

Maria Klavdianou Lundell
Telefon: 08-508 27 609
Tore Söderström
Telefon: 08-508 27 507

Till
Idrottsnämnden

Åkeshovs sim- och idrottshall

Lägesredovisning
Återremitterat ärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Lägesredovisningen godkänns.
2. Idrottsförvaltningen får i uppdrag att beställa projektering för upprustning och modernisering av Åkeshovs sim- och idrottshall i enlighet med av fastighetskontoret redovisat "alternativ 0".

Olof Öhman
Förvaltningschef

Kersti Ruthström
Avdelningschef

Sammanfattning

Ärendet innehåller en lägesrapport avseende de tidigare redovisade simhallar som mest akut behöver åtgärdas, med särskilt fokus på Åkeshovs sim- och idrottshall. Förvaltningen redovisar i ärendet historiken kring ärendet med de fyra sim- och idrottshallarna i Farsta, Åkeshov, Vällingby och Västertorp. Fastighetskontoret har utrett kostnader samt för- och nackdelar med olika alternativ för Åkeshovs sim- och idrottshall, avseende ny- eller ombyggnad.

Idrottsförvaltningen gör ingen annan bedömning än fastighetskontoret beträffande rekommendation av åtgärder. Förvaltningen vill betona att det med hänvisning till anläggningens skick och ålder, samt tidigare genomförd utredning (WSP 2009), är brådskande att fatta beslut om hur åtgärderna för Åkeshov ska se ut.

Ärendet

Idrottsnämnden har gett förvaltningen i uppdrag att ta fram en lägesredovisning kring de simhallar som tidigare bedömts som mest angelägna att rusta upp och modernisera. Det gäller sim- och idrottshallarna i Farsta, Åkeshov, Vällingby och Väster-
torp. Lägesredovisningens huvudfokus ligger på Åkeshovs sim- och idrottshall där, med hänsyn till anläggningens skick och ålder, förvaltningen anser det angeläget att åtgärder vidtas skyndsamt. Ärendet återremitterades vid idrottsnämndens sammanträde den 22 oktober 2013 med ett antal frågor som har besvarats av idrottsförvaltningen och fastighetskontoret i bilaga till ärendet (se *bilaga 2*).

Ärendets beredning

Det återremitterade ärendet har beretts av idrottsförvaltningens utvecklingsavdelning i samråd med driftavdelningen, enhet teknik och förvaltning, samt med fastighetskontoret, projektavdelningen.

Bakgrund

Allmänt

Sim- och idrottshallar tillhör kanske de anläggningar som utnyttjas mest intensivt och samtidigt slits hårt. Det gäller inte minst baddelarna där slitaget är extra stort, bland annat genom den påverkan som det fuktiga inomhusklimatet medför. Den fuktiga och kemiskt aggressiva miljön i en simhall innebär till exempel korrosionsangrepp på stålkonstruktioner och inredning och de tekniska installationerna såsom vattenreningsanläggning, ventilationsanläggning, VA-ledningar och elsystem med mera samt risk för karbonatisering av betongen i bassängkonstruktionen och kringliggande betongkonstruktioner.

Den tekniska livslängden hos olika delar i anläggningarna varierar normalt mellan 20 och 60 år för denna typ av anläggningar. Genom olika investeringsåtgärder kan livslängden förlängas genom om- och tillbyggnader, byte av vattenreningsanläggning, ventilationssystem med mera. En investeringsåtgärd ska normalt kunna förlänga livslängden hos objektet med minst 20 år.

Historik

I budget 2009 uppmanades idrottsnämnden att, i samband med ärendet ”Stimulans för Stockholm”, föreslå investeringar som skulle kunna tidigareläggas. Som lämpliga anläggningar för detta föreslog idrottsförvaltningen en upprustning och modernisering av sim- och idrottshallarna i Farsta, Åkeshov, Vällingby samt Västertorp. Förslaget godkändes av idrottsnämnden som begärde att den uppskattade kostnaden på 500-600 mnkr skulle beaktas i budget 2010 och kommande år.

Ärendet som överlämnades till kommunfullmäktige för beslut behövde kompletteras med en nuvärdesberäkning vilket också skedde, varvid kostnaden i löpande priser beräknades uppgå till 609,4 mnkr. Nuvärdet enligt stadens redovisningsmodell uppgick, efter avdrag med beräknade intäkter, till minus 593,6 mnkr.

Ärendet togs upp som ett inriktningsärende i kommunfullmäktige i mars 2010 varvid beslöts att idrottsnämnden fick fortsätta utredningsarbetet kring de fyra anläggningarna samt att kostnaden för detta fick inrymmas i idrottsnämndens budget 2010. I beslutet ingick också att idrottsnämnden skulle utarbeta ett mer preciserat underlag beträffande Nälstabadet (ersättningsbad under upprustningen av Åkeshov) samt en eventuell tillbyggnad av Åkeshovsanläggningen. Totalt enligt kommunfullmäktiges beslut fick investeringsutgiften uppgå till 500 mnkr, vilket skulle beaktas i budget 2011 och kommande år.

Ytterligare ett beslut har fattats av kommunfullmäktige i form av ett genomförandebeslut för upprustningen av Farsta sim- och idrottshall. Beslutet den 10 mars 2011 innebar att investeringsutgiften fick uppgå till 196,4 mnkr. Den i januari 2011 av fastighetsnämnden och idrottsnämnden godkända reviderade investeringsutgiften på 207,2 mnkr har inte redovisats för godkännande i kommunfullmäktige, eftersom kostnadsökningen låg under vad som enligt stadens regler krävs (> 15 procent kostnadsökning). Farstaprojektet är avslutat. Slutkostnaden uppgår till cirka 232 mnkr, det vill säga 36 mnkr eller 18 procent över kommunfullmäktiges tidigare beslut. Anledningen till kostnadsfördyringen har redovisats i ett tjänsteutlåtande som underlag för ett reviderat genomförandebeslut samt i fastighetskontorets slutrapport.

Den ursprungligen uppskattade investeringsutgiften 500-600 mnkr för de fyra anläggningarna var inte beräknad på något heltäckande underlag av kalkylerbara handlingar, av det slag som nu föreligger. Den beslutade investeringsutgiften 500 mnkr kan mot den bakgrunden sägas innefatta 200 mnkr för upprustningen av Åkeshovsanläggningen som är äldst (1959) och 100 mnkr vardera för de övriga tre anläggningarna (från början av 1970-talet). För Farsta fanns kalkyler för vissa delar, till exempel ventilationen och vattenrening, medan det saknades en sammanställd helhetskalkyl. Dessutom, som alltid är fallet med så kallade ROT-projekt, finns en stor risk att under arbetets gång träffa på ytterligare behov av åtgärder som kanske inte funnits med i beräkningen från början.

En stor tillkommande kostnadspost var också den ersättningshall som uppfördes på Farsta IP. Ursprungligen budgeterades drygt 5 mnkr för flyttning av en provisorisk enklare hall att användas under tiden Farsta sim- och idrottshall var stängd. Eftersom det är brist på idrottshallar i Stockholm, föreslog fastighetskontoret senare att i stället uppföra en ny dubbelhall som kan utnyttjas under minst tio år (med tidsbegränsat bygglov), kanske längre. Byggnad av dubbelhallen (Farstahallen 3 och 4) godkändes av respektive nämnd och har kostat 20 mnkr, det vill säga 15 mnkr mer än ursprungsbedömningen. En redovisning av vilka kostnadsökningar som tillkommit i förhållande till kommunfullmäktiges beslut om 196,4 mnkr redovisades i tidigare omtalade tjänsteutlåtande som underlag för ett reviderat genomförandebeslut samt i fastighetskontorets slutrapport.

Västertorps och Vällingby sim- och idrottshallar

Utifrån de tekniska statusbesiktningar som gjorts, samt utifrån den kunskap som Farstaprojektet gett, konstaterar förvaltningen att även Vällingby och Västertorps sim- och idrottshallar är i stort behov av upprustning. Fastighetskontoret bör ta fram en aktuell bedömning av kostnaden i form av en investeringsuppgift för en upprustning och modernisering av dessa anläggningar då det blir aktuellt att gå vidare med dessa projekt.

Tillgängligheten i Västertorps sim- och idrottshall uppfyller inte de krav som idag ställs på en idrottsanläggning. Det finns många nivåskillnader och plan mellan olika utrymmen som behöver byggas bort för att göra anläggningen tillgänglig för alla, och det behöver därför anslås medel för tillgänglighetsförbättrande åtgärder i hela anläggningen. Även där behöver

fastighetskontoret ta fram en aktuell kostnadsuppgift. En alternativ lösning för Västertorps sim- och idrottshall kan vara att riva befintlig anläggning, för att möjliggöra bostadsbyggande på den ytan och istället uppföra en helt nybyggd och väl tillgänglighetsanpassad anläggning i Mellanbergsparken.

Det är angeläget att en genomgripande renovering av simhallen, badet och dess tekniska installationer i Vällingby sim- och idrottshall kommer till stånd inom en mycket snar framtid. Det finns stora problem med såväl vattenrening som ventilation i anläggningen.

Åkeshovs sim- och idrottshall

I de statusutredningar som genomförts har konstaterats att anläggningen är i stort behov av renovering. Det gäller både undervisningsbassängen och 25-metersbassängen med en långt gången karbonatisering av betongen och även uttjänta tekniska funktioner, vattenrening med mera.

WSP (tekniska konsulter) skriver bland annat följande i sin rapport (2009-02-23) : ” Bassängen och intilliggande golv riskerar att försämrats så pass att det blir svårt att förstärka konstruktionen på ett bra sätt. På lite längre sikt än fem år riskerar delar av konstruktionen att behöva bytas ut helt eller delvis. Risk för personskador, framför allt i teknikutrymmet runt bassängerna, föreligger. Att endast inrikta sig på att återställa eller förbättra skicket av slitna byggnadsdelar innebär ingen varaktig lösning. Det vore att angripa symptomen och inte orsakerna. De tre viktigaste förutsättningarna för en tekniskt väl fungerande simhall är god ventilation, väl fungerande vattenrening och fullgoda tätskikt. På så vis skyddar man materialen mot vatten, vattenånga och kemikalier samtidigt som man erbjuder besökarna ett sunt klimat. En renovering av simhallen måste syfta till att komma till rätta med alla dessa tre faktorer och innebär en totalrenovering av de huskroppar som rymmer bassängerna.”

Målsättningen är att anläggningens tekniska livslängd, efter genomförd renovering, ska vara sådan att inga större åtgärder ska behövas de kommande 20-30 åren. Undantaget är underhållsåtgärder, som kontinuerligt måste till under denna tid.

Med tanke på bland annat anläggningens ålder (12-14 år äldre än övriga), bedömdes Åkeshovsprojektet ursprungligen kosta dubbelt så mycket att rusta upp och modernisera som övriga anläggningar. Enligt de kalkyler som nu upprättats, på basis av tekniska statusbesiktningar och grundläggande projektering

samt ytterligare utredning, bedöms Åkeshov kosta cirka 273 mnkr i det ”alternativ 0” avseende renovering av befintlig anläggning som redovisas i fastighetskontorets utredning 2013-06-10, se *bilaga 1*. Utöver detta redovisar fastighetskontoret ett behov av tillgänglighetsanpassning i idrottsdelen om cirka 38 mnkr.

Det går att teoretiskt resonera kring om renoveringen ska begränsas till de tekniska installationerna samt bassängen och ytskikten. Det är dock idrottsförvaltningens erfarenhet att i en anläggning av denna ålder och skick, så innebär ett sådant förfarande stora risker eftersom det är mycket svårbedömt både tekniskt och ekonomiskt. Vid sådana lösningar tillkommer ofta problem som varit svårförutsedda och som kan öka kostnaderna kraftigt. Dessutom uppnår man då inte tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning, vilket skulle kunna innebära att nya åtgärder ändå måste vidtas inom kort, samt att det inte skulle gå att effektivisera och optimera anläggningens utformning på ett så bra sätt som annars är möjligt. Sammanfattningsvis konstaterar förvaltningen att en begränsad insats skulle, till en relativt stor kostnad, ge en relativt begränsad positiv förbättring. Detta ska därför betraktas som en riskfylld och kortsiktig lösning som inte rekommenderas, särskilt inte då underhållskostnaderna skulle vara fortsatt omfattande.

Vid en renovering enligt fastighetskontorets ”alternativ 0” går det att i ett senare skede göra en kompletterande utbyggnad. Om detta alternativ skulle bli aktuellt så bör en sådan tillbyggnad ligga utanför den ursprungliga upprustningsplanen av den befintliga anläggningen, och en mer exakt kostnadsberäkning av denna del behöver då göras av fastighetskontoret.

Verksamheten idag

Åkehovs sim- och idrottshall har idag en bred verksamhet som vänder sig till både föreningar och allmänheten. Det finns en stor bredd i utbudet med allt från specialidrottshallar till friskvård, simbassänger, gruppträning, gym och bowling. Detta bidrar sannolikt till att anläggningen är välbesökt av många olika nyttjandegrupper.

Simhallsdelen är ett populärt bad för både allmänhet, simklubbar, simskolor och skolor.

Nyttjandetid Åkeshovs simhall

2013 02 27

	25 m bassäng	undervisnings- bassäng
SKK sim	66	2
Bromma SS	24	1,5
Kanaan	15	2,5
Nisses fridyk	6	
Stockholm dive	3	
Alpin & dyk	3	
Bromma Caviar	3	
Simskola	8	24
Allmänhet	364	34,5
Skolsim	10,5	10,5
Totalt	499,5	75,0
	Beräknat på antal linbane- timmar/vecka	Beräknat på antal tim- mar/vecka

Allmänheten har tillgång till 264 linbanetimmar per vecka och antalet besökare per år är 162 367 (år 2012). De simklubbar med barn- och ungdomsverksamhet som nyttjar bassängen är SKK sim, Bromma SS, Kanaan, Nisses fridyk och Stockholm dive med totalt 115 linbanetimmar per vecka plus 6 timmar i undervisningsbassängen. Undervisningsbassängen är bokad för simundervisning 24 timmar per vecka plus 8 linbanetimmar. Skolsim bedrivs 10,5 timmar i undervisningsbassängen samt 10,5 linbanetimmar per vecka

Sammantaget kan konstateras att nyttjandegraden i anläggningen är mycket hög, och att det är omfattande verksamheter som kommer att behöva evakueras och erbjudas alternativ anläggning vid en eventuell renovering respektive rivning och nybyggnad/ombyggnad.

Förutom baddelen påverkas grupptränings- och gymanläggningen vid en eventuell renovering eller flytt. Det är sannolikt att en separering av simdelen från gym och gruppträning skulle påverka inkomstsidan negativt, då många nyttjar båda delarna under sin träning.

Även den privat drivna bowlingen skulle påverkas vid en renovering alternativt flytt. Bowlingen har ett önskemål om att kunna vara kvar och utveckla sin verksamhet, och även en tillfällig stängning skulle få negativa konsekvenser för den.

Driftkostnader

Åkehovs sim- och idrottshalls budgeterade intäkter 2013 för försäljning av årskort, engångsbiljetter och rabattkort med mera uppgår till 8 400 tkr. Det är osäkert hur intäkterna skulle påverkas om simhall och gym/gruppträning förläggs till separata anläggningar. Idag ingår bad i samtliga träningskort och detta upplevs säkerligen som en fördel av många kunder. Eventuellt skulle taxorna för träningskortet behöva justeras, vilket också skulle kunna påverka intäkterna.

Nedanstående tabell visar anläggningens beräknade driftkostnader för de olika alternativen. I kostnaderna ingår inte kostnader för energi, fastighetsdrift eller fastighetsunderhåll. Hur dessa kostnader skulle påverkas är oklart. Tabellen visar att anläggningens driftkostnader beräknas öka med 1 550 tkr om en ny separat simhall byggs. Ökningen beror på att samordningsvinsterna med att all verksamhet är på ett ställe försvinner, vilket främst påverkar personalkostnaderna men även kostnader för larm, kassa, inventarier med mera där dubbla uppsättningar krävs om det är två separata anläggningar. Vidare skulle engångskostnaderna första året för en helt ny simhall bli högre eftersom installationskostnaderna för IT, kassa, larm med mera samt inventarieinköp skulle bli högre.

Vid en rivning och nybyggnad på samma plats av en simhall skulle driftskostnaderna sannolikt hamna i närheten av alternativ A, upprustning av befintlig simhall, då samordningsvinsterna för personalkostnaderna skulle kvarstå.

Beräknade kostnader för de olika alternativen (avser anläggningens driftkostnader)

	TKR		TKR
Alternativ A		Alternativ B	
Upprustning befintlig simhall respektive nybyggnad på samma plats		Ny fristående simhall	
Driftkostnader simhall, gym och idrottshall		Driftkostnader simhall	
Personal	7 100	Personal	3 250
Övrigt	2 500	Övrigt	700
Totalt:	9 600	Totalt:	3 950
		Driftkostnader gym och idrottshall	
		Personal	4 900
		Övrigt	2 300
		Totalt:	7 200
Totalt:	9 600		11 150

Vad gäller tekniska driftkostnader är det oklart hur de skulle påverkas. En uppskattning av nuvarande kostnader jämförda med uppskattade framtida kostnader vid en renovering/nybyggnad visar på följande samband:

Förutsättningar:

Funktioner

25-metersbassäng, undervisningsbassäng, gymnastikhall, idrottshall, café, motionsrum, aerobicshall, spinninghall

Energimedia

Belysning, ventilation: miljöel

Vattenrening/cirkulation: miljöel

Uppvärmning av lokalen: fjärrvärme

Uppvärmning av bassängvatten: fjärrvärme

Energiförbrukning och kostnad idag:

El: 880-920 MWh motsvarande 900-950 tkr

Fjärrvärme: 2 000-2 100 MWh motsvarande 1 350-1 450 tkr

Vatten: 19 000-23 000 kbm motsvarande 180-220 tkr

Summa 2 430–2 620 tkr

Energiåtgärder vid renovering/ombyggnad

Effektiv värmeåtervinning

Effektiv belysning

Behovsstyrd ventilation
Flödesreglerande pumpar för vattenrening/cirkulation
Förnybar energi (befintliga solceller)
Klimatskal med god värmeisolering, lufttätt och få
köldbryggor

Energiförbrukning och kostnad efter renovering/ombyggnad:

El: 700-820 MWh motsvarande 720-840 tkr
Fjärrvärme: 1 400-1 500 MWh motsvarande 950-1 100 tkr
Vatten: 10 000-12 000 kbm motsvarande 100-120 tkr
Summa 1 770–2 060 tkr

Detta ger en möjlig eventuell besparing på cirka 600 tkr/år. Denna beräkning är dock en grov uppskattning och besparingen kan bli både större och mindre, inte minst beroende på vilka olika lösningar man väljer vid en renovering/ombyggnad.

**Framtida behov i området enligt rapporten
”Tillgänglighet till idrottsanläggningar”**

I rapporten ”Tillgänglighet till idrottsanläggningar” (SWEKO 2013), som anmälades till nämnden den 22 oktober 2013, går att utläsa att simhallar står som första prioritet för flickor och som tredje prioritet för pojkar vad gäller vilket utbud man önskar att staden ska satsa på. Även hos inaktiva stockholmare står simhallarna högt upp på listan över önskade idrottsanläggningar. Att rusta upp och modernisera Åkeshovs sim- och idrottshall stämmer därför väl med det idrottspolitiska programmet där flickor och inaktiva hör till de prioriterade grupperna.

Rapporten redovisar vidare att simning är den fjärde största sporten, men att de allra flesta som nyttjar simhallarna inte är med i en förening, utan idrottar spontant på allmänhetens tider. Även här kan förvaltningen konstatera att en upprustning och modernisering av Åkeshovs sim- och idrottshall skulle gynna många, både föreningsaktiva barn, ungdomar och vuxna såväl som spontant idrottande personer, som dessutom ibland kombinerar simning med att delta i gruppaktiviteterna på baden.

En upprustning och modernisering av Åkeshovs sim- och idrottsanläggning ligger i linje med de behov som redovisas i rapporten.

Åkeshovs sim- och idrottshall är välbesökt då den ligger centralt i västerort samt även nära tunnelbanan. Detta gör att anläggningen är lätt tillgänglig för personer som även bor relativt långt ifrån. Möjligheten att enkelt kunna ta sig till en simhall är en viktig faktor för spontana besök från både närområdet och en längre bit ifrån. I rapporten pekas området ut som ett av de områden där tillväxten av befolkningen dessutom väntas öka markant och där behovet av idrottsanläggningar, däribland simanläggningar, kommer att öka. Närmaste badanläggningar i övrigt är Vällingby sim- och idrottshall samt Nälstabadet (utomhusbassäng). Den senare ligger väsentligt längre bort och/eller längre från lätt tillgänglig kommunal trafik, sett utifrån perspektivet att Åkeshovsbadet även är ett alternativ för boende i de norra närförorterna samt Kungsholmen och Norrmalm.

Fastighetskontorets utredning

Fastighetskontoret har i sin utredning tagit fram fyra olika alternativ och visat på konsekvenserna samt uppskattade kostnader för dessa. Fastighetskontorets förslag biläggs ärendet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utöver de behov ur befolkningstillväxtsynpunkt som redovisas i rapporten ”Tillgänglighet till idrottsanläggningar”, tillsammans med anläggningens centrala geografiska placering inom området och simanläggningars generella popularitet hos invånarna, bör även lyftas fram att Åkeshovs sim- och idrottsanläggning är grönklassad. Det innebär att byggnaden i sin nuvarande gestaltning bedöms ha ett mycket stort kulturhistoriskt värde.

Idrottsförvaltningen vill också lyfta fram att det vid en eventuell renovering alternativt rivning/om- eller nybyggnad av Åkeshovs sim- och idrottsanläggning är viktigt för berörda simklubbar att ha tillgång till en ersättningsanläggning. En överdäckning av 50-metersbassängen vid Nälstabadet är en lösning som både skulle tillvarata en existerande bassäng samt medföra att befintlig 50-metersbassäng kan utnyttjas mer än tre månader om året. En överbyggnad av Nälstabadet skulle även ge stadens simföreningar ett välkommet tillskott vad avser möjligheten att träna i 50-metersbassäng. Detta skulle frigöra tider i övriga simhallar åt allmänheten, tider vilket skulle öka möjligheten till spontant idrottande och möjliggöra för fler

att bli aktiva inom ramen för simhallarnas utbud för allmänheten. Detta skulle då även medföra en potential för ökade intäkter i dessa simhallar. Även inför en eventuell överdäckning av Nälstabadet bör fastighetskontoret göra en aktuell kostnadsberäkning.

Åkeshovs sim- och idrottshall är idag en viktig anläggning för ett flertal simföreningar, för allmänheten inom ett stort geografiskt område, för simskolor i området samt för skolsimmet. Inkomna synpunkter från berörda simföreningar redovisas som *bilaga 4*.

Sammantaget rekommenderar idrottsförvaltningen att Åkeshovs simdel renoveras i enlighet med ”alternativ 0” i fastighetskontorets utredning, alternativt att en större renovering och utbyggnad genomförs för att möta framtida behov av kapacitet och ge simhallen en attraktivitet avseende utseende och funktioner. Genomförande av ”alternativ 0” i enlighet med fastighetskontorets utredning möjliggör en sådan utbyggnad i framtiden.

Idrottsförvaltningen rekommenderar även att Nälstabadet överdäckas permanent i samband med, eller helst inför, att en upprustning och modernisering av Åkeshovs sim- och idrottshall genomförs. Detta kan genomföras med stora, skjutbara glaspardier samt ett högt, välvt takparti så att karaktären av utebad behålls.

Idrottsförvaltningen gör ingen annan bedömning än fastighetskontoret och vill poängtera att det med hänvisning till anläggningens skick och ålder samt tidigare teknisk utredning (WSP 2009) är brådskande att fatta beslut om hur åtgärderna för Åkeshovs sim- och idrottsanläggning ska se ut.

Bilagor

1. Fastighetskontorets utredning ”Åkeshovs simhallutredning avseende ny- eller ombyggnad” 2013-06-10.
2. Beslut i idrottsnämnden 2013-09-24 med de återremitterade frågorna besvarade av fastighetskontoret samt idrottsförvaltningen
3. PM daterat 2013-11-21 med tillkommande frågor besvarade av fastighetskontoret och idrottsförvaltningen
4. Synpunkter från berörda simföreningar