

**Handläggare**  
Magnus Karlsson  
Telefon: 0850826979

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2019-02-19

## **Upprustning av Åkeshovs sim- och idrottshall.**

### Slutrapport

#### **Förslag till beslut**

Fastighetsnämnden godkänner föreliggande slutrapport gällande upprustning av Åkeshovs sim- och idrottshall.

#### **Sammanfattning**

Åkeshovs sim- och idrottshall har genomgått en omfattande upprustning i syfte att förlänga anläggningens livslängd med minst 20 år. I januari 2018 togs den åter i bruk.

Åtgärderna har bestått i en totalrenovering av befintliga ytskikt, omklädningsrum, personalutrymmen med mera. En ytterligare 25-metersbassäng samt en undervisningsbassäng har byggts för att öka anläggningens attraktionskraft. Den tidigare innergården innanför entrén har byggts in och består nu av gym- och gruppträningslokaler.

Beslutad budget för projektet har varit 398 mnkr samt därutöver beviljade klimatmedel på 8 mnkr, det vill säga den totala budgeten har legat på 406 mnkr. Upparbetad kostnad är i januari 2019 totalt 394,3 mnkr. Under innevarande år fortsätter kompletterande arbeten avseende klimatoptimering samt slutförande av de delar som ingår i projektet via kulturförvaltningen/Stockholm konst. Sammantaget beräknas kvarstående kostnader för kompletterande arbeten tillsammans med konst till cirka 6 mnkr, vilket medför en slutprognos på cirka 399 mnkr.

## Utlåtande

### Projektbakgrund

Den tidigare simhallens bassänger och tekniska installationer var uttjänta och i stort behov av totalrenovering. Redan i förstudien konstaterades att ett viktigt mål var att den nya simhallen vid Åkeshov ska upplevas som en modern och tillgänglig anläggning som uppfyller de krav som ställs av fastighetsägare, hyresgäst och besökare. Avseende myndighetskrav har särskilt delar som berör tillgänglighet, brand och säkerhet prioriterats.

### Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnd och kommunfullmäktige i december 2014.

Inriktningsbeslut	2014-06-17
Genomförandebeslut	2014-09-23

Vid kommunstyrelsens ekonomiutskotts sammanträde i april 2016 godkändes anmälan (Dnr: 2016/00256)

Lägesrapport 1	2016-05-17
Lägesrapport 2	2017-01-31



**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Bild 1. Vy över Åkeshov sim- och idrottshall. Ny entré i mitten samt ny 25-metersbassäng till vänster.

## Projektbeskrivning

Projektet är beläget i Västerort inom Bromma stadsdelsnämnd och innefattar särskild satsning inom området idrott och hälsa.

Åkeshovs sim- och idrottshall har genomgått omfattande upprustningsåtgärder i syfte att förlänga anläggningens livslängd med minst 20 år. Byggåtgärderna har bestått i en totalrenovering av befintliga ytskikt, bassänger, omklädningsrum, personalutrymmen med mera. En ytterligare 25-metersbassäng samt en undervisningsbassäng har byggts för att öka anläggningens attraktionskraft. Den tidigare innergården innanför entrén har byggts in och består nu av gym- och gruppträningslokaler.



Bild 2. Ny entré



Bild 3. Ny reception

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se



Bild 4. Gamla 25-metersbassängen, renoverad



Bild 5. Ny 25-metersbassäng

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

De kompletterande arbeten som utförs under 2019 avser intrimning av byggnadens klimatanläggning i syfte att uppnå en så låg energiförbrukning som möjligt (energioptimering). Därutöver slutförs i början av 2019 de konstinstallationer som ingår i projektet och som Stockholm konst ansvarar för.

## Investeringens mål och syfte

Mål och syfte har varit att uppfylla inriktningsmål i enlighet med stadens *Vision 2040 – Ett Stockholm för alla* genom att bland annat skapa värden och attraktiva miljöer.

Genomförandet av projektet har syftat till att uppfylla mål i översiktsplanen för Stockholms Stad avseende hur bebyggelse och markområden kan utvecklas bäst på lång sikt. Projektet har bidragit med samhällsnytta inom området idrott och hälsa.

Den tidigare simhallens bassänger och tekniska installationer var uttjänt och i stort behov av totalrenovering. Redan i förstudien konstaterades att ett viktigt mål var att den nya simhallen vid Åkeshov ska upplevas som en modern och tillgänglig anläggning som uppfyller de krav som ställs av myndigheter, fastighetsägare, hyresgäst samt besökare. Avseende myndighetskrav har särskilt delar som berör tillgänglighet, brand och säkerhet prioriterats.

Projektets effektmål har varit:

- Förlänga livslängden på anläggningen med minst 20 år.
- Effektivisera värmeåtervinning och minimera driftkostnaderna.
- Förbättra möjligheterna till sim- och idrottsutövning för allmänheten, skolor och idrottsföreningar.
- Förbättra förutsättningarna att genomföra simtävlingar på elitnivå.

## Resultat

### Måluppfyllelse

Mål och syfte med projektet bedöms ha uppnåtts.

### Tidplan

Förstudien inleddes år 2014 och byggstart skedde i juni 2015. I januari 2018 togs byggnaden åter i bruk. I samband med att byggnaden slutbesiktigats i början av januari 2018 upptäcktes dels att det kvarstod ett antal entreprenadarbeten, dels upptäcktes fel i bygghandlingar. Felen avsåg till exempel felaktigt beräknade flöden med bristande värme i fastigheten som följd. Bristerna har beröring med den energioptimering som kommer fortsätta utföras under år 2019. Det har även konstaterats felaktigt projekterade filter som inte kunnat nyttjas i anläggningen med avsedd verkan. Därutöver har kompletteringar avseende vattenreningen varit nödvändiga. På

grund av dessa omständigheter har det dragit ut på tiden med att få anläggningen fullständigt överlämnad till kontorets driftenhet.

### Ekonomi

Beslutad budget för projektet har varit 398 mnkr samt därutöver beviljade klimatmedel på 8 mnkr, det vill säga den totala budgeten har legat på 406 mnkr. Upparbetad kostnad är i januari 2019 totalt 394,3 mnkr. Kompletterande arbeten fortsätter under året avseende klimatoptimering samt slutförande av konstprojektet. Sammantaget beräknas kvarstående kostnader för kompletterande arbeten tillsammans med konst till cirka 6 mnkr vilket medför en slutprognos på cirka 399 mnkr.

Byggprojektet har omfattat en area på 10 955 m<sup>2</sup> BTA vilket med ovanstående slutprognos motsvarar cirka 36 400 kr/m<sup>2</sup> – vilket är en relativt låg kostnad i jämförelse med andra likvärdiga projekt.

Den totala utgiften för projektet fördels på projektets olika faser enligt nedan:

Utreda (tkr)	Planera (tkr)	Genomföra (tkr)
15 000	44 000	339 000

Index med anledning av prisutvecklingen inom byggbranschen har uppgått till cirka 22 mnkr.

Utgifterna för projektet fördelar sig enligt nedan:

Aktivitet	Utgift / Inkomst (mnkr)
Byggkostnad inklusive utredning och projektering	329
Byggherrekostnader inklusive risk och osäkerhet	48
Index	22
<b>Summa investeringsutgifter:</b>	<b>399</b>

**Fastighetskontoret**  
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Påverkan på andra nämnders verksamhet och ekonomi  
Hyran utgörs av självkostnadshyra. Driftkostnaderna ska regleras och kommer att bli högre än tidigare.

### Tillgänglighet

Under såväl projektering som utförande av Åkeshovs sim- och idrottshall så har tillgänglighets- och funktionshindersavhjälpande varit en stor och ständigt aktualiserad fråga.

Den största åtgärden som utförts är att tidigare interna nivå-skillnader mellan kassa – gym – omklädning – simanläggning har utjämnats med en höjning av befintliga golv och anpassning av nya delar till samma golvnivå. Höjningen som utförts i såväl korridorer, gamla 25 metersbassängen, som flera kringutrymmen innebar en höjning på nästan 0,5 meter.

Vidare har anläggningen utrustats med bland annat taktila stråk, hörslingor, lågt sittande speglar, höj- och sänkbara hårtorkar, anpassade skåp för rullstolsburna, dörrbredder anpassade för utepermobil, lyftredskap samt höj- och sänkbart skötbord och receptionsdisk. Även toaletter, bastu, duschar med mera har anpassats för att kunna nyttjas oavsett funktionsnedsättning. Samtliga bassänger är förberedda för att nyttjas med handikapplift.

Nämnda åtgärder utgör bara en del av de anpassningar som genomförts för att skapa en fullt tillgänglig anläggning oavsett ålder, kön eller funktionsnedsättning.

Under arbetets gång har en sammanvägd bedömning ibland krävts då anpassning för endast en typ av funktionsnedsättning inte är rimlig i en så socialt mixad anläggning som en simhall utgör. Det ska dock inte ses som ett avvisande av frågeställningen då en ständigt närvarande dialog skapar förutsättningar för fortsatt utveckling av såväl Åkeshov som övriga anläggningar inom staden.

Inkomna synpunkter från Rådet för funktionsnedsättningar har i samtliga delar medtagits i den bedömning som utförts av certifierad tillgänglighetssakkunnig.

### Risk och möjligheter

Följande risker har förelegat.

- Osäkerhet kring hur stor uppräkningsindex som ska göras utifrån ursprunglig kalkyl.
- Inköp av vissa kritiska entreprenaddelar så som prefabstomme på grund av stor efterfrågan.
- Programändringar för anläggningen så som ökad vattenrening från tre till fem kretsar.
- Omflyttning av hyresgäster i högre grad än vad som förutsattes.

Utfallet är att index mot ursprunglig kalkyl inte ökade så mycket som befarat. Inköpsprocessen har förlöpt väl och inga förseningar uppstod på grund av marknadslägets efterfrågan på vissa produkter. Den ökade vattenreningen från tre till fem kretsar inrymdes inom oförutsedda kostnader samt omflyttning av hyresgäster under genomförandet löste sig tack vare den överbyggnad av Nälstabadet som utfördes för att möjliggöra evakuering av simklubbens verksamhet vid Åkeshov.

### **Erfarenheter**

Åkeshov har utförts som delad entreprenad. Dess fördelar och eventuella nackdelar kommer utvärderas närmare, likaså tidsutdräkten för kompletterande arbeten efter godkänd slutbesiktning och meddelat slutbesked. Därutöver ska diverse mätningar av energiförbrukning utföras under hösten 2019 samt att utvärdering liksom uppföljning av Miljöbyggnad guld ska göras.

Kontoret tar också med sig goda erfarenheter av ett välfungerat samarbete med idrottsförvaltningen som resulterat i en nöjd verksamhet.

### **Slut**



## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Håkan Falk	2019-02-06
Helena Rönnerberg	2019-02-06