



Handläggare: Tore Söderström
Telefon: 508 27 507

Till
Idrottsnämnden 2007-12-18
Nr 14

ÅTGÄRDER VID NÄLSTABADET, ETAPP 2 - inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar att

1. godkänna föreslagen inriktning av projektet
2. ge förvaltningen i uppdrag att söka bygglov om så erfordras och påbörja projektering av åtgärder i Nälstabadet, utifrån de förutsättningar som redovisas i ärendet

Inger Båvner

Åke Roxberger

Sammanfattning

I ärendet redogörs för de åtgärder förvaltningen föreslår genomföras i etapp 2 av ombyggnads- och renoveringsåtgärderna i Nälstabadet. Detta omfattar rivning och ombyggnad av nuvarande toaletter för allmänheten, tillskapande av RWC med skötbord, samt nya omklädningsrum med duschar för badets kunder sommartid. Tillgänglighetsanpassning utförs. Arbetena beräknas kunna starta efter badsäsongen 2008 d v s ca 1 september och beräknas kunna slutföras under 2008. Kostnad för föreslagna åtgärder beräknas erfarenhetsmässigt till ca 5,5 Mkr.

Ärendets beredning

Förvaltningen har berett ärendet inom planeringsavdelningen efter samråd med fastighetsavdelningen och driftavdelningen.

Bakgrund

I etapp 1, vilken nämnden tidigare beslutat om utförs följande;

- ✓ Utbyte och modernisering av uttjanta vattenreningsfunktioner/utrustning
- ✓ Ombyggnad/tillbyggnad av rumsdel för vattenrening.
- ✓ Iordningställande av inlastningsväg till vattenreningsdelen.
- ✓ Avveckling av uttjanta gaspannor och installation av fjärrvärme
- ✓ Till- och ombyggnad av befintliga personallokaler.
- ✓ Reparation av tak och utbyte av solceller

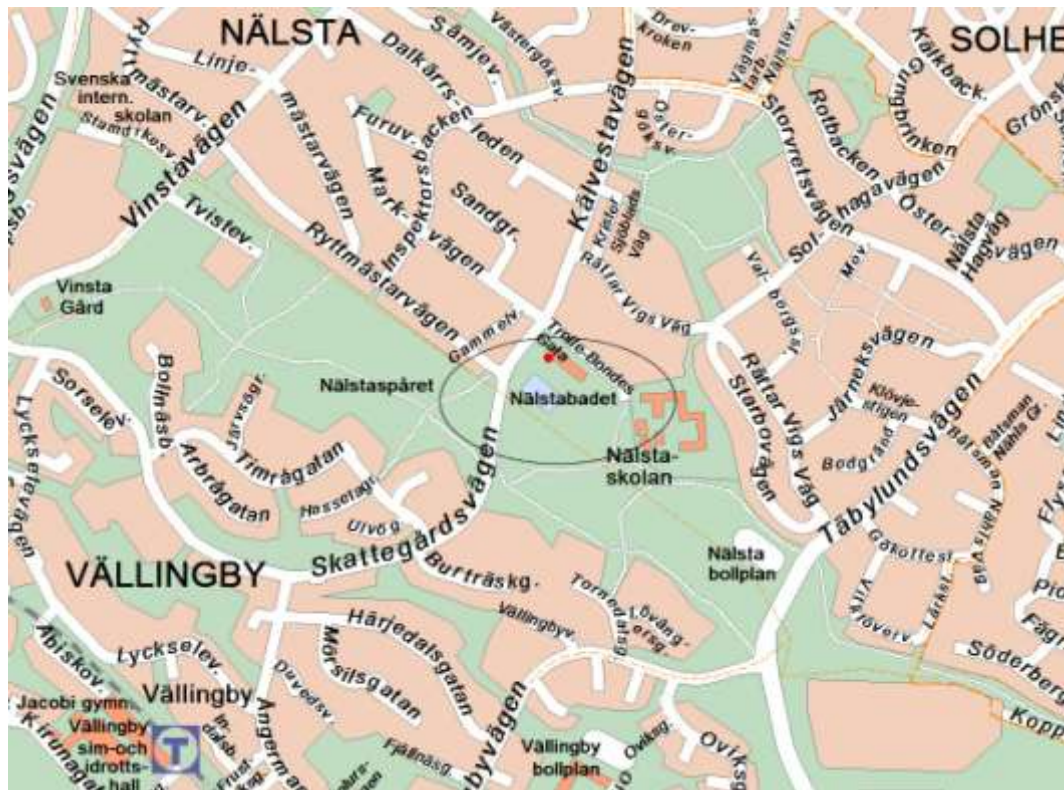
Ettapp 2 innebär att arbetena med renovering och ombyggnad av den i många stycken slitna anläggningen fortsätter med renovering och ombyggnad av befintliga toaletter för allmänheten och tillskapande av ny omklädningsdel för allmänhet/badgäster inom befintlig byggnad i den del som frigörs då nuvarande vattenrening flyttas ut i tillbyggt utrymme (i etapp 1) samt att ytterligare tillgänglighetsanpassning utförs.

Förvaltningens synpunkter

Befintliga toaletter för allmänhet/besökare är i mycket dåligt skick. Dessa behöver renoveras/byggas om. Inom ramen för en allmän tillgänglighetsanpassning i anläggningen tillskapas RWC med skötbord med åtkomst direkt utifrån.

Sommartid samnyttjas idag de omklädningsrum som finns i den uthyrda motionscentralen. Detta fungerar inte tillfredsställande och är en ständig källa till konflikt med arrendatorn av motionscentralen. Förvaltningen anser att det är en utmärkt tillfälle att tillskapa "egna" omklädnings- och duschrum för bassängbadets gäster på den yta som frigörs i och med att nytt utrymme byggs för vattenreningen, med de nya stora sandfiltren, samt att nuvarande värmecentral avvecklas och fjärrvärme installeras. De nya omklädnings- och duschutrymmena anpassas för funktionshindrade och RWC:n installeras på respektive dam- och herravdelning.

Var bassängbadet är beläget framgår av karta på nästa sida:



Projektets innehåll

- Nuvarande ”toalettpaket” för besökare i badet rivs och byggs om, se bifogad ritning/skiss, bilaga 1.
- RWC med skötbord tillskapas

- En omklädningsdel för allmänhet/badgäster (dam- respektive herravdelning) tillskapas inom befintlig byggnad i den del som frigörs då nuvarande vattenrening flyttas ut i tillbyggt utrymme (sker i etapp 1), se skiss/ritning, bilaga 1.
- Befintligt golv höjs och rördragning m m utförs under det upphöjda golvet
- Tillgänglighetsanpassning utförs
- Återställning av mark som påverkats i samband med bygget.

Förutsättningar för projektets genomförande

- 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 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 om så erfordras, eventuellt endast bygganmälan
- Genomförande startas snarast möjligt efter badsäsongen 2008 och genomförs under år 2008.

Ritningar (skisser) som underlag för kostnadsberäkning och vidare projektering bifogas, **bilaga 1.**

Inredning

Lös inredning i byggnaden ingår ej i projektet.

Handikappanpassning

Omklädningsrum och duschar tillgänglighetsanpassas. Varje avdelning förses med en RWC:n. En stor RWC med skötbord tillskapas.

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 januari eller februari 2008. 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, VVS och mark.

Bygglov

Ansökan om bygglov kommer om så erfordras att inlämnas snarast möjligt efter idrottsnämndens godkännande av projektets inriktning. Alternativt endast bygganmälan.

MILJÖKRAV

Program för miljöanpassat byggande

Projektering, rivning och byggande skall ske på sådant sätt att angivna krav i förvaltningens "Program för miljöanpassat byggande" gäller. Användning av koppar och PVC skall undvikas.

EKONOMI

Extern kostnadsberäkning utöver ovan angivna utförs inte med hänsyn till projektets relativt ringa storlek. Bedömning får ske utifrån inkomna anbud på ingående arbeten.

Investeringsmedel

Förvaltningen har avsatt 19 Mkr inom ramen för 2008-års investeringsmedel för projektets genomförande (etapp 1+2).

För genomförande av etapp 2 beräknas ca 5,5 Mkr behöva tas i anspråk. Etapp 1 har i samband med genomförandebeslutet kostnadsberäknats till ca 14,5 Mkr (varav 1 Mkr 2007).

Preliminär kostnadsfördelning, ca

År	Avser	Mkr
2008	Projektering, byggledning, samt övriga byggherrekostnader	0,5
2008	Investering, byggkostnader m m	4,5
2008	Reserv	0,5
TOTAL		5,5

Årlig driftkostnad

Den årliga driftkostnaden för Nälstabadet förväntas inte påverkas i någon högre grad av de åtgärder som genomförs.

Årlig underhållskostnad

Den årliga underhållskostnaden beräknas öka med ca 15 Tkr/år p g a att de åtgärder som planeras medför en annan användning av de ombyggda ytorna.

Inventarier

Lösa inventarier omfattas ej av detta program.

Kapitalkostnader

Hanteras i samband med ordinarie budgetprocess.

SÄKERHET OCH RISK

Brand och inbrottslarm installeras.

HINDER FÖR PROJEKTETS GENOMFÖRANDE OCH RISKANALYS

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

Riskanalys

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.

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	3	5	15	Noggrann granskning av anbud. Spridning av annons.

S=sannolikhet

K=konsekvens

RV=riskvärde

KONSTNÄRLIG UTSMYCKNING

Då projektet huvudsakligen omfattar ombyggnad och renovering av befintliga besökstoaletter samt tillskapande av omklädningsrum med duschar bedöms att avsättning till konstnärlig utsmyckning inte är aktuellt.

TIDPLAN

Preliminär tidplan

<u>Fas</u>	<u>Klart</u>
Programarbete/utredning	22 oktober
Styrgruppen för investeringar	5 november 2007
Inriktningsbeslut	18 december 2007
Projektering, framtagande av förfrågningsunderlag	februari 2008
Kostnadsberäkning	februari/mars 2008
Genomförandebeslut i IdN	mars 2008
Upphandling av entreprenör/-er för byggande ¹	april 2008
Tilldelningsbeslut i IdN	maj 2008
Kontrakt med byggentreprenör/-er	maj/juni 2008
Byggstart	1 september 2008
Anläggningen klar att tas i bruk	maj 2009

ÖVRIGT

Framtidsperspektiv

I ett framtidsperspektiv finns ett möjligt behov att tälta över 50-metersbassängen för att kunna erbjuda simsporten i Västerort alternativt då Vällingby sim- och idrottshall och

¹ Under förutsättning av IdN:s godkännande/genomförandebeslut

Åkeshovs sim-och idrottshall kommer att behöva stängas under vissa perioder för genomförande av renoveringsarbeten i baden respektive eventuella om eller tillbyggnader. Efter att projektet genomförts finns tekniska förutsättningar för att kunna genomföra en sådan åtgärd.

Förvaltningens förslag

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

SLUT

Bilagor

Bilaga 1: Ritning (skiss) som underlag för vidare projektering