

**Handläggare**  
Mathias Uhrner  
Telefon: 0850827005

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2021-04-27

Mustafa Smajic  
Telefon: 0850827604

Idrottsnämnden  
2021-04-27

## Upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall

Reviderat utredningsbeslut

### Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad reviderad utredningsuppgift upp till 25 mnkr.
3. Fastighetsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslag till utredning.

### Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetsnämnden beställa framtagning av handlingar för projekt Upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall som underlag inför ett kommande inriktningsbeslut till en bedömd reviderad utredningsuppgift upp till 25 mnkr.

## **Sammanfattning**

Vällingby sim- och idrottshall från 1972 är i kraftigt behov av renovering. Samtliga tekniska system är uttjänta och behöver bytas, vilket även inkluderar simhallsdelens bassängkonstruktion. En ombyggnad krävs för att kunna möta gällande krav avseende tillgänglighet, brandsäkerhet, arbetsmiljö, vattenrening med mera. Vidare behöver byggnadens disposition anpassas för att bättre tillgodose verksamhetens behov. Akut underhåll genomförs löpande för att hålla anläggningen i drift. Anläggningens tekniska status gör att den beräknas kunna hållas i drift fram till 2023. Därefter riskerar anläggningen att behöva stängas.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har tidigare genomfört utredningar och återupptar nu utredningsarbetet. Alternativa lokaliseringar har utretts, men tidsaspekten gör att förvaltningarna förordar upprustning och ombyggnad av befintlig anläggning.

En behovsanalys är framtagen som redogör för nödvändiga åtgärder och ombyggnad av anläggningen för att säkra såväl allmänhetens åtkomst liksom breddidrott och elitsatsande verksamhet. Ett fortsatt utredningsarbete behövs för att säkerställa status på anläggningen. Syftet med åtgärderna är att säkerställa byggnadernas funktion och långsiktiga värde, så att anläggningen kan vidmakthållas.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen avser att återkomma med underlag för ett inriktningsbeslut. Bedömda utredningsutgifter beräknas uppgå till totalt 25 mnkr, varav cirka 12 mnkr hittills är upparbetade. Utredningsutgifterna för 2021 bedöms kunna finansieras inom fastighetsnämndens utökade investeringsplan för idrottsinvesteringar.

## **Tidigare beslut**

Efter en uppdragsbeställning från idrottsförvaltningen fattade fastighetsnämnden i augusti 2015 ett utredningsbeslut (dnr 4.3-319/2015). Ett reviderat utredningsbeslut fattades sedan i fastighetsnämnden och idrottsnämnden i september 2016 (Fsk dnr 4.1-072/2016 respektive Idf dnr 08.01.01/447/2015). I september året därpå fattade fastighetsnämnden och idrottsnämnden ytterligare ett reviderat utredningsbeslut (Fsk dnr 2017/292 respektive Idf dnr 08.01.01/747/2017).

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

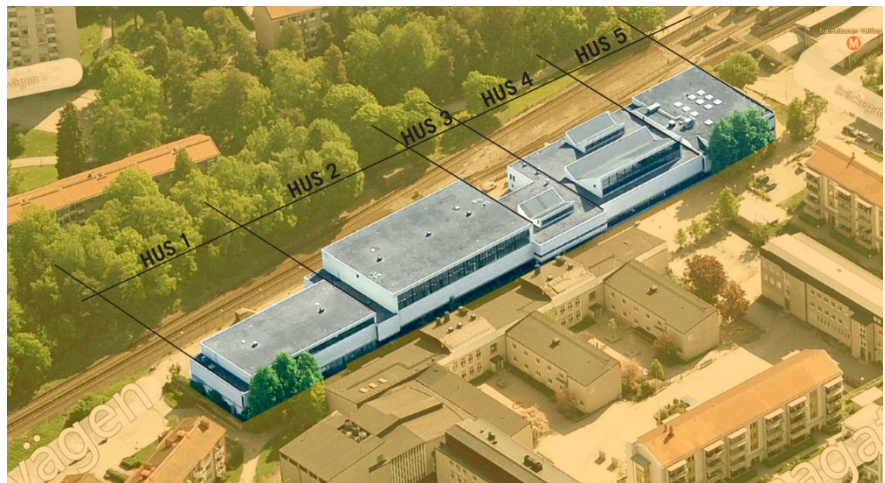
Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## Ärendet

### 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 gällande krav på tillgänglighet, brandsäkerhet, arbetsmiljö, vattenrening med mera.

Anläggningen är välbesökt. Simhallen har cirka 200 000 besökare per år och idrottshallarna inkluderat motionsrummen har cirka 450 000 besökare per år.



Vällingby sim- och idrottshall är en långsträckt byggnad i fem 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. Eventuellt kan några av huskropparna komma att kräva en utbyggnad för att kunna inrymma samtliga funktioner. 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. Det är inte heller tekniskt möjligt att utföra värmeåtervinning med dagens utformning av driftutrymmena. Större och bättre placerade utrymmen krävs. Moderna system för ventilation som idag installeras i nya anläggningar har en hög värmeåtervinningsgrad. En

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

väsentlig förändring mot dagens värmeåtervinningsgrad som ligger på noll procent.

En besiktning och provtagning av den stora bassängen har genomförts under 2017 av CBI Betonginstitutet. Den stora bassängen är i dålig kondition och behöver ersättas med en ny.

Sammanfattningsvis är en simhall en tekniskt mycket komplicerad anläggning. Anläggningen innehåller mycket vatten, kemikalier, har hög luftfuktighet och höga temperaturer.

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 ombyggnation.

#### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd idrottsförvaltningen.

#### Mål och syfte

Målet är en modern sim- och idrottshall med tillgodosedd tillgänglighet samt bättre anpassade och utökade ytor för verksamheterna. Målet är också att byggnaden ska uppfylla gällande myndighetskrav samt att byggnadens 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 en förbättrad nytta för samhället.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål ”Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö” genom att bygga klimatsmart, med mer energi-effektiva installationer och därmed minska energianvändningen. Projektets genomförande bidrar även till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål ”Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring” genom att ge möjlighet för alla barn och unga att utöva idrott utifrån sina egna förutsättningar. Det bidrar även till målen om ökad simkunnighet samt tillgängliggörande av lokaler för alla oavsett funktionsförmåga.

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

Som ett resultat av projektet förväntas följande uppnås:

- Att de driftstörningar som påverkar verksamheten idag minimeras.  
Att drift- och underhållskostnader för staden minskar.
- Att anläggningens attraktionsvärde ökar och att detta bidrar till att hålla stockholmarna i rörelse.
- Att anläggningens installationer är anpassade efter dagens och framtidens förväntade utökade besöksantal.
- Att Vällingby sim- och idrottshall är en tillgänglig, lättskött och trygg anläggning som människor vill besöka.

### **Alternativ placering**

Förvaltningarna har utrett alternativa placeringar för en ersättningslokalisering av den befintliga sim- och idrottshallen i Vällingby centrum. Dels på Vinsta industriområde, dels på Vinsta bollplan. Dessa lokaliseringar ligger inom det geografiska upptagningsområdet och 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 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 och/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 och tunnelbanan.

Förvaltningarna gör bedömningen att renovering av Vällingby sim- och idrottshall måste starta omgående för att inte behöva evakuera verksamheten under 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.

## Hållbarhet och kvalitet

Projektet kommer att ha ett stort fokus på att minska driftkostnaderna för staden genom att bland annat:

- Investera i egen produktion av förnybar el.
- Minska mängden köpt energi per kvadratmeter.
- Där så är möjligt tillskapas gröna tak.

## Tidplan - preliminär

Inriktningsbeslut	Q1 2022
Genomförandebeslut	Q3 2022
Byggstart	Q4 2023

Genomförande beräknas ta cirka tre år.

## Ekonomi

Utgifter för utredningsarbetet inklusive tidigare nedlagda utgifter för förstudier beräknas uppgå till 25 mnkr, varav hittills nedlagda utgifter uppgår till 12 mnkr. I utredningsutgiften om 25 mnkr ingår ett riskpåslag för att hantera eventuella behov av ytterligare utredningar inom utredningsfasen. 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.

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet uppgår till över 300 mnkr. I enlighet med stadens regelverk för stora investeringar behöver utredningsbeslutet anmälas till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Förvaltningarna har i samband med underlag till budget för 2021 tagit fram ett strategidokument, *PM simanläggningar i Stockholm 2020-2030*, avseende hantering av stadens samtliga sim- och badanläggningar. Av dokumentet framgår att upprustning av Vällingby sim- och idrottshall är ett prioriterat projekt. Fastighetskontoret bedömer att utgifterna för genomförande av upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall inte kommer vara möjligt att finansiera inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar.

### **Fastighetskontoret** Fastighetsavdelningen

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

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

### Risk

Vällingby sim- och idrottshall är i stort upprustningsbehov och en risk om beslut om åtgärder dröjer är att hela eller delar av verksamheten kan komma att behöva stänga inom de närmaste åren, och som följd få en negativ påverkan för stadens invånare, skolor och föreningsliv.

Byggnaden innehåller asbest och PCB, vilket kan komma att påverka tidplan och kostnad för rivning i samband med ombyggnad.

Inför inriktningsbeslut ska en riskanalys tas fram.

### Uppföljning

Förvaltningarna avser att återkomma till fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden med underlag för ett inriktningsbeslut under kvartal 1 2022.

### Tillgänglighet

Att tillgänglighetsanpassa stadens lokaler ingår i visionen ”Ett Stockholm för alla”, men det är också ett lagkrav. Tillgänglighetsanpassning innebär flera saker, bland annat skyltning, ledstråk och dörröppningsautomatik, men också att anläggningen ska vara tillgänglig för personer i rullstol. Vällingby sim- och idrottshall är från början byggd med halvplansförskjutningar genom hela byggnaden, vilket försvårar tillgängligheten. I ”torra” delar av huset är det relativt lätt att komplettera med hiss för att tillgodose tillgängligheten för rullstol, men för simhallsdelen utgör det inte en bra standard att behöva röra sig från omklädningsrum till bassängrum via hiss och trappa. Förutom komforten är det en säkerhetsrisk att röra sig i trappa och hiss med bara och blöta fötter. För att åtgärda tillgängligheten på ett bra sätt kan det därför behövas bjälklagsförändringar för vissa delar.

### Jämställdhetsanalys

Upprustningen av anläggningen kommer att till lika stor del gynna flickor och pojkar i alla åldrar. Det är ungefär lika vanligt att flickor/kvinnor och pojkar/män besöker en simhall. *Ung livsstil*, en forsknings- och utvärderingsgrupp med bas i Stockholm, har sedan 1984 studerat ungas kultur- och fritidsvanor, preferenser och tendenser, och idag består en del av deras arbete av ett samarbete med 18 av landets kommuner.

Ung livsstil studerar bland annat hur idrottsrörelsen lyckats nå målen om jämställdhet och 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 jämfört mot 47 procent för flickor. Basket är den mest inbokade idrotten i stadens stora hallar och uppfyller målen för att anses vara en jämställd idrott, där omkring 53 procent av de barn och ungdomar som spelar basket i en förening är flickor.

### 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.

Inom anläggningen planeras för ytterligare en undervisningsbassäng, vilket är viktigt för att stärka simkunnigheten hos barn. Det innebär 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 ungdomar med invandrarbakgrund 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.

### Förvaltningarnas synpunkter

Förvaltningarna bedömer att projektet är viktigt att genomföra då anläggningen och i synnerhet livslängden på dess tekniska delar är i behov av upprustning. Anläggningens besökarantal beräknas öka ytterligare de kommande åren, vilket innebär behov av upprustningsåtgärder även gällande badanläggningens och idrotts-hallarnas installationer, som behöver anpassas både efter dagens och framtida besöksantal.

### Slut



## **Bilagor**

1. Projektdirektiv Upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

## **Digitala signaturer**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders,Kindberg	2021-04-14
MARINA,HÖGLAND	2021-04-14