ut provisoriska hallar på Farsta IP till en kostnad av 5,3 mnkr och lagt detta som ett eget projekt. Detta innebär en ny slutkostnad på 201,9 mnkr.

De provisoriska hallarna på Farsta IP går upp som ett separat tjänsteutlåtande som planeras att redovisas i januari 2012.

Kontorets bedömning är att projektbudgeten från genomförandebeslutet 2011-01-04 på 201,9 mnkr inte kommer att hållas. Kostnaderna bedöms öka med ca 5 % ca 11 mnkr till en slutkostnad på 213 mnkr.

Löpande har upptäckts att handlingar och verkligheten inte stämmer överens. Omprojektering pågår för att lösa projektets fortskridande. Bland annat har stora mängder av asbests upptäckts som måste saneras och takkonstruktioner som visat sig undermåliga måste byggas om.

Kostnader för att provisoriskt driva den stora idrottshallen med temporära omklädnings- och duschutrymmen, m.m. i avvaktan på färdigställandet av de två provisoriska hallarna, har tillkommit. Dessa hallar kommer att stå klara 1 december 2011 och arbetet med att färdigställa sim- och idrottshallens stora hall kan fortsätta.



### **Miljökonsekvenser**

Ett objektspecifikt miljöprogram har upprättats för projektet. Miljöprogrammet följer Stockholms stads miljöprogram samt fastighetskontorets antagna miljöinriktning och energistrategi.

Förutom energi som är en viktig miljöaspekt har även andra betydande miljöaspekter identifierats och hanterats i det objektspecifika miljöprogrammet, ex. inomhusmiljö, avfall och materialval. Under systemhandlingsskedet har projektörerna inlämnat miljöplaner som beskriver hur miljöprogrammet efterlevs. Separata miljö- och energimöten har också ägt rum.

### **Risker**

Riskanalys enligt stadens modell är utförd. I projektet har ett antal risker identifierats där den väsentligaste här i korthet redovisas:

- Fortfarande pågår rivning och alla konstruktioner är ej framme varför det fortfarande kan framkomma oförutsedda åtgärder.

### **Plan för uppföljning**

Kontoret återkommer med en ny lägesrapport till fastighetsnämnden under våren 2012.

### **SLUT**