

Projektdirektiv

Ombyggnad och upprustning av Vällingby sim- och idrottshall.

Reviderat utredningsbeslut

Författare:	Ylva Berglund
Version:	v1.1

Utgåvehistorik för dokumentet

Ändringar				
Datum	Version	Godkänd av:	Påverkade sidor	Typ av ändring
2016-08-24	v 1.0	Ylva Berglund	samtliga	Upprättat dokument
2016-08-26	v 1.1	Ylva Berglund	samtliga	Förtydligande av innehåll
	v 1.2			
	v 1.3			
	v 1.4			
	v 1.5			

Innehåll

Projektbakgrund	4
Mål & syfte	5
Geografiskt område.....	7
Utredningsorganisation	7
Tidplan	8
Ekonomi	8
Utredningsutgifter	8
Projektrisker	9
Kommunikation	9
Rapportering	9

Projektbakgrund

Vällingby sim- och idrottsanläggning från 1972 ligger centralt beläget i Vällingby med närhet till god kommunikation. Området inklusive närliggande områden har en stadig befolkningstillväxt och hallen har stor betydelse för områdets möjligheter till idrott, samt sim- och badmöjligheter. Anläggningen är välbesökt av allmänheten. Utöver detta tillkommer deltagarna i simskolor och kurser, samt föreningsaktiva barn, ungdomar och vuxna.

Hallen är i starkt behov av upprustning och behöver åtgärdas innan tekniska installationer är helt förbrukade. En ombyggnad behövs också för att kunna möta dagens lagkrav vad gäller bland annat brand och tillgänglighet.

Vällingby sim- och idrottshall ingår i stadens prioriterade områden för idrott och kultur. Sim- och idrottshallar ingår i översiktsplanens exempel på den goda staden, med ett rikt utbud av idrottsytor och idrottsanläggningar i hela staden.

Fastighetsnämnden fattade i augusti 2015 ett utredningsbeslut (det som nu i fastighetsnämnden kallas initieringsbeslut, Dnr 4.3-319/2015) för att samordna befintliga tidigare framtagna utredningar och komplettera med tekniska statusutredningar samt framtagning av en handling som visar disponering av olika ytor med avseende på deras funktion till en utredningskostnad om 2 mnkr.

Följande har utretts inom ramen för detta tidigare utredningsbeslut:

- Sammanställning av tidigare utförda tekniska besiktningar har gjorts men då det kunde konstateras att dessa dels var utförda för ett flertal år sedan (2012) och vissa enbart på delar av byggnaden, har man behövt göra nya och uppdaterade tekniska undersökningar.
- Förnyade tekniska undersökningar har utförts inom El/tele, Brand, Miljö, VVS, Vattenreningsteknik, Teknisk statusbedömning.
- Inventering av tillgänglighet, samt en antikvarisk utredning har utförts
- Programskiss inom ramen för förstudien har utförts som grovt visar hur en disponering av ytor, programkrav samt hur tillgängligheten i byggnaden kan tillgodoses. Programskissen visar att för att erhålla en tillräckligt god

tillgänglighet mellan omklädningsrum och bad så behöver dessa ligga i nivå med varandra och bjälklag ändras

- En tidig kostnadsbedömning har utförts.

Efter genomförande av ovanstående konstateras att så gott som samtliga tekniska system behöver bytas ut och även förändras, men även att byggnaden och dess tekniska system är komplexa och av en sådan storlek att ett behov finns att utreda ytterligare för att kunna säkerställa ett beslutsunderlag med erforderlig kvalitet inför ett inriktningsbeslut. Inför inriktningsbeslutet skall underlaget redovisa ett förslag eller flera förslag som är det bästa utifrån kostnad, konsekvenser för befintliga hyresgäster, konsekvenser för byggnaden, genomförbarhet, entreprenadform, risker med mera.

Följande behöver undersökas ytterligare:

Ytor för ny vattenrening och hur man kan åstadkomma ytor för detta med hänsyn till konstruktionen.

Mål & syfte

Målet är en upprustad sim- och idrottshall med tillgodosedd tillgänglighet och bättre anpassad, med utökade programytor, för verksamheten. Målet är också att byta ut uttjänta tekniska installationer, att kunna möta dagens brandutrymningskrav, samt att genomföra förbättringar av byggnadens energiåtgång samtidigt som hänsyn tas till byggnadens estetiska värden. Efter genomförda åtgärder kommer hallen att kunna få en högre nyttjandegrad och därmed innebära en förbättrad nytta för samhället.

Ytterligare utredningar som behöver göras inför ett inriktningsbeslut är:

- 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
- Eventuellt behöver markundersökningar göras för utökade ytor för vattenrening, även med hänsyn till närheten till tunnelbanan.
- Ytterligare utredningar av vattenrening med hänsyn till utbredning av yta behöver göras.
- Ytterligare undersökningar av betongstommen under bassängen behöver göras

- Ytterligare samråd och bearbetning av programhandlingen tillsammans med Stadsmuseet kring åtgärder behöver göras
- Plats för utökad yta avseende ventilation behöver utredas.
- Framtagande av kalkyl
- Framtagande av en barnkonsekvensanalys
- Framtagande av Miljöplan

Projektet kopplar till följande utgångspunkter i vision 2040:

Ett Stockholm som håller samman

Rikt utbud av idrott, kultur och fritid

Satsningar på idrotten ska vara jämställda och fokus ska ligga på barn-, ungdoms- och motionsidrott. Riktade satsningar ska göras i ytterstaden med ökat fokus på unga tjejer och personer med funktionsnedsättning. Arbetet mot diskriminering ska stödjas och större ideella organisationer ska få kommunala bidrag.

Under mandatperioden satsas en miljard kronor för att bygga ikapp anläggningsbristen. En viktig målsättning är också att fler stockholmare ska lära sig simma.

Ett klimatsmart Stockholm

Hållbart byggande och boende

Enkelt att leva miljövänligt

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

En tillgänglig stad för alla

Projektet i förhållande till budget 2016

I budgeten 2016 påpekas att Fastighetsnämnden och Idrottsnämnden har ett ansvar att arbeta vidare med en gemensam underhållsplanering. Fastighetsnämnden kommer under mandatperioden att ansvara för en kraftig satsning för att möta det uppdämda behov som finns av såväl nya idrottsanläggningar som upprustning av befintliga. Vidare ska nämnderna garantera en långsiktigt hållbar strategi för upprustning av idrottsanläggningarna utreda alternativa strategier som rivning, renovering, nyproduktion, sammanslagning och/eller omlokalisering. Detta ska också göras mot bakgrund av bostadsproduktionsmålet där befintliga fastigheter skulle kunna utvecklas med bostadsproduktion eller annat som kan finansiera delar av upprustning/nyproduktion.

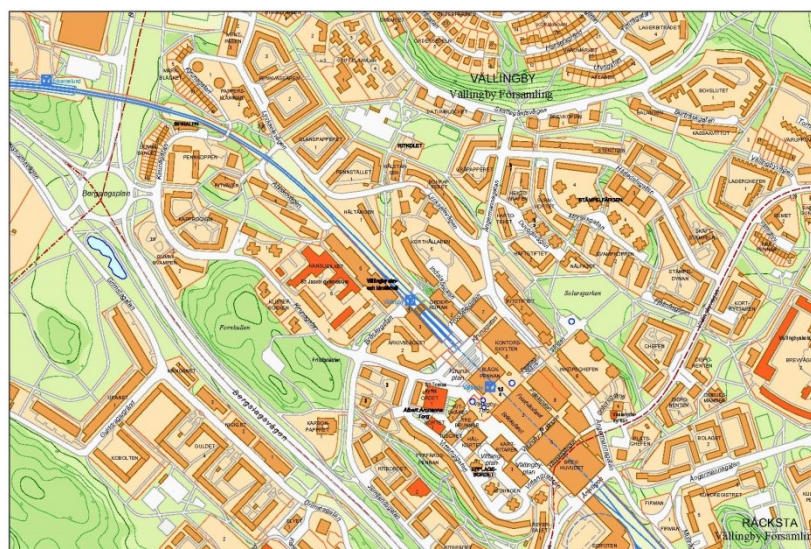
Då det gäller ändring av denna fastighet till bostadsändamål är detta ej lämpligt av huvudsakligen tre skäl:

- Fastighetens omedelbara närhet till tunnelbanespåret gör den olämplig för bostäder.
- Att byggnaden har en grön kulturhistorisk klassificering vilket innebär att byggnaden är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt samt att området är omnämnt som riksintresse gör byggnaden olämplig att riva.
- Det inte finns någon annan plats som skulle lämpa sig bättre för en sim- och idrottshall med samma närhet till skolor och andra nyttjare.

Bedömningen att fastigheten ej lämpar sig för bostadsändamål har även skett efter samråd med Exploateringskontoret.

Vällingby sim- och idrottshall ingår i stadens prioriterade områden för idrott och kultur. Sim- och idrottshallar ingår i översiktsplanens exempel på den goda staden, med ett rikt utbud av idrottsytor och idrottsanläggningar i hela staden. Att tillgänglighetsanpassa ingår i visionen *Ett Stockholm för alla*, men är även ett lagkrav.

Geografiskt område



Utredningsorganisation

Organisation för projektet är följande

- Projektägare – Fastighetskontoret
- Projektledare – Ylva Berglund
- Idrottsförvaltningen, Maria Klavdianou-Lundell

- Externa intressenter är Stadsmuset då byggnaden är grönmärkt men även SISAB

För projektet utses en styrgrupp med deltagare både från Fastighetskontoret och Idrottsförvaltningen; styrgruppen leds av fastighetskontoret

Tidplan

Utredningsfasen beräknas pågå under 5 månader och underlag till inriktningsbeslut beräknas vara färdigställt kvartal 2, 2017

Ekonomi

Investeringsutgiften för projektet uppskattas till att överstiga 300 mnkr och därmed klassificeras därmed som ett mycket stort projekt. Baserat på historiskt liknande projekt kan investeringsutgifterna grovt bedömas till 400 mnkr. Några investeringsinkomster förväntas inte uppstå.

Driftkostnaderna förväntas minska och intäkterna i form av hyresintäkter förväntas öka.

Då fastighetens lokaler förhyrs av Idrottsförvaltningen kommer dess lokalsituation att påverkas genom bland annat ökat hyrespåslag.

Utredningsutgifter

Utredningsutgifterna för att ta fram ett underlag till inriktningsbeslut uppskattas till totalt 6 mnkr fördelade enligt följande:

- Fastighetskontorets interna utgifter: 400 000 kr
- Kalkyl: 150 000 kr
- Utredning av vattenrening: 300 000 kr
- Merparten av fastighetskontorets externa utgifter: 5,15 mnkr är en bedömning av vad det skulle kosta att ta fram en programhandling för ombyggnaden.

Projektet bedömer att utredningsutgifterna ryms inom ramen för fastighetskontorets investeringsbudget.

Projektrisker

Projektet kan i detta inledande skede identifiera följande projektrisker:

- Vällingby sim- och idrottshall är i stort upprustningsbehov och en risk om man väljer att inte åtgärda är att detta inom de närmaste åren kan komma att påverka verksamheten negativt med stängning av 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 nyvarande hyresgäster bedöms i dagsläget at ej vara någon större risk, dock är detta något som måste hållas under uppsikt framöver.
- Att en ombyggnad inte kommer att kunna tillgodose samtliga uppsatta mål på grund av begränsningar i stomsystem eller annat.

Kommunikation

Projektet utser Ylva Berglund som kommunikationsansvarig med rollen att svara på frågor angående projektet fram till dessa att en kommunikationsplan är upprättad.

Följande intressegrupper förväntas påverkas av projektet:

- Externa intressenter: fastighetens hyresgäster, kringboende, skolor, badgäster, föreningar

Rapportering

Detta projektdirektiv har upprättats i samråd med stadsledningskontoret och idrottsförvaltningen.

Detta projektdirektiv utgör underlag för ett utredningsbeslut. Om detta projektdirektiv godkänns ska projektet utredas vidare inför ett inriktningsbeslut. Projektet kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod: SSIP (systemstöd stora investeringsprojekt).