



Handläggare:  
Andrea Kurdik  
08-508 26 761  
Hans Christian Callisen  
08-688 78 15

Till  
Idrottsnämnden

Nr 12

## **Ombyggnad av duschrum i Högdalens sim- och idrottsanläggning**

Förslag till genomförandebeslut

### **Förslag till beslut**

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar följande

1. Nämnden godkänner förslag till genomförandebeslut för ombyggnad av damernas och herrarnas duschrum vid Högdalens sim- och idrottsanläggning till en kostnad om 11,3 mnkr. Kostnaden ryms inom nämndens budget 2010.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Inger Båvner  
Förvaltningschef

Ingrid Gyllfors  
Chef för fastighetsavdelningen



## Sammanfattning

Högdalens sim- och idrottsanläggnings dam- och herrduschrum (på plan 4) tillhör de delar av anläggningen som i stort sett har varit orörda sedan 1973. Under 2000-talet har idrottsförvaltningen renoverat vissa ytskikt och duschar men i dagsläget är duschutrymmena i stort behov av upprustning. Flera fukt- och mögelskador har påträffats samt förekomsten av asbest och PCB har påvisats. Vidare är tillgängligheten för synskadade och personer med andra funktionsnedsättningar mycket dålig i dessa delar av anläggningen.

Förvaltningen föreslår därför en totalrenovering av dam och herr duschutrymmena på Högdalens sim- och idrottsanläggning omfattande rivningsarbeten (stomrent), saneringsarbeten, nya tät- och ytskikt, nya bastur och nya duschar. Totalrenoveringen medför även att anläggningen blir energieffektivare och uppfyller stadens mål om tillgänglighet.

Kostnaderna för de föreslagna åtgärderna uppgår till 12 mkr inklusive den projektering som gjordes 2009. Resterande del av kostnaderna inryms i förvaltningens investeringsbudget för 2010.

## Bakgrund

Högdalens- sim och idrottsanläggning uppfördes 1973 och har sedan dess haft ett stort antal besökande varje år. Den höga nyttjandegraden har medfört ett stort slitage på anläggningen och under 90-talet kartlades det eftersatta underhållet och åtgärdsbehovet. Detta resulterade i att idrottsförvaltningen genomförde flera investerings- och underhållsprojekt i anläggningen mellan 2002-2004. Projekten omfattade bland annat ett nytt ventilationssystem, nytt äventyrsbad för barn och upprustning av personalrum.

Anläggningens dam och herr duschrum (på plan 4) tillhör de delar av anläggningen som i stort sett har varit orörda sedan 1973. Under 2000-talet har idrottsförvaltningen bytt ut en del duschar och renoverat vissa ytskikt i damernas omklädningsrum, men i dagsläget är duschutrymmena i stort behov av renovering. Flera fukt- och mögelskador har påträffats i dessa utrymmen vilket är ett hälsoproblem både för dem som arbetar inom anläggningen och för dess besökare. Vidare är tillgängligheten för synskadade och personer med andra funktionsnedsättningar mycket dålig i dessa delar av anläggningen, vilket innebär att anläggningen inte uppfyller stadens mål ”Tillgängligt samhälle 2010”.

## Ärendets beredning

Förvaltningen har berett ärendet inom fastighetsavdelningen efter samråd med planeringsavdelningen, driftavdelning idrott inne och administrativa avdelningen.

## Generella förutsättningar

### Tillgänglighet

Det är av stor vikt att stadens anläggningar görs tillgängliga för alla som vill besöka dessa. Förvaltningens anläggningar ska ha en god standard och en hög grad av tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

Vid utformningen av dusch- och omklädningsrummen har stor hänsyn tagits till synskadades behov samt övriga personer med funktionsnedsättning. Utöver den generella tillgänglighetsanpassningen, de särskilda handikapptoletterna och duscharna så har även bastu och ångbastu anpassats för maximal tillgänglighet.

### Miljökrav

Under projekteringen av duschutrymmena har – förutom att angivna krav i förvaltningens ”Program för miljöanpassat byggande” beaktas – vissa extraåtgärder genomförts för minskad energiförbrukning. Detta genom att installera LED-belysning i en del utrymmen, närvarostyrd allmänbelysning, slitstarka och närproducerade material m.m.

### Investeringsutgifter och finansiering

Den totala utgiften för rummen i Högdalens sim- och idrottsanläggning har beräknats till 12,0 mnkr inklusive tidigare nedlagda projekteringskostnader. I beräkningen ingår ombyggnaden av damernas och herrarnas omklädningsrum samt reserv för oförutsedda utgifter om cirka 20 procent. Projektet beräknas dock kunna rymmas inom idrottsnämndens budget för 2010.

Förvaltningen beräknar att investeringsutgifterna fördelas enligt följande (mnkr):

	2009	2010	Summa
Projektering/upphandling	0,7	0,7	1,4
Produktion	-	8,0	8,0
Oförutsett (20%)	-	1,6	1,6
Projektledning- och konsultkostnader produktion	-	1,0	1,0
<b>Totalt</b>	<b>0,7</b>	<b>11,3</b>	<b>12,0</b>



Projektet initierades som ett underhållsprojekt, och kostnader för projektering belastade underhållsbudgeten under 2009. Under utredning av upprustningsbehovet framkom ett väsentligt ökat behov, bland annat saneringen av asbest och PCB, samt att arten av upprustningen har medfört att projektet har överförs till investeringsbudgeten. De uppkomna projekteringskostnaderna om 0,7 mnkr under 2009 inräknas i projektets totala kostnader i tabellen ovan, men ingår inte i investeringsutgiften eller kapitalkostnadsberäkningen.

#### Drift- och kapitalkostnader

Den årliga driftkostnaden för anläggningen påverkas inte av investeringen eftersom tillkommande tekniska installationer är mer energieffektiva än den utrustning som ersätts.

På grund av att anläggningen kommer att behöva stängas under juni månad beräknas det uppstå ett intäktsbortfall för verksamheten om cirka 0,3 mnkr.

Kapitalkostnaden med kostnader för internränta och avskrivningar uppgår år 1 till 0,8 mnkr räknat på 33 års avskrivning med 4 % internränta.

#### Tidsplan

Förfrågningsunderlag klart	2010-04-05
Upphandling påbörjas med villkor om genomförandebeslut	2010-04-07
Genomförandebeslut i IdN	2010-05-18
Byggstart	2010-06-02
Anläggningen hålls stängd	hela juni
Sim- och idrottsverksamhet tillåts i begränsad omfattning	2010-07-01
Färdigställande	2010-11-05
Verksamhetsstart	2010-11-15

#### Genomförande

Det intensiva nyttjandet av duschutrymmena genom åren har medfört ett högt slitage samt att en del fuktproblem har uppkommit. Eftersom endast mindre byggåtgärder har utförts i duschutrymmena har dessa aldrig sanerats för asbest- eller PCB. Detta i samband med den dåliga tillgängligheten aktualiserar starkt behovet av en totalupprustning av dessa utrymmen.

Duschutrymmena ligger på plan 4 - mitt i anläggningen - och har en bruttoarea om ca 670 kvm. Projektet innebär att allt befintlig inredning, el-/vvs-installation och gamla tät- och ytskikt rivs ut, dvs stomrent. Rivningsarbetena inkluderar även sa-

neringen av asbest, PCB, PAH och fukt. Dessvärre har inga exakta mängder kunnat fastställas eftersom verksamhetsdriften medför att inga förstörande provtagningar kunnat göras.

Upprustningen innebär att nya energieffektiva duschar och armaturer kommer att installeras, samt två prefabricerade ångbastur och två nya vanliga bastur. Dessa kommer vara mer energieffektiva än tidigare versioner samt att alla duschar kommer vara av snålspolande modell. Med hänsyn till de fuktproblem som finns har nya tät- och ytskikt med lång hållbarhet valts för att minimera risken för framtida problem. Vidare kommer duschutrymmena och basturna tillgänglighetsanpassats för att uppfylla stadens mål om att vara ett tillgängligt samhälle 2010.

På grund av det svårtillgängliga läget av duschutrymmena tillkommer stora problem för bygglogistiken. Ett par alternativ för in- och uttransport av rivningsmassor, byggmaterial m.m. har identifierats. I realiteten kvarstår dock endast ett alternativ, nämligen att ett tillfälligt hål tas upp i anläggningens nordvästra fasad och en bygghiss ställs på torget. De andra alternativen skulle antingen medföra att simdelen skulle behöva vara stängd under stora delar av ombyggnadstiden eller utgöra för stora risker för personsäkerheten på grund av korsande trafik.

Utifrån de krav som ställs vid saneringsarbetena samt osäkerheten vad gäller saneringsmängderna föreslår förvaltningen att hela anläggningen hålls stängd under juni månad. Bowlingen är den enda verksamhet som tillåts ha öppet under denna tid. I juli öppnas anläggningen åter för sim- och idrottsverksamhet men det kommer att finnas vissa begränsningar i verksamhetens omfattning på grund av bristen på duschutrymmen under ombyggnadstiden. Ingrepp i byggnaden som påverkar andra delar än själva duschutrymmena ska vara avslutade till den 1 september.

Under totalstängningen samt under ombyggnaden hänvisas berörda besökare till andra av idrottsförvaltningens anläggningar, exempelvis Farstahallen som håller öppet under sommaren.

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Då anläggningen är i drift har det varit svårt att exakt kartlägga fukt- och övriga saneringsproblem. En sakkunnig har utfört en okulär inspektion men den totala omfattningen saneringsarbetena blir först tydlig när förstörande provtagningar kan utföras, dvs när verksamheten stänger. Därutöver kan den faktiska omfattningen av fuktskadorna endast säkerställas när rivningsarbetena är färdigställda.



Ovan nämnda problem medför osäkerheter i tidsplanen, i synnerhet uttorkningstiderna, vilket kan medföra att projektet tar längre tid än beräknat. Dessutom har icke kvantifierbara saneringsarbeten rörande asbest och PCB som projektet innefattar kräver ett riskpåslag om 20 procent i projektbudgeten.

Då anläggningen måste hållas stängd under asbest- och PCB-saneringen kommer anläggningen drabbas av ett inkomstbortfall under den tiden arbetena pågår.

Anläggningens elcentral är mycket gammal vilket kan ställa till problem när nya apparatskåp och ny matning ska dras.

Det svårbedömda hur konjunkturläget är inom byggbranschen gör att det finns risk att idrottsförvaltningen inte får in några anbud för ombyggnationen. I det fall måste entreprenadupphandlingen göras om, vilket leder till förskjuten tidplan.

---