

Handläggare Fastighetskontoret
Ylva Berglund
Telefon: 08-508 267 91
ylva.m.berglund@stockholm.se

Handläggare Idrottsförvaltningen
Maria Klavdianou-Lundell
Telefon: 08-508 27 609
maria.klavdianou

Till
Fastighetsnämnden
2016-09-20

Idrottsnämnden
2016-09-20

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 fortsätta utreda förutsättningarna för upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall.
3. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att, efter godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott, ta fram utredningar som underlag för inriktningsbeslut till en beräknad kostnad av 6 mnkr.
4. 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 ger förvaltningen i uppdrag att, efter godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott, av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande inriktningsbeslut till en sammanlagd beräknad kostnad om 6,0 mnkr.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

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

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Steinunn Á Håkansson
Tf förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Sammanfattning

Vällingby sim- och idrottshall, från 1972, är i kraftigt behov av renovering. Samtliga tekniska system är uttjänta och behöver bytas ut, vilket även gäller simhallsdelens reningsanläggning samt bassängkonstruktion. Tillgängligheten behöver åtgärdas då byggnaden är uppförd med ett antal halvplansförskjutningar och trots lyftanordningar i vissa punkter saknas idag fullständig tillgänglighet i byggnaden. Vidare behöver byggnadens inre organisation anpassas för att bättre tillgodose verksamheten samt för att kunna möta dagens brandutrymningskrav.

Fastighetskontoret föreslår att en upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall utreds vidare inom ramen för ett reviderat utredningsbeslut för att undersöka hur hallen kan byggas om för att klara rådande tillgänglighetskrav, vad som krävs av nya tekniska installationer samt hur och i vilken utsträckning antal bassänger kan förändras för att tillgodose verksamhetens krav.



Utlåtande

Bakgrund

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.

Anpassning till modern standard

Mycket har hänt i vårt samhälle sedan 70-talet. Till en del märks det i form av nya lagkrav, men det finns även andra utföranden som inte är lagkrav men som räknas till en modern standard. Till exempel finns en annan standard vad gäller omklädningsrum där vi idag inte bara har herr- och damomklädningsrum, utan även särskilda omklädningsrum för personer med funktionsnedsättning och så kallade flexibla omklädningsrum. Hänsyn till denna nya moderna standarden är bra och gör att anläggningen lättare kan nyttjas av fler.

Bassäng och reningsanläggning

Då badet byggdes var dåvarande standard en gemensam reningsanläggning för samtliga bassänger. Ny standard för reningsanläggning idag är en reningsanläggning för varje bassäng. Detta medför att inte hela anläggningen behöver stänga om det skulle ske ett tillbud men det ställer också krav på utökad yta för vattenreningsanläggningen. Idag är standarden annorlunda också med både högre luft och vattentemperaturer, vilket ställer andra tekniska krav på anläggningen.

Tillgänglighet

Att tillgänglighetsanpassa ingår i visionen ”Ett Stockholm för alla”, men är även ett lagkrav. Tillgänglighetsanpassning innebär flera saker, bland annat skyltning, ledstråk, dörröppningsautomatik, men också att anläggningen skall 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 är 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.

Brandkrav

Brandkraven är förändrade sedan sim-och idrottshallen byggdes, och framförallt påverkar nyare brandutrymningskrav. En brandutrymning via stege och fönster som förut godkändes kräver byggåtgärder för att klara gällande brandkrav.

Utökade programkrav

Staden förändrar utseende och förtätas successivt för att tillgodose att staden behöver växa. Det betyder att belastningen kring ett upptagningsområde successivt också blir större. Programkraven kring större idrotthallar för att klara nya måttmässiga standarder eller programkrav kring utökad 25-meters bassäng kommer vi inte att följa i en ombyggnad, då kostnaden för detta inte skulle motivera mervärdet. Där det däremot är möjligt att inom anläggningen få in ytterligare en undervisningsbassäng är mervärdet för detta stort. Det innebär framförallt ökade möjligheter för simundervisning, ett område som är viktigt då man ser att simkunnigheten hos barn idag minskar.

Kulturhistorisk klassning

Vällingby sim- och idrottshall är idag grönklassad, vilket innebär att byggnaden är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detta innebär att hänsyn måste tas i handlingar och vid utförande.

Området är också i översiktsplanen omnämnt som riksintresse uppbyggt som "Efterkrigstidens ideala förortsmiljö, uppbyggt som en självförsörjande förort längs tunnelbanan på grundval av idén om den så kallade ABC-strukturen (Arbete-Bostad-Centrum)".

Detaljplan

Projektet kan utföras inom gällande detaljplan.

Mål

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.

Åtgärder

Utredningen syftar till att ta fram en programhandling som beskriver hur en ombyggd och upprustad sim- och idrottshall ska kunna se ut.

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

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.

Tidplan

Preliminär tidplan:

- Inriktningsbeslut vår 2017
- Genomförandebeslut årsskifte 2017/2018
- Byggstart höst 2019

Organisation

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

Ekonomi

Kostnad för utredningsskede beräknas till 6 mnkr. Enligt en tidig och preliminär bedömning beräknas total investeringsutgift för projektet till cirka 400 mnkr.

Budget för utredningsskedet ligger inom nuvarande ram. Enligt fastighetsnämnden och idrottsnämnden görs bedömningen att budget för hela projektet kan planeras inom ram. Dock måste en prioritering göras mellan detta 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 för idrottsnämnden mer i detalj.

Samråd

Då projektet beräknas överstiga 300 mnkr har samråd skett med stadsledningskontoret.

Miljökonsekvenser

Byggnaden innehåller asbest och PCB, vilket kommer att saneras samtidigt med rivning. I samband med en större ombyggnad finns möjlighet att se över och åtgärda energiförbrukning bland annat genom byte av fönsterglas. En miljöplan kommer att upprättas i projektet för att se hur detta och andra miljöaspekter kan beaktas på bästa sätt.

Konsekvenser för verksamheten

I Vällingby sim- och idrottshall finns flera föreningsverksamheter som samtliga kommer att påverkas helt eller delvis under ombyggnadstiden. Föreningsverksamhet på simhallssidan som påverkas är främst Spårvägen med cirka 1680 barn och ungdomar i sin verksamhet. På idrottshallssidan finns Ängby SK Pingis (cirka 420 barn och ungdomar), Djurgården Brottningslag med ca 100 barn och ungdomar, KFUM Blackeberg IK med ca 1800 barn och ungdomar i sin verksamhet, samt tre kampsportföreningar med sammanlagt cirka 200 barn och ungdomar i sina verksamheter. Utöver dessa föreningar finns även skolverksamhet i idrottshallsdelen. Ängby SK Pingis, KFUM Blackeberg IK och Spårvägen har även kanslilokaler som påverkas. Alternativa lokaler för föreningsverksamheterna och skolorna kommer i första hand att erbjudas inom befintliga lokaler, till exempel inom andra anläggningar.

Som kommersiell hyresgäst finns en kafeteriaverksamhet vars verksamhet och avtal kommer att behöva hanteras i ombyggnadsprocessen.

För att hålla nere kostnaderna för ombyggnaden har redan i tidigt skede gjorts ett val att inte bredda banorna i bassängen till modern standard 2,5 meter eftersom det bedömts att bassängen av tekniska skäl inte kan breddas, och att antalet banor då skulle bli för få för att simverksamheten skulle kunna bedrivas på ett bra sätt. Detta innebär att Vällingby inte kommer att lämpa sig som tävlingsbassäng men fungera bra som träningsbassäng och för allmänhetens bad och simning. För att möta simskoleverksamhetens behov planeras för två undervisningsbassänger.

Enligt rapporter från 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, samt både flickor och pojkar i alla åldrar, dock med tyngdpunkt på mellanstadieåldern.

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 utredningsfasen. Projektet är viktigt för att stärka simkunnigheten hos barn.

Risker

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 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 stomsystem eller annat.

Slut

Bilaga:

1. Projektdirektiv Ombyggnad och upprustning av Vällingby sim- och idrottshall. Reviderat utredningsbeslut.

