

Projektdirektiv

Nybyggnad av Västertorps sim- och idrottsanläggning, del av Västberga 1:1

Författare: Martin Svensson
Rolf Forsman
Jessica Salmelin



Foto dpMap Hägerstensbadet

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Flemminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Projektbakgrund

Västertorps sim- och idrottshall invigdes 1973 och är i behov av en omfattande upprustning och modernisering innan de tekniska installationerna är helt uttjänta. Istället för en upprustning föreslås att anläggningen ersätts med en helt ny anläggning för att möta dagens krav avseende bland annat brand och tillgänglighet samt för att komplettera med behov av nya funktioner. Idag finns det en 25-meter simbassäng, en undervisningsbassäng, hopptorn, gym, gruppträningsrum och två st. idrottshallar, varav en fullstor, i anläggningen.

Projektet med ny sim- och idrottshall som ersätter befintlig i Västertorp har tidigare utretts för extern finansiering, men har sedan majoritetsskiftet hösten 2022 återgått till fastighetsnämndens investeringsplanering. Ett programarbete för övergripande stadsutveckling har sedan 2020 bedrivits för området kring Mellanbergsparken/Personnevägen, där möjlig plats för ny anläggning har studerats. Stadsbyggnadskontoret har för avsikt att under våren 2023 skriva fram beslut om Start-PM för detaljplanearbete avseende den södra delen av Mellanbergsparken.

Antalet barn och ungdomar mellan 7–20 år i stadsdelsområdet Hägersten-Älvsjö är idag drygt 19 000 och fram till 2040 förväntas storleken på denna grupp öka till drygt 21 000. Med hänsyn till att det redan idag bedöms finnas ett underskott av främst simhallskapacitet så är behovet av en ny anläggning stort för att tillgodose det bedömda framtida behoven. Ett funktion-PM avseende innehåll i ny anläggning har tagits fram av idrottsförvaltningen och finns med som en bilaga till detta dokument.

Anläggningen ska innehålla alla verksamhetsmässiga delar som förväntas av en modern sim- och idrottsanläggning samt ha en sådan utformning och arkitektonisk framtoning att den blir ett positivt tillskott för området.

Långsiktigt hållbara lösningar ska göra anläggningen enkel att sköta och anläggningen ska vara kostnadseffektiv ur drift- och underhållssynpunkt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med idrottsförvaltningen.

Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret önskar en modern anläggning med byggnader som möter verksamhetens behov. Byggnaderna ska vara lätta att förvalta ur ett teknik- och driftperspektiv. God tillgänglighet i och till byggnaden samt goda parkeringsmöjligheter.

Samtliga funktioner behöver ha trygg och välfungerande kommunikation sinsemellan. Trygghet och lokaler utformade för att främja översyn och tillsyn är viktigt. Likt den samtida samhällsutvecklingen är det viktigt att anläggningen har ett hållbarhetsperspektiv, både ekonomiskt, miljö och socialt. Det är viktigt att sportfältet upplevs som trivsamt och säkert för brukare och besökare.

Västertorps sim och idrottshall bör innehålla alla verksamhetsmässiga delar som förväntas av en modern idrottsanläggning. Utformning och arkitektonisk framtoning bör beaktas, så att anläggningen blir ett positivt tillskott för området. En samlad byggnadsvolym medför flertalet fördelar; energi, parkering, café/servering, gemensamma ytor (teknikutrymmen, miljöstation, leveranser, drift- och personal- utrymmen).

Det finns två möjliga placeringar av den nya sim- och idrottshallen, antingen inom befintlig fastighet eller i Mellanbergsparken bredvid utebadet Hägerstensbadet.

Arbetet med detaljplanearbetet i Mellanbergsparken ska fortgå men parallellt med det ska en volymstudie göras för att se om en de identifierade funktioner och behov kan inrymmas på befintlig plats.

Utomhusbadet har uppnått sin tekniska livslängd och är i behov av renovering. Den kommer vara placerad på befintlig plats och ingår i projektet om sim- och idrottshallen placeras i Mellanbergsparken.

Behov

Befintlig anläggning är välanvänd och behovet av ytterligare funktioner kan tillgodoses genom att utöka kapaciteten med fler bassänger när befintlig anläggning ersätts av en ny. Antalet barn och ungdomar mellan 7–20 år i stadsdelsområdet Hägersten-Älvsjö är idag drygt 19 000 och fram till 2040 förväntas storleken på denna grupp öka till drygt 21 000. Utöver dagens utbud finns det enligt idrottsförvaltningens nyckeltal för simhallar behov av ytterligare 20

linbanor samt två stycken undervisningsbassänger till och med 2040. Idrottsförvaltningen föreslår därför att en ny 50-meterbassäng uppförs, vilken går att dela i två st. 25-meterbassänger och det därtill inryms 2 st. undervisningsbassänger i den nya anläggningen. Detta kommer inte fullt motsvara de behov för stadsdelsområdet som nyckeltalen anger, men genom att ytterligare simhallar planeras i Söderort på Årstafältet och Skarpnäcksfältet så bedöms behoven för ett större område på sikt kunna omhändertas. Därutöver ser idrottsförvaltningen behov av en separat hoppbassäng för att kunna tillgodose behovet för simhoppssverksamhet, då det finns behov av att komplettera den hoppbassäng som finns på Eriksdalsbadet.

Det finns enligt nyckeltalen ett behov av en ny idrottshall i stadsdelsområdet till 2040 och planering pågår för nya anläggningar som kan möta behovet. För Västertorp föreslår idrottsförvaltningen att de befintliga idrottshallarna i dagens anläggning ersätts och att den mindre hallen uppgraderas till en fullstor idrottshall. Därtill ser idrottsförvaltningen ett behov av att också inrymma två st. mindre motionsrum för att därigenom bättre möta föreningslivets behov. Hägerstensbadet föreslås ersättas och således ingå i det stora projektet med ett nytt utebad intill den nya sim- och idrottsanläggningen. Följande behov har identifierats:

Simhallen

- En 50 meters bassäng enligt simhallsstandard anpassad till, och med tillräckligt djup för, simning, konstsim och vattenpolo samt erforderligt golvutrymme runt bassängen i eget bassängrum.
- En hoppbassäng med hopptorn 5-10 meter och dubbla 1-3 meterssviktar. Om inte hoppbassäng är möjlig utreds hopptorn i 50-meters bassäng.
- Två stycken undervisningsbassänger med höj- och sänkbar botten i varsitt bassängrum.
- Äventyrsplask för yngre barn i eget bassängrum.
- Två stycken stora omklädningsrum (cirka 250 kvm per omklädningsrum), fyra stycken gruppomklädningsrum, åtta stycken flexomklädningsrum varav två stycken inklusive rullstolsWC.
- Gym enligt simhallsstandard.
- Extern hyresgäst för caféverksamhet utreds.

Idrottshallen

- Två stycken fullstora idrottshallar enligt senaste utgåvan av idrottstandard. Ena idrottshallen med läktarplatser för 400 åskådare och eventuellt 10 meter fri takhöjd för att tillgodose behov för gymnastiken.
- Respektive idrottshall delbar genom ridåvägg.
- Två stycken motionsrum på 200-300 kvadratmeter/styck, verksamhetsyta för dans, budo med mera.
- Föreningskafé inklusive förråd cirka 15 kvadratmeter eventuellt sambruk med simhallscafé.

Övrigt

- Anläggningen har behov av 200 parkeringsplatser, förbereds med 50 % elladdstolpar.
- Två stycken konferensrum för hela anläggningen, varav ett större med cirka 30 sittplatser och ett mindre med cirka 15-20 platser.
- Två flexibla/bokningsbara arbetsplatser i kontorsrum. Kan nyttjas av föreningar och lärare.

Utomhusbad

- Totalyta cirka 7 000 kvm utebad, med bassäng och markytor för rekreativbad, simundervisning och/eller föreningsverksamhet.
- En 25-meters bassäng anpassad till, och med 8-10 linbanor, djup 1,1-1,8 meter.
- En undervisningsbassäng, med storlek cirka 17x10 meter.
- En plaskbassäng/barnäventyrsbad för barn 0-7 år.
- Utred betalbad samt uppvärmning av badvattnet.
- Omklädningsrum för allmänheten innehållande dusch, WC och RWC. Omklädningsrum för damer och herrar samt flex som är utformade och dimensionerade utifrån beräknad besöksvolym.
- Möjlighet för kiosk/servering. Kan samnyttjas med inomhusanläggningen.

Fastighetskontorets behov

- Två stycken parkeringsplatser till FSK-drift
- Soprum och miljöstation

Café/servering (om det beslutas att funktionen ska finnas)

- Centralt placerat café, servicefunktion, tillgänglig för samtliga besökare till anläggningen. Utreda ev. uteservering samt försäljning mot utebadet, gatan och mot simhallsdelen.
- Egen access/entré för besökare och leveranser.

- Tekniska förutsättningar (IM kanal, fettavskiljare, ventilation, kyla med mera).
- Förråd/förvaring med kyla.
- Egen miljöstation.
- Lås-, passage- och larmsystem.

Preliminär tidplan

| | |
|--------------------------|---------|
| Utredningsarbete startar | Q2 2023 |
| Detaljplanearbete klart | Q1 2025 |
| Inriktningsbeslut | Q3 2025 |
| Genomförandebeslut | Q3 2026 |
| Produktionsstart | Q3 2027 |

Geografiskt område

Västertorps sim- och idrottshall är beläget på Personnevägen 90. Hägerstensbadet är beläget på Personnevägen/Mellanbergsparken. Det är cirka 100 m till T-bana röd linje, station Hägerstensåsen till Västertorps sim- och idrottshall och cirka 900 m (norrut) till Hägerstensbadet.



*Karta Google maps
Västertorps sim-
och idrottshall resp
Hägerstensbadet*



Fotografi Simhallen



Fotografi Google maps Hägerstensbadet

Styrande förutsättningar

Västertorps sim- och idrottsanläggning ska vara en anläggning som uppfyller verksamhetens behov, både för breddidrott och internationella tävlingar. Idrottsstandard för idrottsanläggningar som exempelvis idrottshallar och simhallar ska vara styrande i kommande projekt.

Delar ur följande styrande dokument kan vara tillämpliga. Urval görs i ett senare skede.

- Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR
- BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2020:4
- Stadens Miljöprogram 2020-2023

- Skyfallsmodellering för Stockholms stad
- Idrottspolitiska programmet 2018-2022
- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Stadens byggnadsordning och arkitekturpolicy
- Idrottsstandard för simhallar
- Idrottsstandard för idrottshallar

Projektet ska ha ett fokus på att begränsa driftkostnaderna för staden, genom att bland annat utreda:

- Anlägga solcellsanläggning
- Där så är möjligt tillskapas gröna tak

Investeringens mål och syfte

Projektets huvudinvesteringskategori är idrott. Projektet bidrar med nytta även inom investeringskategori; bostäder, infrastruktur, park och grönområden, förskola och skola samt miljö och klimat.

Målet med projektet Nybyggnad av Västertorps sim- och idrottsanläggning, är att skapa en anläggning som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar.

Projektet ska följa stadens miljöprogram och kommer att ha ett fokus på att uppnå energieffektivitet genom att bygga med energibesparande material och åtgärder.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom att tillskapa en ny sim- och idrottsanläggning med utökad kapacitet, vilket ger fler människor förutsättningar till ett aktivt liv.

Projektet bidrar genom uppförande av en klimatsmart och energieffektiv anläggning till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning*.

Projektets genomförande bidrar till att ge barn och ungdomar i Stockholm samma förutsättningar att utöva sin idrott oavsett var i staden de bor enligt kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid*. Barn och ungdomar får likvärdiga förutsättningar att utöva idrott samt att idrotten är tillgänglig för alla, oavsett funktionsförmåga.

Genomförande av projektet bidrar till att uppfylla mål för stadsbyggandet i Översiktsplan för Stockholms Stad genom en växande stad med god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad.

Projektet bidrar även till att uppfylla idrottsnämndens nämndmål *Fler stockholmare inspireras till att vara fysiskt aktiva* genom uppförande av en ändamålsenlig sim- och idrottsanläggning som blir ett viktigt tillskott för såväl den föreningsorganiserade idrotten som för allmänheten. Genom att den nya anläggningen planeras med en tydligt ökad kapacitet jämfört med befintliga Västertorps sim- och idrottshall bidrar projektet till uppfyllelse av idrottsnämndens nämndmål *Stockholmarnas behov av idrott och motion tillgodoses i den växande staden*.

Projektets genomförande bidrar bland annat till att uppfylla:

- Attraktionskraft, flera/nöjda besökare till ny idrottsanläggning.
- Tillgänglighet, uppfylla gällande krav.
- Trygghet, utformningen på anläggningen ska bidra till trygghet i området.

Utredningsorganisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov gällande idrottsanläggningen. Projektet kommer också ha en styrgrupp bestående av chefer och handläggare från både idrottsförvaltningen och fastighetskontoret.

- Fastighetskontoret är projektägare.
- Fastighetskontoret utser projektledare.
- Idrottsförvaltningen är involverad i verksamhetsfrågor och utveckling.
- Samarbetet kommer genomföras i enlighet med fastighetskontorets interna projektprocess.

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Planerat inriktningsbeslut i nämnd: Q3 2025

Ekonomi

Fastighetskontoret har bedömt att den totala utgiften för projektet kommer att överstiga 300 mnkr. Projektets ekonomiska konsekvenser för fastighetsnämnden och idrottsnämnden bedöms vara stora. Utifrån nettonuvärdet inklusive resultatpåverkan bedöms projektet som icke lönsamt/självkostnad.

I enlighet med stadens regelverk för stora investeringar behöver utredningsbeslutet beslutas i kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Fastighetskontoret bedömer att utgifterna för genomförandet av projektet kommer att finansieras inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar då särskilda medel har tilldelats.

Ekonomiska förutsättningar

- Driftkostnadsperspektiv både för drift och verksamhet.
- Högt slitage innebär att komponenters tekniska livslängder förkortas.
- Bokfört värde för Hägerstensbadet uppgår till 1 250 323 kr.
Bokfört värde för Västertorps sim och idrottshall
16 842 357 kr.

Fastighetsekonomi

Intäkt i huvudsak via internupplåtelse mellan fastighetskontoret som hyresvärd och idrottsförvaltningen som hyresgäst, enligt tillämpad princip för internhyressättning, självkostnadshyra.

Aktuell hyresintäkt år 2023 för Västertorps sim- och idrottshall till 3 554 173 kr och för Hägerstensbadet 547 123 kr. Förbättringar av resultatet fås rimligen genom att minska driftkostnader där det är möjligt. Energieffektiviseringar kan minska kostnader för försörjningsmedia (el, fjärrvärme och fjärrkyla med mera). Större delen av denna kostnad belastar idag idrottsförvaltningen, medan investeringar görs av fastighetskontoret.

Samhällsekonomi

Västertorps sim- och idrottsanläggning har ett samhällsekonomiskt värde i de möjligheter till idrott, motion och hälsa som erbjuds stockholmarna. Simkunnighet är en livsviktig färdighet och dessutom ett krav för fullständigt grundskolebetyg.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 40 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom fastighetskontorets utökade investeringsplan för idrottsanläggningar.

Risk

Risk kopplat till projektet bedöms som hög. Riskerna är beroende av val av placering. Följande kritiska faktorer för att investeringen ska kunna bedrivas i enlighet med beslut har identifierats:

- Markförhållanden på platsen.
- Detaljplanen kan försenas.
- Skyfalls/dagvattenhantering ”hundraårsregn”.
- Eventuell stängning av befintlig anläggning innan ny anläggning är på plats.

Rapportering

Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut. Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora bygg- och anläggningsprojekt (SSIP) och kommer att diarieföras och dokumenteras i eDok samt enligt fastighetskontorets anvisningar. Ekonomistyrning sker i ekonomisystemet Agresso och projekthantering sker i projektverktyget Antura.

Förvaltningarna avser att återkomma med underlag för inriktningsbeslut till fastighetsnämnden och idrottsnämnden under Q3 2025.