

Västertorps sim- och idrottshall

Konsekvensanalys av olika alternativ vid en ombyggnation alt en omlokalisering



Bakgrund

Västertorps sim- och idrottshall, från 1973, är i starkt behov av upprustning och behöver åtgärdas innan de tekniska installationerna är helt förbrukade. En ombyggnad krävs också för att kunna möta dagens lagkrav vad det gäller bland annat brand och tillgänglighet. Om man väljer att inte åtgärda detta är risken stor att delar av verksamheten alternativt hela anläggningen behöver stängas som följd. Det finns delar som redan idag är avstängda; omklädningsrum, barnplask mfl

Konsekvensanalys av olika alternativ

I förslag till inriktningsbeslut, planerat till december 2018, kommer fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslå hur befintlig anläggning bör hanteras för att på bästa sätt uppfylla dagens lagkrav och för att möta idrottsförvaltningens programbehov.

Fyra olika alternativ för projektet har identifierats

1. Upprustning och ombyggnation av befintlig anläggning
2. Upprustning och tillbyggnad av befintlig anläggning
3. Rivning av befintlig anläggning och nybyggnation på samma plats
4. Rivning av befintlig anläggning och nybyggnation i Mellanbergsparken

Denna konsekvensanalys kommer belysa för och nackdelarna med de olika alternativen samt visa på effekter i kostnader och tidsåtgång. Likaså ska en eventuell möjlighet till bostadsexploatering klargöras för respektive alternativ.

Befintlig anläggning, funktion och skick

Arkitektur

Västertorpsbadet har i dagsläget stora brister vad gäller tillgänglighet. Anläggningen är tekniskt och strukturellt samt i sina ytskikt i mycket dåligt skick. Dessutom är huset omodernt i sin cirkulationslösning med långa korridorer och många osäkra platser som kan bidra till mobbning och generell osäkerhet för barn och ungdomar som vistas i byggnaden.



Antikvariska värden

Området för Västertorp är omnämnt i bebyggelseregistret, bland annat som ett tidigt exempel på trafikseparering. Hallen har en gul kulturhistorisk klassning, vilket avser en fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden eller av visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden bedöms som möjlig att riva.

Tillgänglighet

Västertorps sim- och idrottshall är från början byggd med halvplansförskjutningar genom hela byggnaden vilket försvårar tillgängligheten. För simhallsdelen krävs det idag att man behöver 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.

Byggnaden projekterades på 50 talet och uppfördes senare på 70 talet. Stora förändringar har skett i samhället vad gäller krav på tillgänglighet sedan den tiden. Byggnaden är mycket svår att komma tillrätta med ur den aspekten.



Flygfoto

Social konsekvensanalys

Den sociala konsekvensanalysen visar att det finns flera kritiska delar som bör förändras i den nya sim- och idrottshallen. Många av de kritiska delarna kretsar kring dagens utformning av anläggningen där bland annat flertalet korridorer bidrar till en upplevd otrygghet genom bristande överblickbarhet och mörka utrymmen. Flera av funktionerna i anläggningen exempelvis idrottshall, simhall, gym och omklädningsrum, har ett stort behov av renovering och/eller upprustning för att möta de behov besökarna har gällande trygghet och tillgänglighet.

Samtidigt finns positiva delar med dagens anläggning som är viktiga att behålla. Det finns exempelvis flera fördelar med att låta sim- och idrottshallen fortsatt vara lokaliserad på befintlig plats. Den sociala konsekvensanalysen visar också att det är viktigt att den nya anläggningen har samma funktioner som finns i sim- och idrottshallen idag, det vill säga idrottshallarna, gymmet och simhallen.

Brand

Brandkraven är förändrade sedan sim- och idrottshallen byggdes. Nya brandutrymningskrav påverkar byggnadens utformning mycket, till exempel är brandutrymning via steg och fönster som förut godkändes inte godkänt idag. Nu krävs att en trappa dimensionerad efter personbelastning anläggs.

Konstruktion

Enligt rapporten ”Statusbestämning av bassänger i Västertorps simhall” (Grontmij 2012) sammanfattas att betongkonstruktionen i simhallens bassänger är i gott skick. Nya kompletterande undersökningar utfördes av CBI i november 2017 och konstaterar i stort sett samma som rapporten 2012. Bassängkonstruktionen har tidigare läckt till följd av felaktig konstruktionen (ej av sprickor i vägg eller botten) vilket har tätats. Dock behöver bassängen bytas ut ändå med anledning av utformningen där vattennivån ligger lägre än golvnivån vilket gör att kloramingaser samlas vid vattenytan och som simmarna andas in. Luftcirkulationen blir sämre med denna utformning. Vattencirkulationen är också bristfällig i befintlig bassäng.

Vid besök i simhallen under hösten 2017 noterades dock en del skador, t ex i en reningsbassängvägg och ett annat exempel från 25 m bassängen:





Taket över simhallen renoverades våren 2017 efter att delar av taket blåst sönder. Isoleringen visade sig vara fuktskadad varför hela taket ovanför lättbetongen byttes ut. Det är svårt att få helt tätt i anslutning mot fönsterpartiernas överkant så det finns viss risk att fuktskador kan uppstå där med tiden, annars bedöms takkonstruktionen och övrig byggnadsstomme i simhallsdelen ha relativt lång kvarvarande teknisk livslängd.

Vattenrening

Befintlig vattenrening har nått sin tekniska livslängd och bedöms som uttjänt. Dock kan den hållas i drift under en överskådlig framtid (max 5år) med hjälp av förstärkt underhåll samt byte av komponenter som havererar. Att beakta är att vid ett haveri så kommer badanläggningen behöva stänga för allmänheten tills haveriet är åtgärdat.

Fukt

Den befintliga byggnaden är inte byggd för den fuktbelastning som en modern simanläggning ger. Därför har fuktskador uppstått i takkonstruktionen vilka åtgärdats. Ytterligare fuktskador till följd av rostiga uttjänta avloppsrör finns på flera ställen och har inneburit att delar av byggnaden är avstängd. Man kan vara helt klar över att ytterligare fuktskador förekommer som idag inte upptäckts.

VVS- och styrinstallationer

Ventilation

På luftbehandlingssidan finns modernare installationer från början av 2000-talet. Några av aggregaten har värmeåtervinning. Men förändringar i verksamheter och personlasten kommer att innebära att även luftbehandlingsinstallationerna behöver bytas ut vid en ombyggnation.

Ventilationen fungerar dock ej i simhallen, omblandningen av luften är dålig och klarar ej att skapa tillräckligt undertryck. Tropikfläktar i taket försöker förbättra luftomblandningen men driftpersonalen är ej nöjda.

Spinningrummet som har direktkyla upplevs av besökare ha mycket dålig luft vilket indikerar att luftflöde och temperatur inte klarar av belastningen.

Värme

Befintligt system på rörsidan är i så dåligt skick att samtliga installationer måste bytas. Stamrenovering är ej utförd varför spillvattenledningarna är i original från 1968. Vissa delar är utbytta punktvis pga akuta läckage

Cirkulationspumpar har blandad ålder men vissa är från 80-talet. Varmvattensystem till duschar med långa ledningar till duschar medför risk för legionella. Prover tas regelbundet och inga problem har upptäckts i dagsläget.

Det finns driftsproblem i befintligt rörsystem. Golvvärmesystemet lappas och lagas och bastu/relaxavdelningen är stängd pga vattenläcka och fuktproblem. Delar av fjärrvärmecentralen och shuntgruppen är ombyggda relativt nyligen, 2003-2004. Styr- och övervakningssystem är troligen installerat när aggregat och fjärrvärmecentral installerades i början av 2000- talet.

El

Alla elinstallation behöver bytas ut och det behövs nya elrum och nischer i byggnaden. De befintliga är inte tillräckligt stora.

Miljö och arbetsmiljö

Under åren som gått har anläggningen anpassats efter nya verksamhetsbehov vilket har fått till följd att lokaler inte riktigt når upp till önskad standard. Tex har spinningen en underdimensionerad ventilation och varje gång det körs ett cykelpass låter det högt i lunchrummet som ligger vägg i vägg.

Lunchrummet och övriga personalrum är förlagda i "källarnivå" utmed långsidan av den stora bassängen. Personalen önskar bättre luft i utrymmet då den upplevs som tung och oro över mögel är stor med anledning av tidigare fuktskador. Temperaturen i utrymmet understiger sällan 22-23 grader då bassängen fungerar som ett element. Med anledning av den höga fukthalten i personalutrymmena flagar målade ytor och bidrar till misstrivsel.

Konferensrummet och ett kontorsrum är endast möjliga att nyttja under höst och vår. Under sommar och vinter är de alldeles för kalla eller varma att vistas i. Detsamma gäller receptionen i entrén.

Den stora skurmaskinen för stora hallen förvaras i ett utrymme som helt saknar ventilation. Lukten av kemikalier påtaglig och städutrymmena i sig är många och små, dessa kan ej nyttjas på ett effektivt sätt. Eftersom anläggningen har många olika nivåer och inte erforderligt antal hissar är det omöjligt att använda skurmaskiner även på ytor där så skulle behövas. Den lilla sporthallen har dock så dåligt golv att det ej kan städas med skurmaskin då trägolvet skulle ta skada, istället moppas lilla hallen för hand. Ytskikten är på flera ställen så slitna att tidsåtgången för städning mångdubblas vilket ökar känslan av stress. Den höga bassängkanten gör att personalen måste befinna sig i vattnet när de skurar sidorna på bassängen samt att det medför att upplyftandet av den tunga bottensugen blir svårare än i en bassäng med vatten upp till golvnivå.

Personalen har en oro för eventuell brandutrymning från de nedre utrymmena som behöver utrymmas genom små, högt sittande, fönster. Personalen har även en oro för höjda värden i badvattnet vilket ger en upplevelse av ökade andningsproblem och hudutslag i samband med vistelse i simhallen och i vattnet. Kundernas klagomål på anläggningens ytskikt är omfattande och tärande att bemöta för personalen.

Bedömd livslängd samt kostnader

Anläggningen har stora problem med rostiga avloppsledningar samt att vattenreningsanläggningen och betongtankarna till denna är slut. De rostiga avloppsrören har givit vattenskador och mögelproblem, och till följd av detta har delar av byggnaden fått stängas. För 5–10 miljoner kan de avstängda delarna repareras för att kunna tas i drift. Mycket osäkert var nya problem kan dyka upp. Avloppen är genomrostade och nya läckor kan uppstå överallt när som helst. Vattenreningssystemet bör kunna hålla i fem år till. Det samma gäller för betongtankarna. Att ersätta dessa kostar ytterligare 15 miljoner kronor.

En modern anläggning

Målgrupp

Staden förändrar utseende och förtäts successivt för att tillgodose medborgarna i den växande staden. Det betyder att belastningen på anläggningen successivt blir större och därmed ökar också verksamhetens programbehov för anläggningen.

Badets profilering bör ha en inriktning på allmänhetens badande, enklare relax, lugn & ro, rörelse för inaktiva barn & ungdomar, simskola, friskvård, konstsim, simma till musik etc.

Mål och syfte

Målet är en funktionell, tillgänglig och modern sim- och idrottshall med bättre anpassade och utökade programytor för verksamheterna. Efter genomförda åtgärder kommer anläggningen att kunna få en högre nyttjandegrad vilket erfordras i och med den prognostiserade kraftiga befolkningsökningen inom stadsdelen och kringliggande stadsdelsnämndsområden.

Enligt det av KF antagna idrottspolitiska programmet framgår att ”Stockholms stads vision är att alla stockholmare ska kunna utöva idrott och motion utifrån egna önskemål och förutsättningar. I Stockholm ska tillgången och närheten till ytor och anläggningar erbjuda goda möjligheter till fysisk aktivitet.” Vidare att focus ska läggas på jämställdhet, mångfald och tillgänglighet vad avser idrott- och motionsmöjligheter. Nämnas kan även att översiktsplanen för Stockholms stad anger att det ”behövs en modernisering av Västertorps sim- och idrottshall alternativt en ny anläggning. Vidare så framgår det i den långsiktiga idrottsplaneringen avseende behov av och planerade idrottsanläggningar under åren 2017 – 2040 inom staden att det på sikt finns behov av ytterligare en simhall i stadsdelsnämndsområdet Hägersten – Liljeholmen. Detta behov kan eventuellt möjligtvis lösas genom att öka kapaciteten med fler bassänger i en nybyggnation av Västertorp sim- och idrottshall.

Programkrav

- En 25m bassäng med tillräckligt djup för konstsim, ca 3,5 meter, samt erforderligt golvutrymme runt bassängen.
- 2 styck undervisningsbassäng + Speciellt barnbad. Undervisningsbassäng med höj och sänkbar botten.
- Möjlighet till bassänghiss alternativt anpassad bassäng.
- Omklädningsrum, för herrar och damer med för respektive: skåp ca 200 st, för Herrar inkl 8 duschar, torrbastu, ångbastu, 4 toaletter, 1 RWC. Viktigt med stora glaspartier på bastur.
- Två gruppomklädningsrum med bänk inkl 3 duschar, 1 RWC.
- Flexomklädningsrum för enskild omklädning.
- Separat omklädningsrum för funktionsnedsatta med ledsagare av andra könet.
- Entré/foajé/reception med erforderliga funktioner som RWC toalett och serveringsutrymme.

- Ett antal anpassade verksamhetsförråd.
- Erforderlig personalutrymmen inkl omklädningsrum, kontor, kök och vilrum.
- Möteslokal för ca 30 personer (Kan delas med annan verksamhet).
- Gymlokal (ej i direkt kombination med bassängdelen p.g.a. korrosionsproblem).
- Större gruppträningsrum för aktiviteter.
- Två fullstora idrottshallar med läktare.
- Sex omklädningsrum per idrottshall inkl duschar och en HWC i omklädnadsrum per idrottshall.
- Flexomklädningsrum för enskild omklädnad.
- Fastighetsrelaterade utrymmen.
- Föreningslokaler

Samtliga funktioner behöver ha trygg, tillgänglig och en väl fungerande kommunikation sinsemellan. Funktionen gym och gruppträning behöver ha en väl fungerande och trygg kommunikation till sim- och badavdelningen. Trygghet och lokaler utformade för att främja översyn och tillsyn är viktigt. Största vikt ska läggas vid öppenhet, enkel överblick över samtliga delar av verksamheten och trygghet, särskilt ur barnperspektiv, jämlikhet samt tillgänglighetsaspekter till anläggningens samtliga delar.

Utrymmen av typ möteslokaler kan samordnas med andra verksamheter så länge de är tillgängliga för simhallens personals behov.

Anläggningen bör innehålla alla verksamhetsmässiga delar som förväntas av en modern sim- och idrottsanläggning, samt ha en sådan utformning och arkitektonisk framtoning att den blir ett positivt tillskott för området.

Sammanfattning och förslag till beslut

Detaljplan

Detaljplanen är generös och tillåtande. Ett ombyggnadsprojekt skulle kunna utföras inom gällande detaljplan. Gällande detaljplan medger även byggnation av ytterligare yta som idag inte är utnyttjad likaså nybyggnation. Det innebär att alternativ 1-3 bedöms kunna genomföras utan ändring av den befintliga planen.

I dagsläget finns det ingen detaljplan för att bygga badhus längre söderut i Mellanbergsparken, vid nuvarande Hägerstensbadet/ Personnebadet. En detaljplaneprocess måste påbörjas om detta förslag blir aktuellt. Detta medför en avsevärd risk för

genomförandet av projektet. Tidsmässigt kan projektet komma att bli skjutet långt in i framtiden med konsekvensen att nuvarande badanläggning hinner bli helt uttjänt. Risker för överklaganden är överhängande med konsekvensen att projektet ej går att genomföra eller ytterligare skjuts på tiden. En ny detaljplan kräver att tidsplanen för projektet måste förlängas med minst fem år.

Med anledning av läget nära E4:an kommer troligen byggnadskroppen behöva anpassas till den tunga trafiken med avseende på buller och explosionsrisk vilka båda medför högre kostnader. Marken är troligen även förorenad vilket också medför saneringskostnader.

Kommentarer från Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret

Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att läget invid tunnelbanan är mycket gynnsamt för simhallen då den som viktig målpunkt blir lätt tillgänglig med kollektivtrafik. Detta är den överordnade fördelen. Kan projektet genomföras inom gällande detaljplan är det givetvis glädjande för tidplan och annat.

Exploateringskontoret menar att anläggningen har en fungerande lösning idag utifrån att en om- och tillbyggnad på befintlig tomträtt inom befintlig detaljplan inte kräver en detaljplaneändring vilket är en tidskrävande process med många osäkerheter. Det kollektivtrafikhärläget med närhet till tunnelbana gör att besökare inte blir beroende av bil för att ta sig till anläggningen vilket i sin tur ger ett minde behov av parkering.

Anläggningen har en säker, trygg och attraktiv placering idag. Dessutom är läget bullerskyddat. Det är en byggnad som kan markera en tyngdpunkt och bidra till det lokala stadslivet på ett bättre sätt med befintlig placering

Evakueringslokaler

En upprustning och ombyggnation av befintlig anläggning innebär att verksamhet måste under större delen av projektet inrymmas i andra idrottsanläggningar, provisoriska anläggningar samt i evakueringslokaler för övriga verksamheter. Simhallens verksamheter för allmänhet, skolor och föreningar behöver under en period av cirka 2 år inrymmas i Skärholmens sim- och idrottshall, Forsgrenska badet och Eriksdalsbadet. Naturligtvis innebär det att nuvarande tilldelade tider kommer att minska i omfattning under ombyggnadsperioden.

Beträffande utomhusbassängen vid Personnebadet så är bedömningen att denna inte är möjlig att överdäckas med en provisorisk tärtlösning eftersom bassängen är för liten samt saknas erforderlig teknik för värme med mera.

Troligtvis kommer verksamheten som bedrivs i idrottshallarna att behöva evakueras under hela ombyggnadstiden, men kanske kommer det att finnas möjlighet att bedriva viss verksamhet under början eller slutet av byggtiden. Nya idrottshallar som är under uppförande i närområdet kommer att tillfälligtvis behöva inrymmas med verksamhet från Västertorp. Föreningen Solflickorna har en stor verksamhet i Västertorp och en mindre del av föreningens verksamhet skulle kunna evakueras till den nya gymnastikhallen som är under uppförande på Mälarhöjdens idrottsplats.

Flera föreningar hyr lokaler i Västertorpsbadet för idrotts-, mötes- och kontorsverksamhet. Dessa utrymmen och funktioner som omfattar cirka 400 kvm är svåra att ersätta under ombyggnadstiden.

Evakueringslokaler krävs ej för alternativ 4. Förutsatt att de medel som krävs beviljas för att underhålla befintlig hall till den nya kan stå klar så är detta en mycket bra lösning för verksamheten och inblandade klubbar.

Sammanfattning och rekommendation alt 1

Ett genomförande med ombyggnad innebär en produktionstid på 24 månader. Det kan upplevas långt i jämförelse med andra alternativ men innehåller omfattande ombyggnader med våningsplanen för att komma tillrätta med bl.a. tillgängligheten på ett acceptabelt sätt. Planerad möjlig produktionsstart november 2020 medför färdigställd ombyggnad oktober 2022.

Den bedömda projektkostnaden för alternativ 1 är ca 435 miljoner kronor.

En så stor investering i en befintlig anläggning utan att erhålla en fullvärdig produkt som uppfyller ställda programkrav känns inte lämplig att rekommendera. Denna befintliga byggnad borde få ge plats för något bättre!

Sammanfattning och rekommendation alt 2

Här erhålls en fungerande anläggning som uppfyller programkraven vad gäller simundervisning och kapacitet i baddelen. Att uppfylla programkrav för även idrottshallar kräver en nybyggd anläggning. Om det är viktigt att bevara delar av befintlig anläggning är detta ett acceptabelt alternativ.

Den bedömda projektkostnaden för alternativ 2 är 450 miljoner

Ett genomförande med om och tillbyggnad innebär en produktionstid på 29 månader.
Planerad möjlig produktionsstart november 2020 medför färdigställande februari 2023.

Sammanfattning och rekommendation alt 3

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. Det årtionde då väldigt många av Sveriges simhallar kom till. 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 energibovaran i hela anläggningsbeståndet. Den sociala konsekvensanalysen rekommenderar att alternativ 3 väljs för fortsatt utredning. En nybyggnation ger starkast positiva aspekter kopplat till den sociala hållbarheten.

Den bedömda projektkostnaden för alternativ 3 är ca 580 miljoner.

Ett genomförande med rivning av befintlig hall och uppförande av ny byggnad på samma plats innebär en produktionstid på 31 månader. Jämfört med alternativ 2 är detta mer rationellt och en inte så tidskrävande ombyggnation med riskfyllda anslutningar mot befintlig byggnad. Det medför att den mertid som en nybyggnad medför jämfört med alternativ 2 endast är två månader. Planerad möjlig produktionsstart november 2020 medför färdigställande i april 2023.

Sammanfattning och rekommendation alt 4

Även detta alternativ ger en mycket bra anläggning för framtiden på samma sätt som alternativ 3.

Alternativ 4 kräver inga evakueringslokaler då sim och idrottshallen färdigställs innan befintlig anläggning behöver rivas under förutsättning att befintlig anläggning kan hållas vid liv under tiden. Färdigställandetiden för en ny anläggning i Mellanbergsparken är mycket osäker p.g.a detaljplanfrågan. Detta faktum samt att en lokalisering så mycket längre från T-banan försvårar för vissa

målgrupper som idag utnyttjar hallen gör att projektet inte förordar alternativ 4.

Den bedömda projektkostnaden för alternativ 4 är ca 600 miljoner. Merkostnaden jämfört med alternativ 3 är en dyrare grundläggning (pålning) då byggnaden delvis placeras på gammal sjöbotten och upplagsyta för tidigare års sopsand kräver sanering. En kostnad på 5 miljoner för underhåll av befintlig simhall så den fungerar i ytterligare 3 år har också tagits med. Beroende på hur lång tid detaljplanefrågan tar så kan denna kostnad blir mycket högre. Om exempelvis en ny vattenreningsanläggning måste installeras är entreprenadkostnaden 15 miljoner kronor. Anläggningen måste dessutom stängas i ett år.

Genomförandetiden för detta alternativ är osäker då projektet måste föregås av ett planärende. Med en bedömd tid för planarbetet till minst fem år och att detta kan starta tidigast oktober 2019 ger detta planerad möjlig produktionsstart december 2024 och färdigställande mars 2027. Den befintliga simhallen kan då vara riven till sommaren 2027. Det måste framhållas de stora osäkerheter som finns i detta alternativ för genomfört planärende. Ytterligare en stor osäkerhet i detta alternativ i Mellanbergsparken är att den även hänger ihop med en ny trafiklösning vid E4. Nya på och avfarter kan påverka möjlig placering av sim och idrottshall.

Notera att det befintligt badet kan hållas öppet till det nya badet är klart men att stora underhållsarbeten krävs för att hålla det fungerande. Vid byte vattenreningsanläggning krävs stängning av anläggningen i cirka ett år.

Förslag till beslut

Projektet föreslår att fastighetskontoret och idrottsförvaltningen ger projektet i uppdrag att fortsätta utreda alternativ 3 och att ta fram en programhandling för det alternativet inför ett inriktningsbeslut.

Bilagor

Bilaga 1	Konsekvensanalys alt 1: Upprustning och ombyggnation av befintlig anläggning
Bilaga 2	Konsekvensanalys alt 2: Upprustning och tillbyggnad av befintlig anläggning
Bilaga 3	Konsekvensanalys alt 3: Rivning av befintlig anläggning och nybyggnation på samma plats
Bilaga 4	Konsekvensanalys alt 4: Rivning av befintlig anläggning och nybyggnation i Mellanbergsparken