

Projektdirektiv – Upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall

Författare:

Mathias Uhrner
Rolf Forsman



Ortofoto dpMap över Vällingby sim- & idrottshall

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se

Innehåll

Projektdirektiv – Upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall.....	1
Projektbakgrund.....	3
Alternativ placering.....	3
Beskrivning av projektet.....	4
Bassängerna.....	5
Vattenreningsanläggning.....	5
Yttertakskonstruktion.....	6
Fasader.....	6
Sättnings-skador.....	6
El/tele.....	6
Brandlarmsanläggning.....	6
Styrsystem.....	7
Värme, ventilation och sanitet (VVS).....	7
Till- och frångänglighet.....	7
Miljöinventering.....	7
Övrigt.....	8
Geografiskt område.....	9
Mål & syfte.....	9
Förutsättningar för projektets genomförande.....	10
Utredningsorganisation.....	10
Tidplan fram till inriktningsbeslut.....	10
Ekonomi.....	10
Utredningsutgifter.....	11
Projektrisker.....	11
Kommunikation.....	12
Rapportering.....	12
Lägesrapport.....	13

Projektbakgrund

Vällingby sim- och idrottshall från 1972 är en av Stockholms mest välbesökta sim- och idrottshallar. Här finns flera bassänger och funktioner för besökarna. Specialidrotter såsom; bordtennis, budo och brottning. Simhallen har cirka två hundra tusen besökare per år och idrottshallarna samt motionsrum har cirka fyrahundra femtio tusen besökare per år.

Anläggningen är en avlång byggnad som kan delas in i fem delar, vilka alla är avläsbara exteriört. Hus 5 är den som ligger närmast Vällingby centrum. Hus 1 och 2 innehåller de stora idrotts-hallarna, pingissal och mindre salar för olika idrotts-grenar och gruppträningslokaler. Hus 3 utgör entré- och personalutrymme och hus 4 simhall med badvattenrening under bassängen. Hus 5 innehåller omklädning för badet samt gym. Byggnadsdelen är halvplansskild från övriga delar av anläggningen med herrarnas omklädning nedanför badet och damernas ovanför, access sker via ett gemensamt trapphus.

Byggnaden har en grön kulturhistorisk klassificering vilket innebär att byggnaden är särskilt värdefull ur historisk, kultur-historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt samt att området är omnämnt som riksintresse gör byggnaden olämplig att riva.

Vällingby sim- och idrottshall är i kraftigt behov av renovering. Samtliga tekniska system är uttjänta och behöver bytas, vilket inkluderar även simhallsdelens bassängkonstruktion. En ombyggnad krävs för att kunna möta gällande krav på tillgänglighet, brandsäkerhet, arbetsmiljö, vattenrening med mera. Vidare behöver byggnadens disposition anpassas för att bättre tillgodose verksamhetens behov. Akut underhåll genom-förs löpande för att hålla anläggningen i drift. Anläggningens tekniska status gör att den beräknas kunna hållas i drift fram till 2023, och därefter riskerar anläggningen att behöva stängas.

Alternativ placering

Förvaltningarna har utrett alternativa placeringar för en ersättningslokalisering av den befintliga sim- och idrottshallen i Vällingby centrum. Dels Vinsta industriområde, dels Vinsta bollplan. Dessa lokaliseringar är de som ligger inom det geografiska upptagningsområdet och som ligger tillräckligt nära stark kollektivtrafik. Vinsta industriområde är under utveckling. En grov tidplan gör att byggstart kan ske tidigast 2026. Vinsta bollplan arrenderas för närvarande ut till Trafikverket som har en

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se

etablering för Förbifart Stockholm på platsen. Båda platserna kräver nya detaljplaner.

Stadsmuseet har gett byggnaden en grön klassificering vilket innebär att den bedöms som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller 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. Alternativanvändningen av befintlig fastighet är begränsad med hänsyn till kulturklassificeringen och närhet till spårområdet, tunnelbana.

Förvaltningarna gör bedömningen att renovering av Vällingby sim- och idrottshall måste starta omgående för att inte behöva ha verksamheten evakuerad för lång tid. Osäkerheten till åtkomst av de identifierade platserna för alternativ placering är stor varför tidplanerna för dessa alternativ är osäkra. Därför har förvaltningarna valt att återuppta alternativet upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall.

Beskrivning av projektet

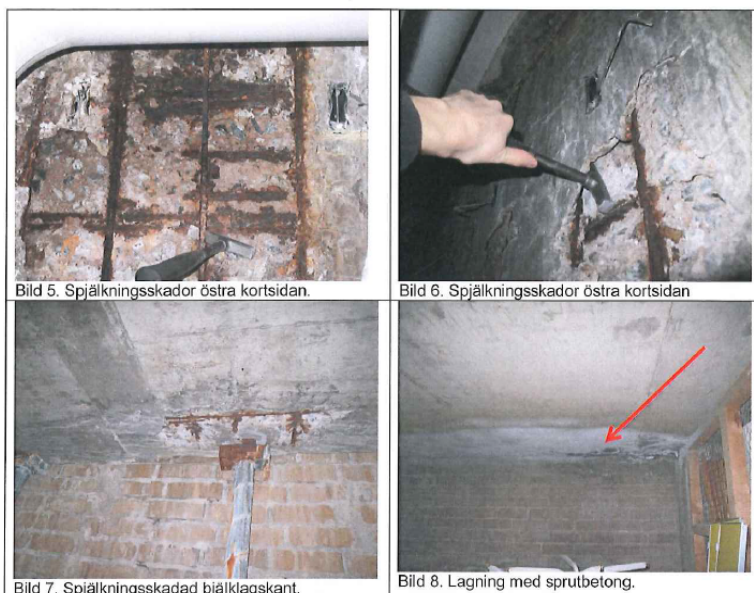
Vällingby sim- och idrottshall är i starkt behov av upprustning och behöver åtgärdas innan de tekniska installationerna samt betongkonstruktion i bassäng och plager är helt förbrukade. En ombyggnation behövs också för att kunna möta dagens lagkrav vad gäller bland annat brand och tillgänglighet. Bassängernas betongkonstruktion behöver ersättas och övrig bärande konstruktion renoveras och samtliga tekniska installationer behöver ersättas.

Samtliga tekniska installationer behöver bytas ut för att uppnå myndighetskrav och stadens energimål. Byggnadens konstruktion behöver delvis ersättas och kompletteras för att få en byggnad som är rustad för de nya energikraven och samtidigt uppnå de inomhusklimatkrav som ställs på en simhall. Hänsyn behöver tas till byggnadens estetiska värden.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se

Byggnaden är i så dåligt skick att den inte bedöms kunna hållas i drift längre än 2023. Fastighetskontoret gör akuta åtgärder på konstruktion och vattenrening för att idrottsförvaltningen ska kunna bedriva verksamhet.



Rapport Statusbestämning av bassänger (Grontmij 2012-03-07)

Bassängerna

Simbassängen (25m) är i dålig kondition, men med avseende på ålder och användning är det inte ovanligt att bassänger befinner sig i det skicket. Längs den östra kortsidan av bassängväggen är tegelskalmuren delvis demonterad, här uppvisar betongen mycket omfattande spjälkningsskador på grund av armeringskorrosion. Undersidan av bassängen uppvisar tecken på genomläckage. Längs den östra kortsidans underkant har reparation med sprutbetong utförts. Det finns inga indikationer på att bärigheten är nedsatt. Läckagen orsakar skador på elinstallationer i driftrum. Bassängvattnet med klorider påskyndar karbonatisering av betongen och när processen når armeringen tappas bärigheten.

- Undervisningsbassängens betongkonstruktion är i gott skick.
- Barnplasken är gjord i glasfiber som spricker och är därför utdömd.

Vattenreningsanläggning

Badvattnet i sim- och undervisningsbassängerna renas i en gemensam vattenreningskrets med flockningsbassänger och öppna sandfilter. Vattenreningen har uppnått sin tekniska livslängd och uppfyller inte dagens krav på reningskapacitet. I simbassängen sker ytavrinningen i skvalprännor som är placerade

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se

i väggarna längst med båda långsidorna. I undervisningsbassängen finns en skvalpränna som är placerad i väggen på ena kortsidan. Skvalprännornas placering gör dem otillgängliga och de blir därmed svåra att rengöra. Skvalprännorna är inte täta varför vatten läcker ner i våningen under. I undervisningsbassängen tillämpas den så kallade förträngningsprincipen där inloppen för vattnet är placerade i ena änden av bassängen, och utloppet i andra änden. Detta är en gammal lösning för inblandning av vattnet som försvårar effektiv inblandning av kemikalier. Vattnet i barnplasken renas i separat reningskrets med trycksandfilter. I bassängen finns skvalprännor utplacerade utifrån bassängens utformning.

Yttertaks konstruktion

Byggnaden har platta papptak. Yttertaket konstruktion och bärning har stora brister där avsaknad av diffusionsspärr från underliggande simhall medfört uppträngande fukt. Fukten har resulterat i stora skador och röta i konstruktionen. Konstruktionsmässigt är ett utbyte av hela takkonstruktionen ovan bjälklag av yttersta vikt. Taket har bristfällig takavvattning och anordningar för taksäkerhet.

Fasader

Fasaderna består huvudsakligen av tegel med partier av bruneloxerat aluminium. Fönster är utförda av trä, som är brunbetsade. Fasaden har bristfällig isolering. Byggnaden är kultursklassad grön där fasaden är skyddad.

Sättnings skador

En större sättningskada identifierades i gränsen mellan bassängrum och omklädningsdel. Skadan förekommer på samtliga våningsplan.

El/tele

Generellt har elsystemen i byggnaden bibehållits från invigning 1972 med undantag från belysning och ljudanläggning i stora idrottshallen. Brandlarm och inbrottslarm som är kombinerade (Centralapparat) i en enhet är installerad år 2003. Elcentraler är typ plåtkapslade diazed centraler utan jordfelsbrytare. Belysning utgörs huvudsakligen av lysrör med on/off-reglering via tidur, tryckknappar och skymningsrelä. Armaturerna har dålig ljuskapacitet och är på grund av ljuskällor energikrävande.

Brandlarmsanläggning

Byggnaden har endast utrymningslarm som är kombinerat med inbrottslarm. Larm är endast kopplat till bevakningsbolag. Detta

gäller nattetid då hallen inte är bemannad. Under dagtid sköts larmen av personal i receptionen.

Styrsystem

Befintligt styrsystem och tillhörande apparatskåp är uttjänt.

Värme, ventilation och sanitet (VVS)

Samtliga avloppsinstallationer är i så pass dåligt skick att samtliga delar måste bytas ut. Tappvattenledningarna har passerat sin tekniska livslängd. Byggnaden försörjs med fjärrvärme. Växlarna för fjärrvärme är nyligen bytta men övriga värmesystemet är uttjänta. Byggnadens ventilationssystem består av många små och otillgängliga fläktrum som varken uppfyller dagens krav på luftflöden och arbetsmiljö. Ventilationsaggregaten har stora brister i kapacitet och har passerat förväntad livslängd.

Till- och frångänglighet

Vällingby sim- och idrottshall är från början byggd med halvplansförskjutningar genom hela byggnaden vilket försvårar tillgängligheten. Störst är problemen i simhallsdelen där omklädningsrum och bassäng ligger på olika nivåer och därför behöver besökare gå med blöta fötter i en brant trappa med stor halkrisk. I hus 1 och 2 finns bland annat idrottshallar och omklädningsrum. Dessa är uttjänta och består av smala korridorer som begränsar till- och frångänglighet. Del 5 innehåller omklädning för badet samt gym. Byggnadsdelen är halvplansskild från övriga delar av anläggningen med herrarnas omklädning nedanför badet och damernas ovanför, access sker via ett gemensamt trapphus. Halvplansförskjutningen utgör idag ett stort tillgänglighetsproblem. Störst är problemen mellan omklädning och bad där besökare behöver gå med blöta fötter i en brant trappa med stor halkrisk. Golvnivåer bör komma till samma höjder som entré och bad för att lösa tillgängligheten. Byggnadens teknikutrymmen behöver tillgänglighetsgöras och anpassas till dagens krav på arbetsmiljö.

Miljöinventering

Asbest förekommer på flertalet ställen i byggnaden. Vanligt förekommande material där asbest påträffats är i kakelfogar, golvlim, sprutasbest på ventilation och svarta fönsterbänkar. Eternitskivor återfinns även bakom trä- och plåtfasader. WSP:s materialinventering daterad 2016-03-03, uppdrags nr. 10223818 avseende asbest.

Under 2016 har PCB-sanering utförts men all PCB togs inte bort då den ansågs för svåråtkomlig. Det finns ca 150 löpmeter PCB-fog kvar och det krävs att elkablar och fönsterpartier demonteras för att komma åt fogen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslut: sanering ska vara avslutad, det vill säga att PCB-massorna ska vara avlägsnade senast den 31 december 2028.

Övrigt

Kemikaliehantering till badvattenrening är undermålig, både hantering och leverans. Hantering av kemikalier tillhörande vattenreningen uppfyller inte dagens krav. Transporter av kemikalier sker med tunga fordon på vägen längs tunnelbanan bakom huvudbyggnaden. Angöringen är bristfällig.

Det saknas utrymmen för avfallshantering. Behöver tillskapas.

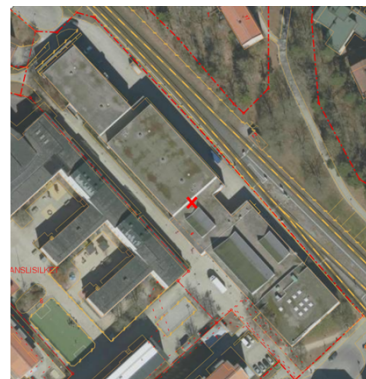
Cafélokals utformning begränsar utveckling av verksamheten. Lokalen är underdimensionerad och är i dåligt skick. En ny modern och ändamålsenlig serveringslokal bör tillskapas.

Nya lagkrav har tillkommit samtidigt som det finns ytterligare utföranden som inte är lagkrav och som räknas till en modern standard. Till exempel krävs idag inte bara herr- och dam-omklädningsrum, utan även särskilda omklädningsrum för personer med funktionsnedsättning och så kallade flexibla omklädningsrum. Detta gör att anläggningen blir lättare att nyttja.

En ombyggnation behövs för att kunna möta dagens lagkrav och öka tillgängligheten. Eventuellt kan några av huskropparna komma att kräva en utbyggnad för att kunna inrymma samtliga funktioner. En tillbyggnad föreslås för att kunna få till en mera ändamålsenlig barnplask samt en ny omklädningsdel för förbättrade personalutrymmen.

Geografiskt område

Objektet är beläget på: Bräcke­gatan 5
Postadress: 162 61 Vällingby
Fastighet: Kanslisilket 5



Källa dpMap

Mål & syfte

Målet och syftet med utredningarna är att upptäcka och förhindra fortsatt kapitalförstörelse och driftstörningar för verksamheten på grund av stängningsrisk och samtidigt åstadkomma förbättringar på bland annat miljö- och energisidan. De föreslagna åtgärderna syftar till att förlänga livslängden hos upprustade delar med minst 35 år och samtidigt skapa mervärden genom energibesparing, fördröjning av vattenavrinning vid skyfall, upptagning och bindning av luftföroreningar, skydd av underlag mot temperaturväxlingar och vid takskottning.

Mål och syfte med projektet är i huvudsak att:

- Förlänga den tekniska livslängden
- Förbättra tillgängligheten
- Ökad trygghet
- Säkra verksamhetens drift
- Minska energiåtgången i byggnaden
- Minska CO₂emissioner
- Reducera driftkostnader
- Minimera driftstörningar
- Utveckla anläggningens funktioner för besökare
- Ta fram en evakueringsplan för verksamheterna

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål ”Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring”, genom att ge möjligheten för alla barn och unga att utöva idrott utifrån sina egna förutsättningar. Det bidrar även till målet om ökad

simkunnighet och målet att tillgängliggöra lokaler för alla oavsett funktionsförmåga.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål ”Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö”, genom att bygga klimatsmart, med mer energieffektiva installationer och därmed minska energianvändningen

Genomförande av projektet bidrar till att uppfylla mål i översiktsplan för Stockholms Stad om En klimatsmart och tålig stad.

Förutsättningar för projektets genomförande

Nästa steg är att upprätta ett program och en kostnadskalkyl för de önskade åtgärderna och närmre utreda behov och konsekvenser av evakuering och andra förutsättningar för projektets genomförande. Materialet ska redovisas i inriktningsärendet.

Projektet bör utgå från preliminära tidplanen i utredningsbeslutet:

Inriktningsbeslut	Q1 2022
Genomförandebeslut	Q3 2022

Utredningsorganisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov gällande en utveckling av anläggningen. Projektet kommer också ha en styrgrupp efter inriktningsbeslut bestående av förvaltningschefer från både idrottsförvaltningen och fastighetskontoret samt chefer från båda förvaltningarna.

- Fastighetskontoret är beställare samt projektägare
- Fastighetskontorets projektledare är ännu ej utsedd
- Idrottsförvaltningen är involverad i verksamhetsfrågor och utveckling.
- Samarbetet kommer genomföras i enlighet med fastighetskontorets interna projektprocess.

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Planerat inriktningsbeslut i nämnd: Q1 2022

Ekonomi

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet uppgår till över 300 mnkr. Fastighetskontoret bedömer att utgifterna för genomförande av upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall inte kommer vara möjligt att

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se

finansiera inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar.

Anläggningen behöver vara stängd under upprustningen och därmed tillkommer effekter på intäkter för idrottsnämnden, utöver tillkommande självkostnadshyra till fastighetsnämnden. I kommande inriktningsbeslut redovisas tillkommande drifteffekter för idrottsnämnden mer i detalj.

Även Stockholms Stad Parkering AB kan komma att beröras då de arrenderar besöksparkeringen.

Vällingby sim-och idrottshall har ett samhällsekonomiskt värde i de möjligheter till idrott, motion och hälsa som erbjuds stockholmarna. Simkunnighet är en livsviktig färdighet och dessutom ett krav för fullständigt grundskolebetyg.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbetet inklusive tidigare nedlagda utgifter för förstudier beräknas uppgå till 25 mnkr, varav hittills nedlagda utgifter uppgår till 12 mnkr. Fastighetsnämnden har i budget för 2021 erhållit medel i den utökade investeringsplanen för upprustning av simhallar, vilket kommer att finansiera behovet av utredningsutgifterna för 2021.

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.

Projektrisker

Vällingby sim-och idrottshall är i stort upprustningsbehov och en risk om staden väljer att inte åtgärda dessa är att fastighetskontoret inom de närmaste åren kan komma att behöva stänga hela eller delar av anläggningen som följd.

Utan åtgärder finns risk att verksamheten inte kan bedrivas på grund av akuta driftstopp och tillfälliga avstängningar, vilket får påverkan på stadens invånare, skolor och föreningsliv.

Uppsägning av nuvarande hyresgäster bedöms i dagsläget ej vara någon större risk, dock är detta något som inte kan uteslutas. Ekonomisk kompensation till externa hyresgäster i form av skadestånd eller stilleståndsersättning kan komma bli aktuellt.

En annan risk är att en ombyggnad inte kommer att kunna tillgodose samtliga uppsatta mål på grund av begränsningar i befintlig konstruktion och gällande detaljplan. Till inriktningsbeslutet ska en riskanalys tas fram.

För att skapa en möjlighet till prioritering av risker är det viktigt att även bedöma sannolikheten för att en händelse inträffar.

Skalan för bedömningen är uppdelad på:

1 - Osannolikt	4 - Trolig
2 - Mindre sannolik	5 - Mycket sannolik
3 - Möjlig	

Skalan för bedömningen av väsentlighet är uppdelad på:

1 - Försumbar	4 - Allvarlig
2 - Lindrig	5 - Mycket allvarlig
3 - Kännbar	

Risk	Sannolikhet	Väsentlighet
Ekonomi, tidig kostnadsuppskattning	4	4
Ekonomi, besöksintäkter IDF	5	3
Evakuering	5	3
Tidsförskjutning	3	4
Åldrande konstruktion p.g.a. projektförsening	3	4
Krav på ny detaljplan (påverkan ekonomi och tidplan)	3	4
Projekts omfattning/avgränsning	2	4
Kvalitet/leverans	2	4
Driftstörningar	2	3

Kommunikation

Projektets omfattning föranleder behov av en kommunikationsplan. Övergripande ansvarar projektledaren för att korrekt information kommuniceras till rätt personer och till allmänheten. Talesperson för kontakter med media är fastighetskontorets projektledare eller representant från kontorets kommunikationsenhet.

Rapportering

Projektets ekonomistyrning utgår från av styrgruppen godkänd budget. Ekonomistyrning skall ske under projektets alla skeden. Budgeterade intäkter och andra in- och utbetalningar samt angiven avkastningsnivå, hanteras av projektansvarig. I projektrapporten till styrgruppen rapporteras projektets

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se

ekonomi. Ekonomistyrning sker i Agresso ekonomisystem och projekthantering sker i Antura.

Lägesrapport

Projektet kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod och obligatorisk dokumentation lagras i SSIP och lokalt och kommande projektplan ska beslutas i styrgrupp. Projektet kommer att lägesrapporteras i Antura och slutrapporteras i enlighet med stadens investeringsprocess.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se