



FASTIGHETSKONTORET
IDROTTSFÖRVALTNINGEN

TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR FN 4.1.1-179/2011
DNR IDN 411/1185/08
SID 1 (6)
2011-11-02

Kontaktperson fastighetskontoret
Ira Lagercrantz
Fastighetsavdelningen
Underhållsenheten
Telefon: 08-508 27 612
ira.lagercrantz@stockholm.se

Till
fastighetsnämnden
2011-11-22

idrottsnämnden
2011-11-15

Kontaktperson idrottsförvaltningen
Roger Svenson
Staben för upphandling och avtal
Telefon: 08-508 27 922
roger.svenson@stockholm.se

Om- och tillbyggnad av Tensta sim- och idrottshall

Slutrapport

Fastighetskontoret förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner redovisad slutrapport avseende om- och tillbyggnad av Tensta sim- och idrottshall.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

Idrottsnämnden godkänner redovisad slutrapport avseende om- och tillbyggnad av Tensta sim- och idrottshall.

Ingrid Gyllfors
T.f. förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Ett genomförandebeslut fattades för om- och tillbyggnadsarbeten i Tensta sim- och idrottshall av idrottsnämnden vid nämndens möte den 9 juni 2009. Som en komplettering till detta beslut godkände idrottsnämnden i ett reviderat genomförandebeslut den 28 september 2010 en utökning av budgeten med 7,0 mnkr till totalt 31,0 mnkr för avslutande arbeten i etapp 3. Arbetena har nu genomförts och den totala kostnaden för projektet enligt vad som hittills bokförts uppgår till 28,3 mnkr. Ytterligare några fakturor på tillsammans cirka 2 000 tkr är ännu inte bokförda. Den totala kostnaden uppgår då till cirka 30,5 mnkr, det vill säga något lägre än budget.

Arbetet har utförts i tre etapper med följande innehåll:

1. Ombyggnad av kontor samt ett nytt anhörigomklädningsrum, för anhöriga och personal till personer med funktionsnedsättning. Utfördes 2009.
2. En tillbyggnad av en 450 kvm stor friskvårdsyta med bland annat ett nytt rum för aerobics och spinning inrättades. Golvnivån runt bassängen anpassades till dagens normer. Utfördes sommaren 2010.
3. Om- och tillbyggnad av befintligt gym, flyttning av nuvarande aerobicssal, ny entré och receptionsdel. I ombyggnaden har även ingått tillgänglighetsanpassning av entrén, utbyggnad av kontor för personalen och ny toalett för personer med funktionsnedsättning. En ny och större brandtrappa uppfördes på plan två för att uppfylla dagens brandsäkerhetskrav. Utfördes 2011.

Etapperna 1 och 2 genomfördes av idrottsförvaltningen som också startade de arbeten som ingick i etapp 3. I samband med överförandet av idrottsanläggningarna från idrottsnämnden 1 januari 2011, övertog och fortsatte fastighetskontoret genomförandet av etapp 3. Arbetena var färdigställda i oktober 2011.

Syftet med projektet har varit att, genom upprustning och viss tillbyggnad av delar av anläggningen, på ett bättre sätt anpassa anläggningen till dagens krav. Ett tillgängligare gym för alla med bättre anpassning för personer med funktionsnedsättning, utökade friskvårdsytor, förbättrat brandskydd ur brandutrymningssynpunkt samt förbättringar av arbetsmiljön för anläggningens personal. Ur den aspekten så upplevs projektet som lyckat.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontorets underhållsenhet i samråd med idrottsförvaltningens stab för upphandling och avtal samt idrottsförvaltningens planeringsstab.

Bakgrund

Ett genomförandebeslut för om- och tillbyggnad av Tensta sim- och idrottshall fattades av idrottsnämnden den 9 juni 2009. I samband med genomförandet av etapp 2 pågick anbudsupphandling för etapp 3. Endast ett anbud kom in och det låg alldeles för högt i pris i förhållande till den kalkyl som fanns upprättad. Idrottsförvaltningen såg sig därför nödsakad att avbryta upphandlingen. Om kostnadsavvikelsen i förhållande till vad som tidigare beslutats skulle bli mer än 15 procent eller 5,0 mnkr, fordras ett nytt beslut. Ett nytt ärende i form av ett reviderat genomförandebeslut ställdes till idrottsnämnden, som beslöt att utöka budgetramen för genomförande av etapp 3 med 7,0 mnkr till totalt 31,0 mnkr. En ny upphandling kunde då ske drygt ett halvår senare. Detta medförde en förskjutning av slutförandet av projektet i förhållande till vad som angivits i det ursprungliga genomförandebeslutet

Från personal och besökare hade det under en längre tid framförts önskemål om att skapa ett större gym i anläggningen. Det tidigare gymmet var endast 105 kvm stort och upplevdes av kunderna som trångt, varmt och otillräckligt ventilerat. Trängseln bidrog till att det uppstod irritationsmoment och konflikter.

Besökarna var till största delen män i åldern 20-30 år, som tränade på gymmet med huvudsaklig ambition att bygga muskler. Idrottsförvaltningen friskvårdsbaserade gym ska vända sig till en bredare kundkrets, där alla ska känna sig trygga och bekväma att komma för att träna i en lugn och trivsamt miljö.

Syftet med denna del av projektet var att, i ett utbyggt gym med bättre ventilation, installera ett nytt mer motionsinriktat gym som ger förutsättningar att nå ut till en bredare och mer friskvårdsinriktad kundkrets. Projektet innebar att ytan för nuvarande gym utökades och att aerobicssalen flyttades till en nybyggd del i anslutning till simhallen.

För att möjliggöra en utökning av gymytan och utöka möjligheterna att bedriva friskvård, föreslog idrottsförvaltningen en tillbyggnad på cirka 350 kvm i anslutning till den befintliga simhallsdelen. Denna del inrymmer ytor för ledarledd friskvårdsverksamhet i en aerobicssal om cirka 150 kvm och en spinningssal om cirka 60 kvm. Här inryms även förrådsyta, städutrymmen och en toalett för personer med funktionsnedsättning (RWC).

Det fanns även ett behov av att skapa ett fungerande ”anhörigomklädningsrum”, det vill säga ett omklädningsrum med dusch, RWC och lyfthjälpmiddel där personer med funktionsnedsättning, som har behov av medhjälpare, kan byta om. Ett sådant

rum bör ha direkt åtkomst till simhallen utan passage genom herr- och/eller damavdelningen. Innan ombyggnaden fanns ett sådant rum som dock var placerat långt inne i anläggningens personaldel och som endast gick att nå via en smal dörr med trappa vid sidan av receptionen eller via nuvarande gymmet.

I samband med dessa förändringar behövdes även en ny helhetslösning för anläggningens entré- och receptionsdelar. Den nya receptionen ger förutsättningar för personalen att få en god överblick över vilka som rör sig i anläggningen. Det var viktigt att personalens säkerhet och arbetsmiljö beaktades i samband med detta.

För att uppfylla dagens brandsäkerhetskrav byggdes en ny utvändig brandtrappa från det övre planet i sim- och idrottshallen. Till detta kom nytt talande brandalarm för att uppfylla verksamhetens säkerhetskrav.

Slutkostnad för projektet

Slutkostnaden för projektet beräknas uppgå till 30,5 mnkr enligt följande:

- Bokförda kostnader 2008, 52 tkr
- Bokförda kostnader 2009, 6 586 tkr
- Bokförda kostnader 2010, 9 087 tkr
- Hittills bokförda kostnader 2011, 12 500 tkr
- Återstår ännu ej bokfört, 2 000 tkr

Summa totalkostnad: cirka 30,5 mnkr

Drift- och kapitalkostnader

Den årliga driftkostnaden för anläggningen till följd av investeringen ökar något på grund av de åtgärder som genomfördes. Ökningen av friskvårdsytan med 350 kvm innebär ökade energi- och övriga driftkostnader med cirka 100 000 kr. Detsamma gäller kostnaden för underhåll. Nettokostnadsmässigt kan detta sannolikt väl balanseras via ökade intäkter från den utökade friskvårdsverksamheten. Den årliga underhållskostnaden beräknas öka med cirka 50 000 kr för planerat och felavhjälpande underhåll.

Den hyresgäst Anpassning som investeringen syftat till innebär ett hyrestillägg för hyresgästen. Lokalytan har ökat med 350 kvm vilket innebär ökade drift- och underhållskostnader. Kostnaden för ränta och avskrivningar för investeringen på 30,5 mnkr uppgår till 1,9 mnkr år 1, det vill säga 2012. Fastighetskontorets hyresgrundande del för ökad drift och underhåll uppgår till cirka 100 tkr.

Avvikelser

Ursprungligen, enligt vad som redovisades i idrottsförvaltningens underlag för genomförandebeslut i juni 2009, beräknades hela projektet vara slutfört i oktober 2010. Vid anbudsförfrågan på etapp 3 inkom endast ett anbud. Detta låg alldeles för högt i förhållande till den kalkyl som upprättats och framför allt den därpå baserade budgeten för hela projektet. Upphandlingen fick avbrytas, vissa justeringar göras och ett reviderat genomförandebeslut tas. Hela hanteringen och en därpå följande ny upphandling försenade projektet med cirka ett år. Den kostnadmässiga avvikelser i förhållande till den reviderade budgeten (31,0 mnkr) innebär att projektet totalt sett blivit något billigare (30,5 mnkr)

Förvaltningarnas förslag

Med de avvikelser som noteras ovan, anser förvaltningarna trots detta att projektet blivit bra och till sitt innehåll kunnat utföras enligt det program som funnits. Projektet uppfyller det mål och syfte som funnits angivna för att modernisera och bättre verksamhetsanpassa en 30-årig anläggning, förbättra tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning samt förbättra arbetsmiljön för personalen. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår därför att fastighetsnämnden och idrottsnämnden godkänner föreliggande slutredovisning av projektet ”om- och tillbyggnad av Tensta sim- och idrottshall”.