

## Projektdirektiv – Upprustning och ombyggnad av Eriksdalsbadet sim- och idrottshall.

Författare:

Mark Shafti

Version:

1.0



*Fotokälla: google maps flygfoto*

## Innehåll

Projektbakgrund .....	3
Beskrivning av projektet/avgränsningar.....	3
Mål & syfte.....	3
Mål och syfte med projektet är i huvudsak att:.....	4
Geografiskt område .....	4
Utredningsorganisation .....	4
Tidsåtgång .....	5
Ekonomi .....	5
Utredningsutgifter .....	5
Risk.....	6
Projektrisker .....	6
Kommunikation.....	6
Rapportering.....	6

## Projektbakgrund

Eriksdalsbadet är i behov av upprustning. Tak, fasad, pelare och delar av betongkonstruktionen är i dåligt skick och behöver rustats upp, fortsatt utredning fordras. Förslag till initieringsbeslut beslutades av fastighetsnämnden den 2016-04-28 och efter att återkommande problem i Eriksdalsbadet utretts, har djupare utredningar genomförts av tak, fasad, spruckna pelare och betongkonstruktion. Med detta konstaterades att det finns allvarliga brister gällande såväl den utvändiga som invändiga tätheten. Upprustning och ombyggnad av Eriksdalsbadet erfordras. Åtgärderna är omfattande och fordrar ett utredningsbeslut eftersom kostnaderna att åtgärda bristerna bedöms överstiga 50 mnkr.

## Beskrivning av projektet/avgränsningar

### Bakgrund

Eriksdalsbadet togs i drift 1999 och är den av stadens idrottsanläggningar som har flest besökare, över 1 miljon per år. Det innebär ett stort slitage invändigt och ställer stora krav på inomhusklimatet. Det krävs omfattande upprustningsåtgärder snarast möjligt för att förhindra kapitalförstöring och säkra verksamhetens drift. Förhållandet på taket uppmärksammades i samband med en genomförd takbesiktning våren 2015 för att bedöma lämplig placering av solcellspaneler. Då konstaterades att taket var i ett betydligt sämre skick än befarat. Efter takbesiktningen genomfördes fukt- och betongutredningar i Eriksdalsbadet. Det som återstår är ventilationsutredning eftersom luftbehandlingssystemet behöver dimensioneras efter verksamhetsbehovet. Tätskikt och bassängernas skick behöver också utredas.

## Mål & syfte

Målet och syftet med utredningarna är att upptäcka och förhindra fortsatt kapitalförstöring och driftstörningar för verksamheten på grund av stängningsrisk och samtidigt åstadkomma förbättringar på miljö- och energisidan.

De föreslagna åtgärderna syftar till att förlänga livslängden hos upprustade delar med minst 25 år och samtidigt skapa mervärden genom bullerdämpning, energibesparing, fördröjning av vattenavrinning vid skyfall, upptagning och bindning av luftföroreningar, skydd av underlag mot temperaturväxlingar och vid takskottning.

Mål och syfte med projektet är i huvudsak att:

- Förlänga den tekniska livslängden
- Säkra verksamhetens drift
- Minska energiåtgången i byggnaden
- Minska  $CO_2$ emissioner
- Reducera driftkostnader
- Minimera driftstörningar

## Geografiskt område

Objektets läge:

Objektet är beläget på Hammarby Slussväg 20,

Postadress: 118 60 Stockholm

Geografiska gränsdragningar redogörs enligt nedan:



Källa: google maps.

## Utredningsorganisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov. Projektet kommer också ha en styrgrupp efter inriktningsbeslut bestående av förvaltningschefer från både idrottsförvaltningen och fastighetskontoret samt chefer från båda förvaltningarna.

- Fastighetskontoret är beställare samt projektägare
- Projektledare Mark Shafti
- Idrottsförvaltningen är involverad i verksamhetsfrågor
- Samarbetet kommer genomföras i enlighet med Fastighetskontorets interna projektprocess

## Tidsåtgång

Preliminär tidplan:

- Inriktningsbeslut kvartal 1 2018
- Genomförandebeslut hösten 2018
- Byggstart hösten 2019

## Ekonomi

Kostnad för kvarstående utredningsskede beräknas till 4 mnkr. Investeringsutgiften kommer troligen inte rymmas inom ordinarie investeringsram. Förvaltningarna återkommer i samband med flerårsarbetet.

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet uppgår till mellan 50-300 mnkr.

## Utredningsutgifter

Utredningen syftar till att ta fram en programhandling som beskriver hur en ombyggd och upprustad sim- och idrottshall skulle kunna se ut. En programhandling för samtliga tekniska discipliner och av tillräckligt god kvalitet behöver tas fram för att kunna säkerställa en tidig kalkyl och utgöra ett tillräckligt bra underlag för ett inriktningsbeslut.

Utredningar som återstår inför ett inriktningsbeslut:

- Utredning beträffande luftbehandlingssystem är nödvändig eftersom luftbehandlingssystemet är projekterat för 1 500 besökare/dag, dock har antal besökare enligt idrotts-förvaltningen utökas sen år 1999 till 3 200 - 3 300 besökare/dag vilket tydliggör att luftbehandlingen behöver projekteras på nytt. Vid omprojektering erfordras nytt aggregat, ombyggnationer, nya kanaldragningar, injustering av luft- och värmesystem med mera.
- Olika alternativa utformningar utreds för att genomföra en programhandling som tydliggör reella möjligheter för att ge byggnaden en så lång livslängd och låg energiförbrukning som möjligt.
- Energiberäkningar ska genomföras

Kostnad för kvarstående utredningsskede beräknas till 4 mnkr.

## **Risk**

### **Projektrisker**

Eriksdalsbadet är i stort upprustningsbehov och en risk om man väljer att inte åtgärda detta är att man inom de närmaste åren kan komma att behöva stänga hela eller delar av verksamheten som följd.

Uppsägning av nuvarande hyresgäster bedöms i dagsläget ej vara någon större risk, dock är detta något som måste hållas under uppsikt framöver.

En annan risk är att en ombyggnad inte kommer att kunna tillgodose samtliga uppsatta mål på grund av begränsningar i befintlig konstruktion och gällande detaljplanen. Till inriktningsbeslutet ska en riskanalys tas fram.

### **Kommunikation**

Övergripande ansvarar projektledare för att korrekt information kommuniceras till rätt personer och till allmänheten. Talesperson för kontakter med media är Fastighetskontorets projektledare/kommunikationsavdelning (Linda Laine).

### **Rapportering**

Projektets ekonomistyrning utgår från av styrgruppen godkänd budget. Ekonomistyrning skall ske under projektets alla skeden. Budgeterade intäkter och andra in- och utbetalningar samt angiven avkastningsnivå, hanteras av projektansvarig.

I projektrapporten till styrgruppen rapporteras projektets ekonomi.

Ekonomistyrning sker i Aggresso ekonomisystem därav upprättas en prognosberäkning.

### **Lägesrapport**

Projektet kommer att lägesrapporteras och slutrapporteras i enlighet med stadens investeringsprocess.

Rapporten utgör underlag för styrning av projektet samt redovisning till styrgruppen.