



Handläggare: Tore Söderström
Telefon: 08-508 27 507

Till
Idrottsnämnden 2008-12-16
Nr 10

Om- och tillbyggnad i Tensta sim- och idrottshall - inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar att

1. godkänna föreslagen inriktning av projektet.
2. ge förvaltningen i uppdrag att söka bygglov där så erfordras och påbörja projektering av om- och tillbyggnad i Tensta sim- och idrottshall, utifrån de förutsättningar som redovisas i ärendet.

Inger Båvner
Förvaltningschef

Åke Roxberger
Chef för planeringsavdelningen

Sammanfattning

I ärendet redovisas föreslagen om- och tillbyggnad i Tensta sim- och idrottshall. Ny friskvårdsyta avsedd främst för aerobics och spinning tillskapas genom tillbyggnad i anläggningens nordöstra del. Flyttning av nuvarande aerobicssal och ombyggnad och förbättringar av nuvarande entré/receptionsdel med bl a tillgänglighetsanpassning, möjliggör att utöka ytan för gymverksamheten. Ny del för motionsmaskiner planeras ovanpå nuvarande entrédel. Nytt anhängomklädningsrum byggs. Det s k simlärardiket vid undervisningsbassängen läggs igen och ny nödutrymning byggs från idrottshallen på övervåningen. Projektet bedöms kosta ca 20 Mkr och kommer att pågå under 2009 och 2010.

Ärendets beredning

Förvaltningen har berett ärendet inom planeringsavdelningen efter samråd med driftavdelningen och fastighetsavdelningen. Samråd har skett med berörd personalgrupp.

Bakgrund

Från driftavdelningen inne har det under längre tid framförts önskemål om ett större gym i anläggningen. Nuvarande gymlokal är ca 105 kvm. Gymmet upplevs idag av kunderna som trångt, varmt och otillräckligt ventilerat. Idag är det till största delen män i åldern 20-30 år som tränar på gymmet, med huvudsaklig ambition att bygga muskler. Trängseln bidrar till irritationsmoment och konflikter. Förvaltningens friskvårdsbaserade gymutbud bör vända sig till en bredare kundkrets, där även kvinnor och nybörjare känner sig trygga och bekväma att komma och träna i en lugn och trivsamt miljö.

Förvaltningens ambition är att i en utbyggd gymlokal med bättre ventilation upphandla och installera en ny mer motionsinriktad "maskinpark", som ger förutsättningar att nå ut till en bredare mer friskvårdsinriktad kundkrets. Projektet innebär att ytan för nuvarande gym utökas och att aerobics flyttas till en nybyggd del i anslutning till simhallen. Ytan där nuvarande aerobicssal ligger kommer då att ingå i den nya gymytan, vilken planeras bli ca 250 kvm. Ny yta för motionsmaskiner kan tillskapas i våning ovanför gymmet, ovanpå nuvarande entrédel. För att möjliggöra en utökning av gymytan och för att utöka möjligheterna att bedriva friskvård, föreslår förvaltningen att en yta nordost om simhallen tas i anspråk för nybyggnad av en friskvårdsdel om ca 350 kvm. Denna del avses inrymma ytor för ledarledd friskvårdsverksamhet i en aerobicssal om ca 150 kvm och en spinningssal om ca 60 kvm.

I denna del inryms även förrådsyta, städutrymmen och toalett (RWC). Avsedd markyta är klassad i detaljplanen som A (allmänt ändamål) och byggrätt finns.

Det finns även behov av att tillskapa ett fungerande ”anhörigomklädningsrum”, dvs ett omklädningsrum med dusch, RWC och lyfthjälpmiddel där funktionsnedsatta som har behov av medhjälpare kan byta om. Ett sådant rum bör ha direkt åtkomst till simhallen utan passage genom herr- och/eller damavdelningen. Idag finns ett sådant rum som är placerat långt inne i anläggningens personaldel och som endast går att nå endera via en smal dörr med trappa vid sidan av receptionen eller via nuvarande gymmet.

I samband med dessa förändringar erfordras en ny helhetslösning för anläggningens entré- och receptionsdelar. Den nya receptionen skall ge förutsättningar att få en god överblick över besökare i anläggningen. Det är viktigt att personalens säkerhet och arbetsmiljö beaktas i samband med detta.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen anser att en om- och utbyggnad av anläggningens friskvårdsytor är nödvändiga. En ombyggnad av entré och receptionsdelar är väl motiverad utifrån såväl behov av ökad tillgänglighetsanpassning som behov av en bättre överblick.

Tillskapande av ett anhörigomklädningsrum med en bättre placering i anläggningen och med direkt tillgång till simhallen möjliggör för besökande med funktionsnedsättning med medhjälpare av motsatt kön att på ett bättre sätt kunna nyttja anläggningen. Befintligt anhörigomklädningsrum ligger i personalkorridoren, vilken inte ska vara tillgänglig för kunder i anläggningen, och kräver att man passerar endera via nuvarande gym eller via smal passage med trappa in i personaldelen.

Projektets innehåll

Ny verksamhetsyta, nybyggnad

En ny del om totalt ca 350 kvm byggs till i anslutning till anläggningens nord-östra del. Anslutning sker via mindre ljusgård, se **bilaga 0** (yta för utbyggnad är schematisk angiven (skrafferad)).

Verksamhetsytan skall innehålla:

Aerobics

- rum för aerobicsverksamhet, d v s ett odelat relativt kvadratisk rum om ca 150 kvm med en spegelvägg.
- ljudutrustning för musik och utrop skall monteras. Högtalare monteras med
- specialskruv e d i tak. Styrutrustning monteras i separat utrymme. Anslutning/inkoppling sker via så kallad föreningskontakt.
- förråd för step-up brädor, mattor o d

Spinning

- rum för spinningverksamhet, ca 60 kvm
- förråd

RWC

- utrustad enligt idrottsförvaltningens standard, **bilaga 1**
- ca 6 kvm

Städförråd

ca 10 kvm

Fläktrum, teknikrum

- för den nya byggnaden
- ca 70 kvm

Elnisch

Anslutning av nybyggd yta till befintligt hus

- skall ske via någon form av mindre ljusgård.

Gym, utökad yta i befintligt hus

- nytt gym tillskapas på yta som tidigare varit gym, entré och aerobicsyta
- nytt förråd (255)
- ny mindre RWC (258)
- nuvarande gymyta flyttas och utökas till ca 250 kvm.
- trägolv av typ ”skeppsgolv” (referens Åkeshovs sim-och idrottshall) läggs
- väggar målas i ljus färg

Gym, övre del, tillbyggnad

- ytterligare yta om ca 50-60 kvm kan tillskapas ovanpå nuvarande entrédel, med trappa upp.
- trägolv av typ ”skeppsgolv” (referens Åkeshovs sim-och idrottshall) läggs.
- väggar målas i ljus färg

Se bilaga 2

Anhörigomklädningsrum och ny RWC i angränsande omklädningsrum till idrottshallen

- nytt anhörigomklädningsrum med duschrum och fullstor RWC (267) tillskapas i korridoren (264) i borte delen av nuvarande omklädningsrum för idrottshallen.
- ingång till simhallen sker via korridor 293.
- dusch- och lyfthjälpmedel installeras
- inredning i anhörigomklädnad utförs i samråd med tillgänglighetskonsult.
- ny RWC tillskapas i angränsande omklädningsrum till idrottshallen (motstående RWC:n i anhörigomklädnadsdelen).
- nytt dörrparti installeras i korridor 293.

se bilaga 3

Simlärardiket

- simlärardiket vid undervisningsbassängen läggs igen så att jämn golvnivå uppnås.

Ny entré och reception

- en bättre, tillgänglighetsanpassad reception med bättre överblick samt nödvändiga anpassningar till följd av ovanstående tillskapas. Ny helhetslösning där personals säkerhet och arbetsmiljö är i fokus.
- den gamla entrén sätts igen (eventuellt nyttjas som nödutrymning om så erfordras)
- en ny entré tillskapas med nytt vindfång samt mindre förråd

- dörrparti till korridor 293 flyttas
- ny RWC tillskapas i omklädningsrum (närmast entrén)
- ny RWC tillskapas i korridor vid nya receptionen
- tvättstuga flyttas/ny tillskapas (nära entrén)
- städförråd flyttas/tillskapas bredvid nya tvättstugan
- nytt dörrparti in till korridor 264
- sammanträdesrum tillskapas (292)
- ny reception med kopieringsrum, mindre RWC och avräkningsrum tillskapas
- entréspärrar med grind installeras.
- den f d reception m m rivs, ny korridor (256) tillskapas in mot personalkorridoren. nivåskillnader tas bort
- förråd (263 B) tillskapas
- elcentral (253) behålls
- erforderliga ombyggnader och installationer (el, data, tele, överfallslarm mm) för ny reception och avräkningsrum m m

Se vidare **bilaga 2**

Nödutrymning från idrottshallen

- trappa för nödutrymning från den stora idrottshallen tillskapas, för att möjliggöra för ett större antal personer än idag är tillåtna att samtidigt vistas på hallplanet.

Generellt

gäller att adekvat belysning och adekvat ventilation och värme installeras i om-och tillbyggda delar liksom el och datauttag i erforderlig omfattning.

Brandlarm och talat utrymningslarm inklusive ljus-och ljudsignal installeras.



Projektets förutsättningar

Etappindelning

För att minimera påverkan på anläggningens möjlighet att bedriva verksamhet indelas projektet i två huvudetapper.

Etapp 1

innehåller tillbyggnad av ny del för friskvårdsverksamhet, främst aerobics och spinning i anslutning till anläggningens nord-östra del. Denna etapp bör färdigställas i sin helhet innan etapp 2 påbörjas.

Not

Iordningställande av nytt anhörigomklädnadsrum bör om möjligt utföras under sommarstängning 2009.

Etapp 2

innehåller ombyggnader i befintlig anläggning samt eventuell tillbyggnad av övre del av gymmet för konditionsmaskiner m m

Miljökrav

Projektering, rivning och byggande skall ske på sådant sätt att angivna krav i förvaltningens "Program för miljöanpassat byggande", beaktas och att användning av koppar och PVC undviks. Projektet utförs i enlighet med riktlinjer i "Handlingsprogram för idrottsnämndens miljöarbete" gäller i tillämpliga delar.



Ekonomi

Investeringsmedel

Förvaltningen uppskattar föreslagna åtgärder till ca 20 Mkr. Kostnaden förväntas fördela sig enligt följande;

År	Åtgärd	Beräknad kostnad TKr	Proc av total
2009	Projektering m m	2 000	10%
2009	Byggkostnad	2 000	10%
2010	Byggkostnad m m	16 000	80%
Total	Projektkostnad	20 000	100%

Erforderliga medel förutsätts avsättas i investeringsprogram för 2009-2010. Kostnadsuppskattningen baserar sig på kostnadsberäkning utförd på programhandlingen av extern beräkningskonsult.

Ytterligare kostnadsberäkning kommer att utföras på färdiga projekteringshandlingar inför kommande genomförandebeslut i nämnden.

Årlig driftkostnad

Den årliga driftkostnaden för anläggningen förväntas öka något p g a av de åtgärder som genomförs. Sannolikt kan detta väl balanseras via ökade intäkter från den utökade friskvårdsverksamheten.

Årlig underhållskostnad

Den årliga underhållskostnaden beräknas öka med ca 50 Tkr med anledning av de åtgärder som genomförs.

Inventarier

Lösa inventarier omfattas ej av detta program.

Kapitalkostnader

Hanteras i samband med ordinarie budgetprocess.



Säkerhet och risk

Säkerhet

Brandlarm och talat utrymningslarm med ljud och ljussignal installeras i till- och ombyggda delar.

Risk

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 syns vara något ”överhettad”. Dock förväntas en avmattning av denna effekt p g a den befarade konjunkturnedgången.

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”, se ovan	2	5	10	Noggrann anbudsgranskning, Spridning av annons

S=sannolikhet

K=konsekvens

RV=riskvärde (25 är högsta värde)



TIDPLAN

Preliminär tidplan för projektets genomförande

FAS	KLART
Program	2008-10
Kostnadsberäkning, extern konsult	2008-11
Styrgruppsbeslut	2008-11
Inriktningsbeslut IdN	2008-12-16
Beställning till fastighetsavdelningen	2008-12
Projektering, start	2009-02
Projektering, klar	2009-05
Genomförandebeslut IdN	2009-06
Upphandling av byggtreprenör	2009-08
Tilldelningsbeslut	2009-09
Kontrakt med byggtreprenör	2009-09
Byggstart, etapp 1	2009-10
Byggstart, etapp 2	2010-05
Byggtid, etapp 1	2010-05
Byggtid, etapp 2	2010-09
Slutbesiktning, etapp 1	2010-05
Anläggningen ingående i etapp 1 klar att tas i bruk	2010-06
Slutbesiktning, etapp 2	2010-09
Anläggningen ingående i etapp 2 klar att tas i bruk	2010-10
Slutredovisning	2010-11

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner inriktningen av projektet och ger förvaltningen i uppdrag att där så erfordras söka bygglov, och påbörja projektering av om- och tillbyggnad i Tensta sim- och idrottshall, utifrån de förutsättningar som redovisas i ärendet.

SLUT



Bilagor

- Bilaga 0:** Yta för utbyggnad, ca 350 kvm (skrafferad)
Bilaga 1: ”RWC – idrottsförvaltningens standard”
Bilaga 2: Ombyggnad i befintlig anläggning, ny reception, nytt gym m m
Bilaga 3: Anhörigomklädningsrum, med dusch och RWC, skiss

U:\TENSTA_0910_INR_081201_SLUT.DOC