

Bilaga 3

Konsekvensanalys alt 3:

Rivning av befintlig anläggning och nybyggnation på samma plats



Fasadbild

Arkitektur

Genom att riva den befintliga byggnaden och rita en ny byggnad för simning och idrott skapas nya möjligheter. Ur ett stadsbyggnads perspektiv kan byggnadens entré och sammanhang till omkringliggande kvarter förbättras. Ny entré föreslås mot Skridskovägen istället för Personnevägen. Detta gör att entrén sker i förlängningen av den park och torgyta som börjar vid utgången av Hägerstensåsens tunnelbana, badet bildar då den fjärde omslutande fasad för torget och skapar en fin avslutning till stadsparken.

Genom entrén kommer besökaren in i foajén som är navet i den nya byggnaden och knyter ihop alla verksamhetsdelar både visuellt och fysiskt. Foajén är gestaltad som en samlingsplats samt en social yta för besökare både till bad och idrottshallar.

Simhallsrummet ansluter visuellt till foajén och dess rumssekvens byggs upp kring en genomsikt samt med god överblick för personalen. Detta skapar trygghet för badgäster samt ökad säkerhet. Rummen badar i naturligt ljus och har en hög rumshöjd. Längs långsidan av simhallen läggs omklädningar och stödfunktioner till simhallen.



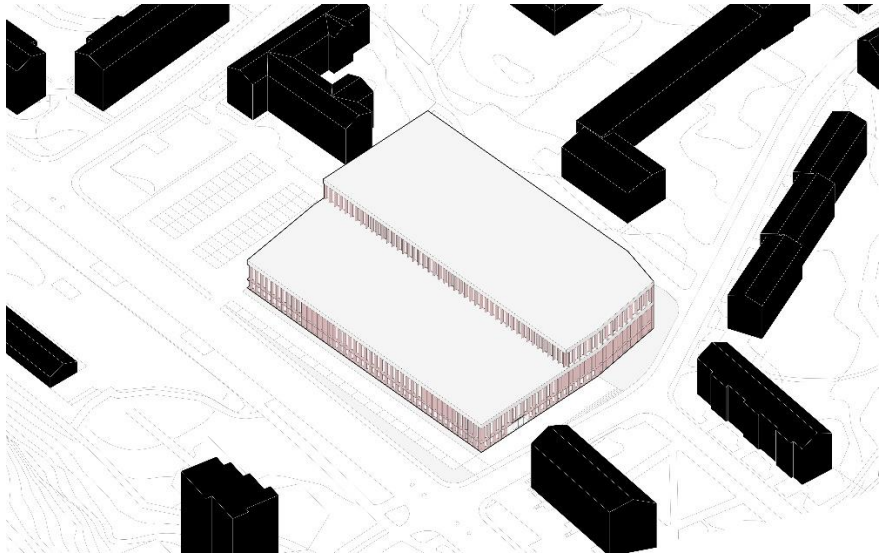
Interiörbild

Idrottshallarna läggs en våning upp men i markplan mot förlängningen av Skridskovägen med direkt access för publik från foajé. Idrottshall 1 har en publikkapacitet om 500 personer lika programönskemål samt 10 m i takhöjd för möjlighet att träna gymnastik. Hall 2 har en publikkapacitet om ca 150 personer samt en takhöjd om 7 m. Båda hallarna uppfyller krav enligt SKL's måttbok med regler för idrottsanläggningar. Omklädning till idrottshallarna läggs under hallarna i markplan.

Receptionen för badet har översikt över foajérummet samt direkt insyn i simhallsrummet. Personalomklädning har direkt kontakt med simhallen. Personalens kontorsdelar ansluter till inlast och miljörum.

Teknik och inlastning förläggs till baksidan av huset tillgängligt för transporter utan att störa verksamheten och gäster. Till skillnad från dagens badanläggning kan inlastning och sophämtning ske utan risk för allmänheten. Vid inlastning finns access till källarvåning som innehåller badvattenreningsteknik samt ventilations och elteknik, källaren nås via trappa samt en större lasthiss.

Vid en nybyggnad finns möjligheten att lägga rätt funktion på rätt plats samt uppfylla miljömål, arbetsmiljömål, tillgänglighet och jämlikhet, samt att skapa en hållbar byggnad med god och ändamålsenlig arkitektur.



Axonometri

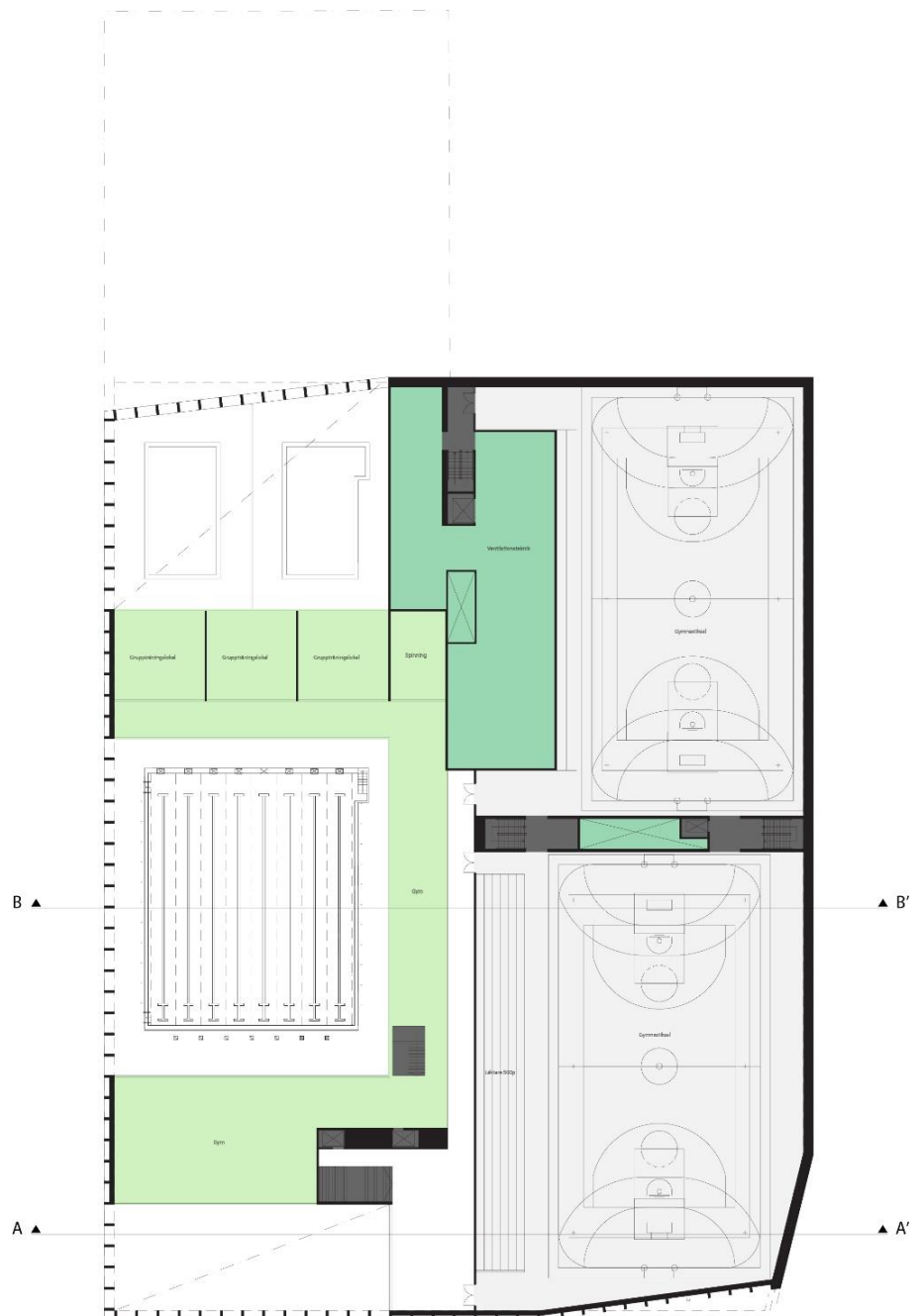


Flygfoto



Plan 1

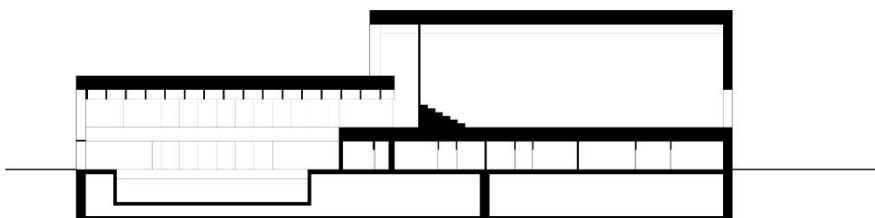
- Gym
- Gymnastiksal / Bassäng
- Kafé
- Omsläktning Bassäng
- Omsläktning Gymnastiksal
- Personal / Föreningslokaler
- Teknik
- Trapphus



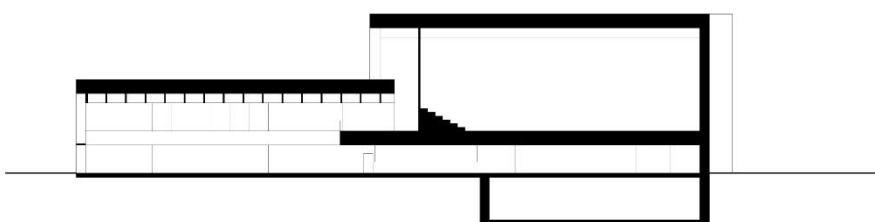
Plan 2

- Gym
- Gymnastiksal / Bassäng
- Kafè
- Omklädning Bassäng
- Omklädning Gymnastiksal
- Personal / Föreningslokaler
- Teknik
- Trapphus

Sektion AA'



Sektion BB'



Uppfyllande av programkraven

Samtliga programkrav uppfylls i detta förslag, dess disposition blir enligt Idrottsförvaltningens och fastighetskontorets önskemål.

Antikvariska värden

Förslaget innebär att en tidstypisk gulklassad byggnad rivs vilket medför negativa konsekvenser för kulturmiljön. Nybyggnation på samma plats innebär dock att den ursprungliga funktionen bibehålls och den ursprungliga stadsplanens intentioner respekteras. En uttalad strävan i 1947 års stadsplan var att stadsdelen bl a skulle innehålla allmänna byggnader i form av skola, större idrottshall och varmbadhus och att dessa skulle koncentreras till områdets centrala delar med närhet till spårvagnshållplats. På den tomt som i stadsplanen avsattes för allmänt ändamål har flera delar privatiserats. Den ursprungliga skolan har byggts om till bostäder och i den sydöstra delen har nya bostäder uppförts. En nybyggnation på samma plats innebär att ytterligare privatisering motverkas och att den allmänna funktionen säkras. Under förutsättning att den nya byggnaden utförs med hög arkitektonisk kvalitet och gestaltas så att den inordnar sig i den kulturhistoriskt värdefulla miljön på ett medvetet sätt kan ett nytt kvalitativt tidslager tillskapas.

Tillgänglighet

I det nya förslaget finns goda förutsättningar att klara tillgängligheten. Simhallar och omklädningsrum ligger i samma plan och med gott om utrymme i passager. Det finns också bra med

plats för att komma i och ur bassängerna. Idrottshallarna och gymmet en trappa upp har sina omklädningsrum på entréplanet och nås med hiss eller trappa. Frångängligheten behöver studeras vidare, framförallt från gruppträningslokalerna och spinningen. Angöring och parkering är inte redovisad. Denna tomt är bra placerad nära tunnelbana.

Social konsekvensanalys

Den nya anläggningen har stor potential att bli bra för så många besökare som möjligt, det vill säga att flera sociala hållbarhetseffekter är möjliga att uppnå. Den nya anläggningen kan även byggas med fokus på överblickbarhet, något som är bristfälligt i dagens sim- och idrottshall.

Vad gäller de funktioner som finns i anläggningen idag skapas utmärkta möjligheter att utöka och förbättra dessa i en helt ny anläggning. Utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv förespråkas att det skapas jämlika och socialt hållbara utrymmen för exempelvis omklädningsrum och förvaring.

Med en helt ny anläggning finns även möjligheten att skapa fler undervisningsbassänger. Det är idag högt tryck på undervisningsbassängerna vilket gör att det här alternativet är önskvärt. Någon eller några av bassängerna kan även byggas med höj- och sänkbar botten. Detta, samt bra angöring för handikappade med trappor, ramper och lifter, ökar tillgängligheten, säkerheten och flexibiliteten avsevärt. En helt ny anläggning antas även generera tekniska förbättringar, som bland annat kan skapa en bättre arbetsmiljö för personalen. Positivt med detta alternativ är att anläggningens lokalisering kvarstår. Detta gör att de positiva aspekterna kopplat till vaneperspektivet, närhet till flera hållbara kommunikationer så som tunnelbana, gång och cykel samt mindre serviceverksamheter likaså kvarstår.

Brand

Alla krav i Boverkets byggregler (brandavsnittet) bedöms kunna följas utan inskränkningar.

Konstruktion

Alternativ 3 innebär att den befintliga byggnaden rivs och en ny sim- och sporthallsbyggnad uppförs på samma plats. Alternativ 3 är det mest lämpliga och säkraste alternativet ur K-synvinkel med hänsyn till funktion under byggskedet samt bruksskedet.

Grundläggningen för den nya hallen bör kunna göras med fundament gjutna direkt mot berg. För källarvåningen kan det krävas viss sprängning av berg för att komma ned till rätt nivå. Grundplattan och stomväggar mot mark utförs som platsgjutna.

Bassänger och underliggande bärverk samt angränsande bjälklag vid simbassängen utförs som platsgjutet.

Vattenrening

I detta alternativ byggs en vattenrening med ett reningssystem per bassäng för att möjliggöra maximal flexibilitet. Vattenreningen dimensioneras för att klara dagens krav men också framtiden. Total yta minst 350m².

Fukt

En helt ny byggnad ger utmärkta förutsättningar för att ur fukt synpunkt utforma byggnaden helt rätt. Stor omsorg måste läggas på detaljer för att undvika felaktiga lösningar samt fuktskador även i nya byggnader.

Med nära samarbete med en fuktsakkunnig under projektering och genomförande kan misstag undvikas.

VVS och styrinstallationer

Värmecentral samt fläktrum är planerat att placeras centralt. Installationsutrymmen är planerad på respektive plan för optimal försörjning av berörda utrymmen. Installationssystemen är väl samlade och tillgängligheten kring installationerna är goda. Denna lösning innebär även att det är lätt att föra över energiflöden från system med värmebehov och samtidigt kylbehov via kylmaskin/värmepumpar mm.

En nybyggnad ger även goda möjligheter att planera för installationsutrymmen, schakt samt utrymmen ovan undertak. Detta på grund av att man kan planera byggnaden så att detta får plats efter dagens krav på inomhusklimat och energikrav.

Detta alternativ skapar en modern och energieffektiv anläggning med avseende på energi- och funktionskrav samt krav på god servicetillgänglighet.

EI

I en nybyggnad kommer vi lättare få till en bra struktur på installationerna vilket kommer underlätta för drift och underhåll.

Miljö och arbetsmiljö

I fastighetskontorets miljöprogram är miljöcertifiering av nybyggnad ett krav och målet kan sättas till att Miljöbyggnad Guld uppnås. Då förordas nya manualen Miljöbyggnad 3.0. Utredningar och beräkningar för de 15 ingående indikatorerna krävs.

Vid rivning av befintlig byggnad ligger den utförda miljöinventeringen till grund. En asbestsanering är utförd sen tidigare innan ombyggnaden av ventilationssystemet gjordes i början på 2000-talet. Men ytterligare asbest kan förekomma samt även andra föroreningar som man inte kunnat inventeras då anläggningen är i bruk. En markinventering av tomtmarken krävs.

Ur arbetsmiljösynpunkt finns goda förutsättningar att utforma byggnaden på ett föredömligt sätt.

Tidsplan

Ett genomförande med rivning av befintlig hall och uppförande av ny byggnad på samma plats innebär en produktionstid på cirka 31 månader. Jämfört med alternativ 2 är detta mer rationellt och med inte tidskrävande ombyggnationer och anslutningar mot befintlig byggnad. Det medför att den mertid som en nybyggnad innebär jämfört med alternativ 2 endast är uppskattningsvis två månader.

Planerad möjlig produktionsstart november 2020 medför färdigställande april 2023.

Ekonomi

Den bedömda projektkostnaden för alternativ 3 är 580 miljoner.

Kommentarer angående eventuell bostadsexploatering

Vid rivning och nybyggnad inom befintlig fastighet kan eventuell ytterligare bostadsbebyggelse tillföras, dock i mindre skala och med förutsättning att man gör en ny detaljplan på befintlig fastighet. Dessa skulle då planeras på den nya parkeringsytan med förutsättning att man tillskapar parkeringsplatser i garage under bostäderna.

Med nuvarande byggnadshöjd kan enligt vedertagen beräkningsmodell 12 lägenheter tillskapas. Om man bestämmer sig för att bygga högre så ökar givetvis lägenhetsantalet. Notera också att det måste skapas utrymme för 0,5 P-platser per lägenhet.

Sammanfattning och rekommendation

Detta alternativ ger en mycket bra anläggning för framtiden. Moderna simhallar ställer helt andra krav på byggnaden än de simhallar som uppfördes under 70-talet.

Helt nya krav på installationer, utformning för hantering av fuktbelastningen samt krav på tillgänglighet ger nya förutsättningar.

Även ur ett socialkonsekvensperspektiv ges många nya ingångar för att utforma byggnaden rätt som kan inarbetas här. Den nya byggnaden möjliggör också att optimera driftkostnaden vad gäller energiförbrukning. Notera att stadens gamla simhallar tillhör de största energibovarna i hela fastighetsbeståndet.