



Handläggare: Tore Söderström
Telefon: 508 27 507

Till
Idrottsnämnden 2007-03-13
Nr

ÅTGÄRDER VID NÄLSTABADET - inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar att

1. godkänna föreslagen inriktning av projektet
2. ge förvaltningen i uppdrag att söka bygglov och påbörja projektering av åtgärder i Nälstabadet, utifrån de förutsättningar som redovisas i ärendet
3. förklara paragrafen omedelbart justerad.

Inger Båvner

Åke Roxberger

Sammanfattning

Förvaltningen redovisar i ärendet förutsättningarna för att genomföra ett utbyte av de gamla diatomit-filtren mot nya trycksandfilter och därmed åstadkomma en förstärkning av vattenreningskapaciteten samt utbyte av nuvarande gaspannor och införande av fjärrvärme i Nälstabadet. Åtgärden kräver också att nuvarande parkering förlängs för att möjliggöra en säker inlastning av de 8 st stora och tunga (ca 10 ton/st) trycksandfiltren. Vidare omfattar projektet förändrad planlösning för och förbättring av, nuvarande personallokaler inklusive tillgänglighetsanpassning, samt reparation av tak och utbyte av solfångare.

Åtgärderna beräknas kosta ca 10 Mkr, vilket finns avsatt i idrottsnämndens investeringsbudget för 2007.

Ärendets beredning

Förvaltningen har berett ärendet inom planeringsavdelningen efter samråd med fastighetsavdelningen.

Bakgrund

Vattenreningsfunktionen i Nälstabadet är gammalmodig och fungerar dåligt. Förvaltningen gör bedömningen att den behöver bytas ut och förstärkas för att säkerställa en kvalitativ drift av Nälstabadet. Förstärkning sker genom att 8 trycksandfilter installeras. För att rymma dessa behöver en tillbyggnad till nuvarande teknikbyggnad om ca 120 kvm utföras. För att säkerställa in- och utlastningsväg för de stora trycksandfiltren, vilka väger ca 10 ton styck fordras också att nuvarande parkering förlängs med ca 10 m.

Samtidigt behöver den gamla gaspannan för uppvärmning avvecklas och istället installeras fjärrvärme, vilket samtidigt ger en förbättras luftmiljö.

Nuvarande personallokaler behöver förbättras genom en ny planlösning. När att vattenreningen flyttas ut i den nybyggda delen frigörs utrymme som bl a (med en upphöjning av golvnivån) kan användas för att tillskapa bättre omklädnings- och duschutrymmen för personalen, samtidigt utförs en anpassning för rörelsehindrade, med installation av en RWC på respektive dam- och herr omklädnad.

Taket på den kombinerade personal- och teknikbyggnaden behöver också repareras och solfångare med gammal teknik och dålig effektivitet behöver bytas.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen anser att det är angeläget att ovanstående underhållsåtgärder kan genomföras.

En förstärkning av reningsanläggningen kan också medföra att förvaltningen vid eventuellt framtida behov har möjligheten att ”tälta över” befintlig 50 m bassäng, som en tillfällig evakueringsbassäng för simsporten i västerort. Detta skulle kunna bli aktuellt t e x vid en framtida stängning och renovering av bassängerna vid Åkeshovs sim- och idrottshall och/eller då ventilationsåtgärder m m skall genomföras i Vällingby sim- och idrottshall.

Personallokalerna behöver åtgärdas då dessa är omoderna, otidsenliga, delvis trånga och dåligt anpassade för rörelsehindrade och verksamhetens behov.

PROJEKTET

Placering och innehåll



1. Utbyte av vattenreningsfunktioner/utrustning, ombyggnad/tillbyggnad av rumsdel för vattenrening. Iordningställande av inlastningsväg genom förlängning av befintlig parkering med ca 10 m.
2. Avveckling av gaspannor och installation av fjärrvärme
3. Till- och ombyggnad av befintliga personallokaler.
4. Reparation av tak och utbyte av solfångare

- Den befintliga byggnaden behålls.
- Befintlig parkering förlängs med ca 10 m för att möjliggöra inlastningsväg.
- Inlastningsväg mellan parkering och hus iordningsställs.
- Ny rumsdel för vattenrening byggs till för att rymma 8 trycksandfilter (ryms ej i de delar som frigörs).
- Ny utrustning för vattenrening installeras. Nuvarande diatomit-filter med filterkassetter i nylon byts ut mot 8 st nya trycksandfilter. Reningskapaciteten utökas därmed, bl a för att möta upp krav som kan ställas i samband med eventuell framtida överdäckning av 50 m bassängen. Detta är också en arbetsmiljöförbättrande åtgärd vilken minskar kemikaliehanteringen i anläggningen.
- Fjärrvärme installeras och befintliga gaspannor avvecklas
- Bättre personallokaler tillskapas genom ändring av befintlig planlösning i denna del och ianspråktagande av frigjord yta från f d värmecentral. Tillgänglighetsanpassning utförs och RWC tillskapas.
- Golvet höjs upp i de delar som tidigare utgjorts av värmecentral och vattenreningsrum, vilka nu frigörs.
- Iordningställande av mark i anslutning till den nya byggnaden
- Återställning av mark som påverkats i samband med bygget.
- Åtgärder för reparation av taket och utbyte av solfångare

Förutsättningar

- Noggrann geoteknisk undersökning av markförhållanden måste utföras.
- Det måste klarläggas om det finns ledningsstråk som påverkar bygget.
- Förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten måste klarläggas.
- Eventuell radonförekomst i berggrunden måste undersökas och om så är fallet måste åtgärder vidtas för att minimera brukares och personals exponering för radon.
- Eventuell förekomst av asbest i tak och byggdelar och/eller PCB (i fogmassa e d) måste utredas och vid behov vidtas saneringsåtgärder.
- Eventuella restprodukter som kan finnas i befintliga lokaler från kemikaliehantering avseende vattenrening hanteras med försiktighet och med därför avsedd skyddsutrustning.
- Förutsättningarna för etablering under byggtiden skall utredas och klargöras inför upphandling av byggentreprenör.
- Förutsättningarna för transporter till och från bygget och säkerhetsaspekterna kring detta, skall noggrant utredas och klargöras inför upphandling av byggentreprenör.
- Byggarbetsplats och förrådsytor måste noga avgränsas och vara mycket väl instängslade.
- Förutsättningarna för eventuella sprängningsarbeten och säkerhetsfrågorna i samband med dessa måste noggrant utredas och klargöras inför upphandling av byggentreprenör. Risker och störningar skall minimeras. Kräver separat säkerhetsprogram från entreprenören.
- Bygget kräver ej detaljplaneändring.
- Bygglov skall sökas.
- Den nya fasadens gestaltning bör väl anslutna till befintlig byggnad.
- Genomförande startas efter utomhusbadsäsongen 2007.

Ritning (skiss) som underlag för vidare projektering bifogas, **bilaga 1**.

Inredning

Inredning i byggnaden, förutom nya trycksandfilter och nödvändig komplettering av teknisk utrustning, ingår ej i projektet.

Fasader

Nybyggnation skall ansluta till befintligt vad gäller gestaltning och material.

Handikappanpassning

Personaldelen tillgänglighetsanpassas och förses med RWC:n.

Genomförande

Projektet avses genomföras endera i form av en s k *styrd totalentreprenad* eller som *generalentreprenad*.

Styrd totalentreprenad innebär att en entreprenör upphandlas som sedan utifrån givna anvisningar upphandlar underentreprenörer; arkitekter, byggare, elinstallatörer, markentreprenör m m. Totalentreprenören samordnar och ansvarar för hela bygget men styrs i väsentliga delar av förvaltningen. Generalentreprenad innebär att förvaltningen utifrån en mer detaljerad projektering än i fallet med en styrd totalentreprenad upphandlar och samordnar entreprenörer för byggets olika delar.

Organisation

Program har tagits fram inom idrottsförvaltningens planeringsavdelning. Projektledare för projektering/byggnation utses av idrottsförvaltningens fastighetsavdelning.

Projektering

Projekteringen kommer, om idrottsnämndens så beslutar, att påbörjas under våren 2007. Projekteringsfasen kommer att ledas av utsedd projektledare från fastighetsavdelningen i samråd med planeringsavdelningens programansvarige. I arbetet förväntas huvudsakligen konsulter inom följande områden delta; arkitekt, konstruktör, el och tele, VVS och markprojektering.

Bygglov

Ansökan om bygglov för den nya tekniktillbyggnaden kommer att inlämnas snarast möjligt efter idrottsnämndens godkännande av projektets inriktning.

Kostnadsberäkning

Fastighetsavdelningen har låtit upphandla konsult på vattenreningsområdet kostnadsberäkna dessa åtgärder till ca 6,2 Mkr inklusive tillbyggnad. Någon ytterligare kostnadsberäkning utförs inte p g a projektets begränsade omfattning utan inkomna anbud får visa den slutgiltiga kostnadsbilden. Förvaltningen bedömer projektets totala kostnad till ca 10 Mkr.

Investeringskostnad

Investeringsmedel

För projektets genomförande finns **10 Mkr** avsatt år 2007 i 2007-2009 års investeringsplan för stadens nämnder.

Prel. kostnadsfördelning, ca Mkr

År	Åtgärd	Bel
2007-2008	Projektering, byggledning, övr byggherrekostnader	1,0
2007	Investering, byggkostnader m m	1,0
2008	Investering, byggkostnader m m	8,0

Kapitalkostnad

Kostnaden för avskrivningar och intern ränta beräknas uppgå till ca **800 Tkr**, år 1 med helårseffekt. Beräkningen baseras på en avskrivningstid om 33 år för projektet och 5% intern ränta.

Kapital SEK	Avskr år 33	Intern ränta 5%	Kap kost år 1
10 000 000	303 030	500 000	803 030

Kapitalkostnaden kommer att beaktas i samband med budgetprocessen.

Drift- och underhållskostnader

Den årliga driftkostnaden för Nälstabadet förväntas inte påverkas i nämnvärd utsträckning av de åtgärder som genomförs. Underhållskostnaden beräknas öka för anläggningen med **ca 30 Tkr** år, p g a genomförda åtgärder.

Konstnärlig utsmyckning

Konstnärlig utsmyckning inom ramen för den s k [1%-regeln](#)¹ är inte aktuell i detta fall, då projektet huvudsakligen omfattar ombyggnad och renovering av teknik och personaldelar.

Miljökonsekvenser

Projektering rivning och byggande skall ske på sådant sätt att angivna krav i förvaltningens ”Program för miljöanpassat byggande”, efterföljs och innehålls.

Förvaltningens målsättning är att minimera de miljökonsekvenser som följer av åtgärderna. Användning av koppar och PVC och kommer att minimeras. Material och metoder som har negativ miljöpåverkan skall undvikas.

Säkerhet och risk

Larmning av såväl ny som gammal byggnad skall utföras.

Hinder för projektets genomförande, riskanalys

Förvaltningen bedömer i dagens läge att ett hot mot projektet kan vara den s k ”Stockholmseffekten” med en i många fall omotiverad ökning av byggproduktionskostnaderna i Stockholmsregionen samt att byggmarknaden synes vara något ”överhettad”.

Geoteknisk undersökning har utförts avseende grundläggningsförhållanden/ förutsättningar. ”Dåliga markförhållanden” (lera) kan kräva pålningsarbeten för bottenplattan till den nya byggnadsdelen.

Risikanalys

Inventering av vad som kan innebära risker för att inte nå målen i projektet. Därpå bedöms hur stor sannolikheten är för att risken inträffar. Skalan 1–5 används där fem innebär högsta sannolikhet. Sedan bedöms sedan hur allvarlig konsekvensen blir om respektive risk inträffar. Även här används skalan 1–5 där fem innebär stora konsekvenser för projektet. Då riskerna bedömts med avseende på sannolikhet och konsekvens kan ett riskvärde räknas fram. Risker med höga riskvärden bör beaktas noga och en åtgärdsplan för att eliminera eller minimera riskerna bör tas fram.

¹ se <http://www.konstkansliet.stockholm.se/default.asp?id=1186&PTID=&refid=1080>

Nr	Risk	S	K	RV	Åtgärd
1	Den s k "Stockholmseffekten" med en delvis "överhettad" byggmarknad och en i många fall omotiverad ökning av byggproduktionskostnaderna	4	5	20	Noggrann granskning av anbudet. Spridning av annons.
2	Geotekniska förhållanden	4	3	12	Noggrann geoteknisk undersökning

S=sannolikhet

K=konsekvens

RV=riskvärde

Preliminär tidplan

Fas	Klart	
Programarbete/utredning inklusive uppskattad kostnad	15 februari 2007	✓
Styrgruppen för investeringar	19 februari 2007	✓
Inriktningsbeslut	13 mars 2007	✓
Projektering, framtagande av förfrågningsunderlag	16 juni 2007	
Kostnadsberäkning	30 juni 2007	
Genomförandebeslut i IdN	18 september 2007	
Upphandling av entreprenör/-er för byggande ²	8 oktober 2007	
Tilldelningsbeslut i IdN	30 oktober 2007	
Kontrakt med byggentreprenör/-er	19 november 2007	
Byggstart	3 december 2007	
Anläggningen klar att tas i bruk	19 maj 2008	

För Gannt-schema, se **bilaga 2**.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner inriktningen av projektet och ger förvaltningen i uppdrag att söka bygglov för, och påbörja projektering för i ärendet angivna åtgärder vid Nälstabadet..

Förvaltningen föreslår även att nämnden förklarar paragrafen omedelbart justerad.

SLUT

² Under förutsättning av IdN:s godkännande/genomförandebeslut

Bilagor

- Bilaga 1: Ritning (skiss) som underlag för vidare projektering
Bilaga 2: Preliminär tidplan, s k "Gantt-schema".