

Handläggare fastighetskontoret
Marie Dowald
Projekt- och utvecklingsavdelningen
08-508 270 74
marie.dowald@stockholm.se

Handläggare idrottsförvaltningen
Fredrik Månsson
Planeringsenheten
08-508 276 40
fredrik.mansson@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-09-19

Idrottsnämnden
2017-09-19

Upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall. Reviderat utredningsbeslut.

Fastighetskontorets förslag till beslut

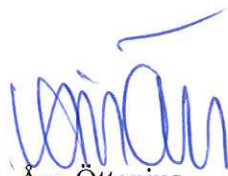
1. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta utreda förutsättningarna för upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att ta fram utredningar som underlag för inriktningsbeslut till en total kostnad om 12 mnkr.
3. Fastighetsnämnden anmäler beslutet till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner förvaltningens förslag till fortsatt utredning inför ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall.
2. Idrottsnämnden godkänner en höjning av kostnaden för att ta fram handlingar till en kostnad om totalt 12,0 mnkr. Idrottsnämnden godkänner att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande inriktningsbeslut.

Fastighetskontoret
Projekt- och utvecklingsavdelningen

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



Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret



Marina Högland
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Vällingby sim- och idrottshall från 1972 är i kraftigt behov av renovering. Samtliga tekniska system är uttjänta och behöver bytas, vilket även gäller simhallsdelens reningsanläggning samt bassängkonstruktion. En ombyggnad behövs också för att kunna möta dagens lagkrav vad gäller bland annat brand och tillgänglighet. Vidare behöver byggnadens inre organisation anpassas för att bättre tillgodose verksamheten.

När projektet utreder kända förutsättningar och krav - såsom de ytterligare ytor som ska tillskapas för vattenrening och fläktrum eller hur ett energieffektivt hus med lång livslängd ska kunna skapas i en byggnad som fungerar för verksamheten tillsammans med att gällande lagkrav uppfylls - kan projektet identifiera ett flertal intressekonflikter. Med anledning av anläggningens komplexitet och de många intressekonflikter som framkommit under utredningens gång, krävs i detta tidiga skede fler omfattande utredningar än vad projektet förutsåg inför det senaste beslutet.

Med anledning av att det är svårt att förutse skicket av en simhalls konstruktion och därmed hur stort behov av upprustning den har, så begär fastighetskontoret och idrottsförvaltningen utökade medel för utredning. Med ett gediget utredningsarbete kan en mer tillförlitlig kalkyl tas fram. De utökade kostnaderna betyder att visst utredningsarbete förläggs innan inriktningsbeslutet istället för efter.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår att utredningsbudgeten utökas med 4 mnkr för att möjliggöra att projektet på bästa sätt kan utvärdera flera alternativ och undersöka konsekvenserna av dem i förhållande till bygglov och detaljplan för att uppfylla idrottsförvaltningens programkrav och gällande lagstiftning. Den totala utredningskostnaden fram till inriktningsbeslut beräknas därmed uppgå till 12 mnkr.

Utlåtande

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 dagens lagkrav avseende bland annat brand och tillgänglighet.



Vällingby sim- och idrottshall är en långsträckt byggnad med 5 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 serva hela byggnaden. Placering av fläktrummen påverkar byggnaden ur bland annat arkitektonisk, antikvarisk, konstruktiv, arbetsmiljömässig och ekonomisk synvinkel.

Vällingby sim och idrottshall tillhör även en av de anläggningar som har den högsta energiförbrukningen bland Stockholms sim- och idrottshallar. De system som installerades för värme och ventilation när huset byggdes saknar utrustning för värmeåtervinning, och det är inte heller tekniskt möjligt att utföra värmeåtervinning med dagens utformning av maskinutrymmena. Större och bättre placerade utrymmen krävs. Moderna system för ventilation som idag installeras i nya anläggningar har en värmeåtervinningsgrad på mer än 80 procent vilket betyder att endast cirka 20 procent av energin måste tillföras i processen. En väsentlig förändring mot dagens värmeåtervinningsgrad som ligger på 0 procent.

Sammantaget är en simhall en tekniskt mycket komplicerad anläggning. Anläggningen innehåller mycket vatten, kemikalier, har hög luftfuktighet och höga temperaturer. Verksamheten ställer höga krav på anläggningens funktioner, vilket även lagstiftningen gör med avseende på brand, tillgänglighet, energiförbrukning och byggnadens konstruktion och täthet.

Vällingby sim- och idrottshall är grönklassad av Stadsmuseet och är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig samt konstnärlig synpunkt. Det innebär att hänsyn måste tas till detta vid förslag till förändring och vid själva ombyggnationen.

Tidigare beslut

Efter en uppdragsbeställning från idrottsförvaltningen fattade fastighetsnämnden i augusti 2015 ett utredningsbeslut (dnr 4.3-319/2015) för att samordna befintliga tidigare utredningar och komplettera med erforderliga tekniska statusutredningar (genomförda under 2012). En förstudie togs fram för att visa disponering av olika ytor med avseende på deras funktion till en utredningskostnad om 2 mnkr.

Utredningarna konstaterade att så gott som samtliga tekniska system behöver bytas ut och förändras, men även att byggnaden och dess tekniska system är komplexa och av en sådan storlek att ett behov fanns att utreda ytterligare för att kunna säkerställa ett beslutsunderlag med erforderlig kvalitet inför ett inriktningsbeslut.

I förstudien konstaterades att tillkommande utrymmen för bland annat ny vattenrening och fläktrum behöver utredas vidare med avseende på storlek och hur detta skulle kunna åstadkommas med hänsyn till befintlig konstruktionen.

Ett reviderat utredningsbeslut fattades därför i fastighetsnämnden och idrottsnämnden den 20 september 2016 (Fsk dnr 4.1-072/2016 respektive Idf dnr 08.01.01/447/2015) för att projektet ytterligare skulle utreda hur anläggningen kan byggas om för att klara rådande tillgänglighetskrav, ersätta de uttjänta tekniska systemen samt uppfylla verksamhetens önskemål och krav. Detta till en utredningskostnad om 6 mnkr.

Genomförda utredningar

Sedan det reviderade utredningsbeslutet fattades i september 2016 har projektet genomfört stora belastande aktiviteter som ligger till grund för hela projektets livslängd, såsom upphandling av extern projektledning och övriga projektörer. Projektet har även genomfört en 3D-scanning av byggnaden vilken belastar utredningsbudgeten med cirka 20 procent.

Projektet har vidare genomfört ytterligare tekniska inventeringar för att säkerställa byggnadens och omgivningens förutsättningar. Till exempel har geotekniska utredningar genomförts för att se var det är

möjligt att gräva sig ner under byggnaden. Dessutom har betongprover tagits på den befintliga bassängkonstruktionen och prover av fasadens infästningar har genomförts vilket visar att de är i god kondition.

När projektet utreder kända förutsättningar och krav - såsom de ytterligare ytor som ska tillskapas för vattenrening och fläktrum eller hur ett energieffektivt hus med lång livslängd ska kunna skapas i en byggnad som fungerar för verksamheten tillsammans med att gällande lagkrav uppfylls - kan projektet identifiera ett flertal intressekonflikter.

Vi kan konstatera att det inte är möjligt att rymma kommande fläktrum och teknikutrymmen med erforderlig värmeåtervinning samt den utökade ytan för vattenrening inom befintlig byggnad. För att kunna tillskapa nya ytor till anläggningen krävs att dessa läggs antingen ovanpå, under eller utanför huset. Därför måste projektet fortsatt utreda om det påverkar tunnelbanan som ligger nära och om bygglov kan beviljas. Byggnaden är även kulturhistoriskt klassad vilket medför begränsningar i vilka förändringar som kan göras. Vid förändring av gällande detaljplan kan tidsplanen för projektet komma att påverkas negativt.

Att skapa en fullt igenom tillgänglig byggnad ställs också emot att byggnaden är kulturhistoriskt klassad och att förändringar därigenom är begränsade. För att klara tillgängligheten krävs stora ombyggnationer vilka också kräver att bygglov söks. När ett nytt bygglov beslutas ställs dagens lagkrav på byggnaden och bland annat på energieffektivitet. Detta ställer i sin tur stora krav på förändringar i byggnadens befintliga isolering och täthet.

Ny forskning och ny teknik som befrämjar personal och nyttjares hälsa samt anläggningens livslängd behöver även de utredas och ställas emot ekonomiska och antikvariska värden.

Med anledning av anläggningens komplexitet och de många konflikter mellan olika intressen som framkommit under utredningens gång krävs i detta tidiga skede fler omfattande utredningar än vad projektet förutsåg inför det senaste beslutet.

Med anledning av att det är svårt att förutse skicket av en simhalls konstruktion och därmed hur stort behov av upprustning den har, så begär fastighetskontoret och idrottsförvaltningen utökade medel för utredning. Med ett gediget utredningsarbete kan en mer tillförlitlig

kalkyl tas fram. De utökade kostnaderna betyder att visst utredningsarbete förläggs innan inriktningsbeslutet istället för efter.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår därför att utredningsbudgeten fram till inriktningsbeslut utökas med 4 mnkr till 12 mnkr. Då kan projektet på bästa sätt utvärdera flera olika alternativ och ha möjligheten att undersöka konsekvenserna vad gäller bygglov och detaljplan samt utreda hur projektet på lämpligast sätt kan uppfylla idrottsförvaltningens programkrav och gällande lagstiftning.

Mål och syfte

Målet är en modern sim- och idrottshall med tillgodosedd tillgänglighet samt bättre anpassade och utökade programytor för verksamheterna. Målet är också att byggnaden ska uppfylla gällande myndighetskrav samt att byggnadens och verksamheternas energiåtgång drastiskt sänks genom att uttjänta tekniska installationer och byggnadsdelar byts ut.

Efter genomförda åtgärder kommer anläggningen att kunna få en högre nyttjandegrad och därmed innebära en förbättrad nytta för samhället.

Målsättningen med aktuellt beslut är att ge projektet erforderliga medel för att kunna genomföra en väl genomarbetad programhandling som tydliggör hur byggnaden kan få en så lång livslängd och en så låg energiförbrukning som möjligt.

Inför inriktningsbeslut ska underlaget redovisa ett eller flera förslag som utgör de bästa utifrån kostnad, konsekvenser för befintliga hyresgäster, konsekvenser för byggnaden, genomförbarhet, entreprenadform, risker med mera.

Åtgärder

Utredningen syftar till att ta fram en programhandling som beskriver hur en ombyggd och upprustad sim- och idrottshall skulle kunna se ut. En programhandling för samtliga tekniska discipliner och av tillräckligt god kvalitet behöver tas fram för att kunna säkerställa en tidig kalkyl och utgöra ett tillräckligt bra underlag för ett inriktningsbeslut.

Ytterligare utredningar som behöver göras inför ett inriktningsbeslut är:

- Undersöka hur behovet av tillkommande ytor i anläggningen kan hanteras inom gällande detaljplan.
- Undersöka hur behovet av tillkommande ytor och andra förändringar i anläggningen kan hanteras vid ett bygglov.
- Undersöka hur de BBR-krav och övriga lagkrav som aktualiseras genom en bygglovsansökan kan hanteras i byggnaden.
- Undersöka hur samtliga föreslagna åtgärder förhåller sig till det antikvariska värdet.
- Olika alternativa utformningar utreds för att genomföra en väl genomarbetad programhandling som tydliggör reella möjligheter för att ge byggnaden en så lång livslängd och låg energiförbrukning som möjligt.
- Fortsatt arbete med planlösningen för att ge anläggningen bästa möjliga inre organisation med hänsyn till verksamhetens olika funktioner.
- Fortsätta utredning och planering av fläktrummens placering och utbredning, samt kanaldragningsarnas placering så att de tar upp så lite utrymme i befintliga lokaler som möjligt.
- Fortsätta utreda och planera för hur byggnaden på bästa sätt uppfyller lagar och förordningar gällande energiförbrukning.
- Energiberäkningar ska genomföras.
- Framtagande av kalkyl.
- Framtagande av en barnkonsekvensanalys.
- Framtagande av en miljöplan.
- Framtagande av en antikvarisk konsekvensbeskrivning.
- Samråd med stadsbyggnadskontoret krävs med avseende på kommande bygglov och utrymme i gällande detaljplan.

Tidplan

Preliminär tidplan:

- Inriktningsbeslut årsskiftet 2017/2018
- Genomförandebeslut hösten 2018
- Byggstart höst 2019

Organisation

Fastighetskontoret har ansvaret för genomförandet. Idrottsförvaltningen klargör programbehoven samt deltar och stödjer i arbetet med programutformningen.

Ekonomi

Kostnad för kommande utredningsskede beräknas till 4 mnkr. Den totala utgiften fram till ett inriktningsbeslut blir således 12 mnkr,

varav 2 mnkr utgörs av förstudien och 6 mnkr av de inledande programhandlingsutredningarna.

Investeringsutgiften kan planeras inom den långsiktiga investeringsplanen men då måste stora omprioriteringar göras mellan denna och andra planerade investeringar.

Utöver självkostnadshyra till fastighetsnämnden, tillkommer driftkostnader samt effekter på intäkter för idrottsnämnden under tiden som sim- och idrottshallen är stängd. I kommande inriktningsskede redovisas tillkommande kostnader och effekter på intäkter för idrottsnämnden mer i detalj.

Samråd

Då projektet beräknas överstiga 300 mnkr ska samråd ske med stadsledningskontoret. Samråd hölls inför det reviderade utredningsbeslutet som beslutades 2016-09-20. Enligt avstämning med stadsledningskontoret inför detta beslut krävs ej ett nytt samråd.

Miljökonsekvenser

Byggnaden innehåller asbest och PCB, något som kommer att saneras i samband med rivning. I samband med en större ombyggnad finns möjlighet att se över och åtgärda energiförbrukning bland annat genom byte av fönsterglas. En mer omfattande miljöplan kommer att upprättas i projektet och ytterligare provtagningar har genomförts i byggnaden.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför även tas till barnens perspektiv. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnperspektivet ska omhändertas i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. En barnkonsekvensanalys kommer att genomföras under kommande utredningsfas.

Projektet är viktigt för att stärka simkunnigheten hos barn. Inom anläggningen planeras för ytterligare en undervisningsbassäng vilket har ett stort mervärde. Det innebär framförallt 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 inte minst barn och ungdomar,

många med annan etnisk bakgrund än svensk. Simhallar är en öppen verksamhet som i hög utsträckning kompenserar invandrarungdomar för lågt deltagande i föreningsdriven verksamhet.

Ser man till barns och ungdomars önskemål om framtida kommunala satsningar inom idrottsområdet så kommer både simhallar och gym högt upp på listan.

Jämställdhetsanalys

Upprustningen av anläggningen kommer att till lika stora delar gynna flickor och pojkar i alla åldrar. Det är ungefär lika vanligt att flickor/kvinnor och pojkar/män besöker en simhall. *Ung livsstil* studerar hur idrottsrörelsen lyckats nå målen om jämställdhet. Man har konstaterat att 58 procent av de barn och ungdomar som är med i en simklubb är flickor. Även om könsfördelningen inom simföreningarna har en övervikt av flickor så visar undersökningar att den totala könsfördelningen bland besökarna är jämn och simhallen anses vara en anläggningstyp som i samma utsträckning gynnar pojkars och flickors idrottande.

Fördelningen mellan pojkar och flickor i nyttjandet av idrottshallar är generellt högre för pojkar med 53 procent och 47 procent flickor. Basket som är den mest inbokade idrotten i de stora hallarna uppfyller målen för att anses vara en jämställd idrott. Omkring 53 procent av de barn och ungdomar som spelar basket i en förening är flickor.

Idrottsförvaltningen har på flera olika sätt aktivt arbetat med att stärka säkerheten och tryggheten vid stadens sim- och idrottshallar. I den kundundersökning som gjordes 2016 fick kunderna betygsätta tryggheten inne i simhallen, med siffrorna 1 som lägst och 5 som högst, där fick Vällingby 3,9. Det är högre siffror än tidigare år och ett gott betyg på tryggheten överlag men ändå något lägre än i merparten av stadens övriga sim- och idrottshallar. Män sätter generellt lite högre betyg på säkerhet och trygghet. En av projektets utmaningar är att säkerställa en både trygg och säker fysisk miljö.

Risker

Vällingby sim- och idrottshall är i stort upprustningsbehov och en risk om man väljer att inte åtgärda detta är att man inom de närmaste åren kan komma att behöva stänga hela eller delar av verksamheten som följd. Vidare innehåller byggnaden asbest och

PCB vilket kan komma att påverka rivningskostnaden i samband med ombyggnad.

Uppsägning av nuvarande hyresgäster bedöms i dagsläget ej vara någon större risk, dock är detta något som måste hållas under uppsikt framöver.

En annan risk är att en ombyggnad inte kommer att kunna tillgodose samtliga uppsatta mål på grund av begränsningar i befintlig konstruktion och gällande detaljplanen.

Till inriktningsbeslutet ska en riskanalys tas fram.

Plan för uppföljning

Projektet återkommer till fastighetsnämnden och idrottsnämnden med ett inriktningsbeslut vid årsskiftet 2017/2018.

Slut