

**Handläggare**  
Johnny Sanchis  
Telefon: 0850826955

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2020-05-26

## **Modernisering av reningsanläggning och renovering av bassäng samt flexavdelning i Högdalens simhall**

Lägesrapport 2

### **Förslag till beslut**

Fastighetsnämnden godkänner föreliggande lägesrapport gällande modernisering av reningsanläggning och renovering av bassäng samt flexavdelning i Högdalens simhall.

### **Sammanfattning**

Högdalens sim- och idrottshall är en av stadens större anläggningar som byggdes i början av 1970-talet. Simhallsdelen rymmer flera bassänger och motionsytor. De tekniska installationerna har uppnått sin livslängd och i juni 2018 fattade kommunfullmäktige ett reviderat genomförandebeslut om att modernisera badvattenreningsanläggningen, renovera bassänger och sanera miljöfarligt material med mera till en utgift om 160 mnkr.

Målet är att återskapa en simhall med modern reningsanläggning med ökad driftsäkerhet och förbättrad reningskapacitet.

Sedan förra lägesrapporten har rivningsarbetet av bassänger fortsatt under hela 2019. En orsak till den långa rivningstiden har varit ett omfattande tillkommande arbete med att sanera inbyggd asbest och PCB-fogar som uppdragats i stora mängder. Under våren 2020 tecknades kontrakt för genomförande av produktion med samverkansentreprenören och produktion pågår med bland annat grundförstärkningsarbeten. Förberedande arbeten pågår för återuppbyggnad av bassänger och gjutningar påbörjas under sommaren.

Som en konsekvens av de omfattande rivningarna och har tidplanen förskjutits och färdigställande är nu planerat till våren 2022.

Slutkostnadsprognos uppgår för närvarande till 163 mnkr, med anledning av tidsförseningar och tillkommande arbeten för miljösanering och grundförstärkningar.

Risken med påträffande av dold/inbyggd asbest som kräver sanering är fortfarande hög med eventuell tidspåverkan som följd.

## Ärendet

### Bakgrund

Högdalens sim- och idrottshall är en av stadens större anläggningar som byggdes i början av 1970-talet. Anläggningen består av en idrottshall och en simhallsdel. Simhallsdelen rymmer en 25-metersbassäng med sex banor och hopptorn, en undervisningsbassäng, två relaxbassänger, en bubbelpool och en äventyrs- och lekbassäng för barn upp till cirka sju år.

De tekniska installationerna i simhallsdelen har uppnått sin livslängd och i juni 2018 fattade kommunfullmäktige ett reviderat genomförandebeslut om att modernisera badvattenreningsanläggningen samt renovera bassänger, relaxavdelning, omklädningsutrymmen med mera till en utgift om 160 mnkr.

Ambitionen är fortsatt att angränsande idrottshall och motionsrum i möjligaste mån inte ska påverkas av renoveringen och kunna hålla öppet så mycket som möjligt.

### Tidigare beslut

Inriktnings- och genomförandebeslut fattades av fastighetsnämnden och idrottsnämnden i december 2014 avseende renovering av reningsverk till en utgift om 42,5 mnkr (Dnr FSK 4.2.1-435/2014 resp. Dnr IDF 324/1139/2014)

Reviderat genomförandebeslut fattades av fastighetsnämnden och idrottsnämnden i mars 2016 avseende begränsade åtgärder för att hålla reningsanläggningen igång till en utgift om 5 mnkr (Dnr FN 4.2.1-132/2016 resp. Dnr IDN 324/1139/2014)

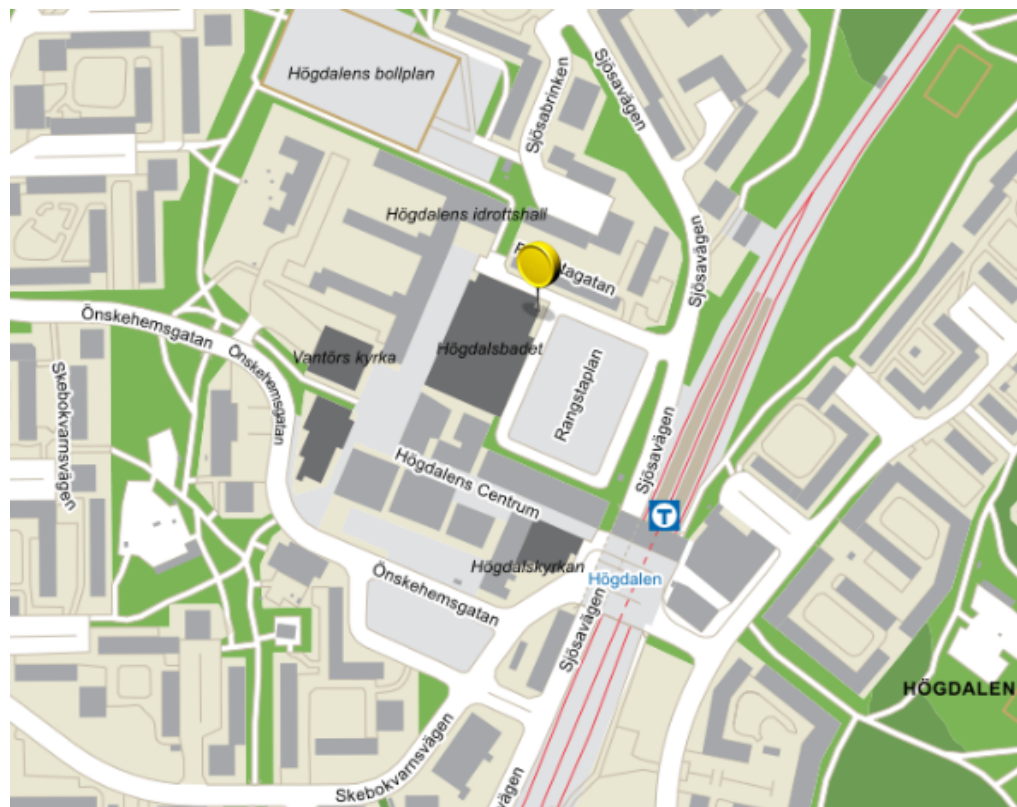
Förslag till reviderat genomförande godkändes av fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden i mars 2018 (Dnr FN 2017/481 resp. Dnr IDN 324/1139/2014)

Reviderat genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige i juni 2018 om att modernisera reningsanläggning samt renovera bassänger och relaxavdelning till en utgift om 160 mnkr (Dnr KS 2018/594).

Lägesrapport 1 godkändes av fastighetsnämnden den 29 oktober 2019 (Dnr FSK 2019/125).

### Beskrivning av projektet

Byggnaden är belägen inom stadsdelsnämnd Enskede, Årsta, Vantör med adress Rangstaplan 2.



*Högdalens sim- och idrottshall, Högdalens centrum.*

Projektet omfattar installation av ny badvattenrening, rivning och återuppbyggnad av bassänger, miljösanering av tidigare inbyggt material, upprustning av personalutrymmen, iordningställande av ny flexavdelning, komplettering av belysning samt tillgänglighetsåtgärder avseende bland annat receptionen för personal och besökare.

Viss modifiering av projektets omfattning har skett i syfte att hålla beslutad budget varför upprustning av relaxavdelningen har utgått.

Genom åtgärderna kommer myndighetskrav att uppfyllas och driftsäkerheten säkerställas.

**Fastighetskontoret**  
Projektavdelningen

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

### **Avgränsningar av projektet**

Ombyggnad sker inte i idrottshallar (stora hallen, 3 småhallar), bågskyttehall (ny och gammal), korridorer utanför idrottshallar, samt innefattar inga yttre arbeten på fasad och tak. Ombyggnad av omklädningsrum dam och herr till simhall sker i separat projekt.

### **Hållbarhet och kvalitet**

Byggnaden är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket anger att den är särskilt kulturhistoriskt värdefull varför dessa värden därför måste säkerställas i ombyggnadsarbetena. Detta kan innebära krockar med dagens byggnadskrav och projektet behöver löpande hantera dessa. Ett exempel på detta är önskemål om bevarande av kaklad konst på vägg som krockar med dagens krav på täthet och fuktsäkerhet.

En stor andel inbyggt asbest har uppdagats vid rivningar och tillkommande saneringar har utförts.

### **Investeringens mål och syfte**

Målet är att återskapa en simhall med modern reningsanläggning med ökad driftsäkerhet och förbättrad reningskapacitet av badvattnet.

Investeringen bidrar till att säkerställa fastighetens långsiktiga värde.

### **Övergripande viktiga händelser**

Sedan förra lägesrapporten har rivningsarbetet av bassänger fortsatt under hela 2019. En orsak till den långa rivningstiden har varit tillkommande arbeten med att sanera inbyggt asbest och PCB-fogar som påträffats i stora mängder vid rivning, utöver det man tidigare har kunnat påvisa. PCB-sanering av invändiga fogar i hela byggnaden är nu färdigställd.

Under hösten 2019 har bygghandlingar färdigställts och i februari 2020 tecknades kontrakt för genomförande av produktion med samverkansentreprenören.

Produktion har påbörjats och arbeten med grundförstärkning och grundplatta i vattenreningsrum pågår. Uppbyggnadsarbete med undervisningsbassängen pågår.

### Avvikelser

Som en konsekvens av de omfattande rivningarna och har tidplanen förskjutits ytterligare och färdigställande är nu planerat till våren 2022.

Taket över simhallsdelen har visat sig vara fuktskadat och i mycket dåligt skick. Utredningar pågår om orsak och behov av åtgärder. Projektets budget rymmer inte en eventuell takrenovering.

Den tidigare grundplattan i vattenreningsrum har saknat adekvat grundläggning och pålning behövs under ny grundplatta då den ligger på lera.



### Samarbete övriga förvaltningar

Fastighetskontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen prioriterat åtgärder för hålla beslutad budget. Kontinuerliga avstämningar hålls med idrottsförvaltningen för att hantera eventuell påverkan på övriga hyresgäster.

### Kommande period

Under april och maj sker pålning samt vattenbilning av skadade betongytor som inte har kunnat rivs tidigare med anledning av bärande konstruktion. Under sommaren 2020 ska grundplattan och pelaruppbyggnad av stora simbassängen vara klar. Gjutning av bassängbotten sker november 2020.

Förberedande arbeten med undervisningsbassängen har startat. I underliggande lokal har ställningar byggts för att gjuta ny bassängbotten. Undervisningsbassängen som beräknas vara klar till tidig vår 2021.

Förberedande arbeten för äventyrsbadet avseende vattenreningsinstallationer har påbörjats. Även äventyrsbadet beräknas vara färdigställt tidig vår 2021.

### Tidplan

Sedan senaste lägesrapport har tidplanen för färdigställande förskjutits från hösten 2021 till våren 2022.

Slutbesiktning beräknas till slutet av januari 2022. Kvarvarande arbeten kommer då vara injustering av vattenrening då driftpersonalen kan medverka och samtidigt lära sig anläggningen. Öppning för verksamheten beräknas tidigast kunna ske i april 2022.

### Ekonomi

Investeringsmedel enligt reviderat genomförandebeslut uppgår till 160 mnkr. Hittills nedlagda utgifter uppgår till 45 mnkr.

Slutkostnadsprognos uppgår för närvarande till 163 mnkr med anledning av tidsförseningar och tillkommande arbeten för miljösanering och grundförstärkningar. Projektet arbetar aktivt med kostnadskontroll men ser svårigheter att inrymma erforderliga arbeten inom budget.

### Risker och möjligheter

Den mest tidskritiska delen i projektet är uppbyggnad av 25-metersbassängen. Uppbyggnaden beräknas ta 24 månader.

Bassängkonstruktionen är av betong och är klass 1 betonggjutning för längsta möjliga hållbarhet på 100 år. Samtliga pelare som bassängen är uppbyggd på samt bassängen i sig måste uppnå en viss hållbarhet innan man kan belasta med vattentyngden.

Tätskiktsarbetet måste ha sin torktid. Uppfyllnad av vatten för täthetsprov måste ske långsamt och sker innan plattsättning. När plattsättningen är färdig ska bassängen åter fyllas långsamt med vatten. Först därefter kan vattenreningen injusteras. Om något av dessa moment inte går enligt plan kan tidplanen förskjutas ytterligare.

Risken med påträffande av dold/inbyggd asbest är fortfarande hög.

Taket ovanför 25-metersbassängen har fuktskador och svartmögel i innertaket på grund av att diffusionsplasten (ångspärren) från 1970 har vittrat sönder. Det finns en risk för ytterligare tidsförseningar med anledning av tillkommande arbete med takreovering.

Coronapandemin kan avslutningsvis komma att påverka tidsplanen genom bemanningsbrist och sena materielleveranser från andra länder.

**Slut**

**Fastighetskontoret**  
Projektavdelningen

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

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg	2020-05-13
Jonas Uebel	2020-05-13