



Upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall, fastigheten Kanslisilket 5

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projekt Upprustning och ombyggnation av Vällingby sim- och idrottshall, i enlighet med fastighetsnämndens förslag, godkänns.
2. Fastighetsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för projekt Upprustning och ombyggnation av Vällingby sim- och idrottshall till en investeringsutgift som framgår av bilaga 1 till utlåtandet, som underlag för ett kommande genomförandebeslut.
3. Utgifterna för 2023 ska inrymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2024.
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarråden Jan Valeskog och Clara Lindblom

Sammanfattning av ärendet

Idrottsnämnden och fastighetsnämnden har beslutat om ett förslag till inriktning för projekt Upprustning och ombyggnation av Vällingby sim- och idrottshall. Förslaget innehåller bland annat en tillkommande undervisningsbassäng och att huskropp 5, som idag består av två våningsplan, rivs och ersätts med ny byggnad i fyra våningsplan. Det kan åstadkommas genom en utgrävning om cirka sex meter, vilket möjliggör utrymmen för tekniska installationer samt personalutrymmen, förråd, motionslokal och omklädningsrum. Förutom att samtliga tekniska installationer byts ut innebär förslaget att hela byggnaden behöver rivras till stomrent, det vill säga allt behöver rivras utom den bärande stomkonstruktionen, för att sedan återuppbyggas. Nämnderna föreslår att bassängerna utrustas med separata vattenreningsystem. Vidare bland annat att klimatskalet moderniseras och förstärks, att delar av yttertakets utrustas med solceller, att energibesparande åtgärder vidtas, att anläggningen tillgänglighetsanpassas, att flexomklädningsrum tillskapas och att trygghetsskapande åtgärder vidtas.

Projektet förutsätter att evakuering av simhallsverksamheten kan ske till Nälstabadet, som redan är iordningsställd för detta genom en tältöverbyggnad. Övrig verksamhet planeras att främst evakueras till den planerade nya anläggningen i Ulvsunda (kvarteret Gjutmästaren). Nämndernas preliminära tidplan för projektet är att projektet avslutas tredje kvartalet 2028. Tidplanen är baserad på att den nya anläggningen i Ulvsunda är klar för tillträde i juli 2025.

Fastighetsnämnden bedömer att utgifterna för det fortsatta planeringsarbetet inför ett kommande genomförandebeslut inryms i nämndens investeringsram. Investeringen i sin helhet bedöms dock inte kunna inrymmas inom fastighetsnämndens långsiktiga investeringsplan avseende idrottsinvesteringar.

Beredning

Ärendet har initierats av idrottsnämnden och fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på förslaget och poängterar samtidigt vikten av att hålla kostnaderna nere.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Det är glädjande att arbetet för att påbörja renoveringen och ombyggnationen av Vällingby sim- och idrottshall kommer framåt. Enligt denna inriktning för projektet tillkommer också bland annat en ny undervisningsbassäng. Det behövs för att utöka antalet platser i simskolan så att fler kan lära sig att simma. Fastigheten har också höga kulturhistoriska värden. Den har inte bara fyllt en viktig funktion för idrottsrörelsen, fastigheten har också i decennier varit en viktig plats för rekreation, fysisk aktivitet och sociala möten för hela Västerort.

Idag är Vällingby sim- och idrottshall en av de anläggningar i staden som förbrukar mest energi. Genom att rusta upp anläggningen kan energieffektiviteten förbättras och förbrukningen minska. Projektet möjliggör också att vi kan möta dagens tillgänglighetskrav, vilket betyder att vi nu rent konkret ökar möjligheterna för personer med funktionsnedsättning – inte minst barn och unga – att leva ett aktivt liv och ta del av stadens utbud av sim- och idrottsanläggningar på samma villkor som alla andra stockholmare.

I det fortsatta arbetet är det av största vikt att noggrann kostnadskontroll iakttas. Staden står inför ett flertal större byggnationsprojekt och kostnaderna måste hållas nere i så stor utsträckning som möjligt. Som stadsledningskontoret påpekar måste idrottsnämnden och fastighetsnämnden göra sitt yttersta för att inte tillåta ökning av den prognostiserade projektkostnaden.

När renoveringen och ombyggnationen är färdig kommer boende i västerort och hela Stockholm att ha en ny och modern sim- och idrottsanläggning att besöka. Det är

positivt för föreningslivet och folkhälsan i staden. Vi ser därför fram emot att projektet kommer igång.

Bilaga

Ekonomisk redovisning (SEKRETESS enligt OSL 19 kap. 1 och 3 §§) Dnr KS 2023/786-2.1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservat av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andrea Hedin (alla M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Inriktningen för projekt Upprustning och ombyggnation av Vällingby sim- och idrottshall, i enlighet med fastighetsnämndens förslag, godkänns.
2. Fastighetsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för projekt Upprustning och ombyggnation av Vällingby sim- och idrottshall till en investeringsutgift som framgår av bilaga 1 till nämndens tjänsteutlåtande, som underlag för ett kommande genomförandebeslut.
3. Utgifterna för 2023 ska inrymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2024.
4. Fastighetsnämnden ska delges löpande lägesredovisningar fram till dess att genomförandet i sin helhet är klart.
5. Inom ramen för kommande genomförandebeslut ska fastighetsnämnden föreslås ett antal olika omfattningar på projektet, med tillhörande ekonomiska kalkyler.
6. Därutöver anförs följande.

Vi ställer oss positiva till den nödvändiga upprustningen och ombyggnationen av Vällingby sim- och idrottshall. Initiativet till detta togs av den grönbå majoriteten under förra mandatperioden i samband med att vi avsatte medel till ett omfattande upprustningspaket för flera av stadens simhallar. Att projektet innehåller en tillkommande undervisningsbassäng ligger också helt i linje med den strategi för idrottsanläggningar som vi tog fram under förra mandatperioden.

Upprustningen och ombyggnationen förutsätter samtidigt att det finns möjlighet att evakuera den befintliga verksamheten till andra anläggningar. Vi noterar att simhallsverksamheten kommer att evakueras till Nälstabadet, där en tältöverbyggnad redan är iordningställd för ändamålet. Vi ser dock med viss oro på tidsaspekten vad gäller den övriga verksamheten. Denna är planerad att evakueras till den nya anläggningen i kvarteret Gjutmästaren i Ulvsunda. Det bygger dock på en mycket preliminär tidplan med tillträde i juli 2025. Det vi kunde konstatera i genomförandebeslutet för idrottscentret i Ulvsunda när detta var upp för beslut i juni i år var att projektet redan hade försenats med ett halvår. Med tanke på omfattningen,

komplexiteten och inte minst den höga ekonomiska investeringen så ser vi uppenbara risker med att det tillkommer ytterligare förseningar. Det behöver således finnas en alternativ evakueringsplan för dessa verksamheter för att säkerställa att boende i västerort inte förlorar möjligheter till idrott och träning.

Staden har begränsade ekonomiska resurser och som politiker behöver vi alltid göra hårda prioriteringar, inte minst när det gäller investeringar. Sedan valet har vi dock sett hur ett flertal omfattande investeringsprojekt har fördyrats, antingen från inriktningsbeslut till genomförandebeslut eller genom ett reviderat beslut. Vi har kontinuerligt krävt att berörda nämnder och bolagsstyrelser ska ges möjlighet till ökad politisk styrning, inte minst med bäring på de ekonomiska aspekterna.

För att kunna göra det på ett adekvat sätt behövs ett relevant och sakkunnigt underlag att basera besluten på. Vi anser att därför att fastighetsnämnden ska delges löpande lägesredovisningar fram till dess att genomförandet av upprustningen och ombyggnaden av Vällingby sim- och idrottshall i sin helhet är klar. I syfte att stärka den politiska styrningen ser vi det också som nödvändigt att fastighetsnämnden, inom ramen för kommande genomförandebeslut, föreslås ett antal olika omfattningar på renoveringen, med tillhörande investeringsvolym, där det mest omfattande alternativet inte får överskrida utgifterna som redovisas i bilaga till föreliggande utlåtande.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 13 september 2023

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Annika Friberg, Jonas Nilsson och Johan Paccamonti (alla M), Jan Jönsson (L) och Linnéa Vinge (SD) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Vällingby sim- och idrottsanläggning uppfördes 1972 på fastigheten Kanslisilket 5. Simhallsdelen består av en 25-metersbassäng, en undervisningsbassäng och en äventyrsdel för små barn. Idrottshallen har två sporthallar och flera motionsrum. Fastighetsnämnden och idrottsnämnden har konstaterat att en teknisk upprustning är nödvändig för att säkerställa byggnadens driftsäkerhet och att myndighetskrav uppfylls. Anläggningens besökarantal beräknas öka de kommande åren, vilket innebär behov av upprustningsåtgärder även gällande badanläggningens och idrottshallarnas installationer, som behöver anpassas utifrån dagens och framtida besöksantal.

Projektets utredningsfas påbörjades 2015 och har haft en utdragen tidplan beroende på bland annat studier av alternativa lägen. Men erfarenheter från andra sim- och idrottshallsrenoveringsprojekt har visat på vikten av noggrann förprojektering och kostnadsbedömning, som dock är tidskrävande.

Nämnderna konstaterar att en ombyggnad behövs bland annat för att möta gällande krav på tillgänglighet, brandsäkerhet, arbetsmiljö och vattenrening. Slutsatsen är att byggnaden behöver rivras till stomrent, det vill säga allt behöver rivras utom den bärande stomkonstruktionen, för att sedan återuppbyggas.

Vällingby sim- och idrottshall tillhör en av de anläggningar som har högst energiförbrukning bland Stockholms stads sim- och idrottshallar. Det beror bland annat på att det inte är tekniskt möjligt att utföra värmeåtervinning med dagens utformning av driftutrymmena. För detta krävs större och bättre placerade utrymmen.

För att uppfylla såväl verksamhetens behov som gällande myndighetskrav krävs en större byggnadsvolym. Byggnaderna är grönklassade enligt Stadsmuseets klassificeringskarta och är därmed särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig samt konstnärlig synpunkt. Vid en upprustning behöver samtliga funktioner inrymmas i de befintliga huskropparna på grund av gällande detaljplan och byggnadens kulturklassning. Under programarbetet har två alternativ för genomförandet utretts, som har förkastats; dels en utbyggnad mot spårområdet, dels en påbyggnad.

Anläggningen är en långsträckt byggnad i fem delar. Nämndernas förslag till inriktning innebär att huskropp 5, som idag består av två våningsplan, rivs och ersätts med ny byggnad i fyra våningsplan. Det kan åstadkommas genom en utgrävning om cirka sex meter, vilket möjliggör utrymmen för tekniska installationer samt personalutrymmen, förråd, motionslokal och omklädningsrum.

I övrigt planeras följande åtgärder:

- Samtliga tekniska installationer byts ut.
- Bassängernas betongkonstruktion ersätts och övriga bärande konstruktioner renoveras. Bassängerna kommer även att utrustas med separata vattenreningssystem.

- Klimatskalet (väggar, tak och fönster) moderniseras och förstärks med tilläggsisolering och nya fönster.
- Delar av yttertakets utrustas med solceller.
- Energibesparande åtgärder i form av bland annat ventilationsåtervinning och gråvattenåtervinning (duschar).
- Anläggningen tillgänglighetsanpassas.
- Flexomklädningsrum tillskapas.
- Arbetsmiljön förbättras via anpassade personalutrymmen.
- Anpassad miljö- och avfallshantering.
- En tillkommande undervisningsbassäng.

Trygghetsskapande åtgärder genom att skapa siktninjer, anpassad belysning samt transparens mellan byggnad och utemiljön i form av stora fönsterpartier.

Projektet förutsätter att evakuering av simhallsverksamheten kan ske till Nälstabadet, som redan är iordningsställd för detta genom en tältöverbyggnad (som uppfördes inför evakueringen av Åkeshovs sim- och idrottshall). Övrig verksamhet planeras att främst evakueras till den planerade nya anläggningen i Ulvsunda, som kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut om den 19 juni 2023 (S:t Erik Markutveckling AB:s ombyggnation av bryggeribyggnad till idrottscentrum inom fastigheten Gjutmästaren 6, dnr KS 2023/331). Projektet har därför inte räknat med några evakueringskostnader.

Tidplan och ekonomi

Nämndernas preliminära tidplan för projektet är att byggstart kan ske tredje kvartalet 2025 och att projektet avslutas tredje kvartalet 2028, förutsatt att kommunfullmäktige fattar genomförandebeslut i tredje kvartalet 2024. Tidplanen kan komma att justeras med hänsyn till att evakuering av idrottshallar och motionsrum planeras att ske till den nya anläggningen i Ulvsunda, vilken beräknas vara klar för tillträde i juli 2025.

För att öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har fastighetsnämnden beslutat att belopp i investeringsbeslut beläggs med sekretess så länge projektet pågår. Projektekonomi i detta ärende redovisas i bilaga 1 till utlåtandet, som är sekretessbelagd.

Fastighetsnämnden bedömer att utgifterna för det fortsatta planeringsarbetet inför ett kommande genomförandebeslut inryms i nämndens investeringsram. Investeringen i sin helhet bedöms dock inte kunna inrymmas inom fastighetsnämndens långsiktiga investeringsplan avseende idrottsinvesteringar.

I projektets budget har höjd tagits för risker, osäkerheter och prisutveckling. Samtliga risker som innebär en tidsförskjutning innebär också en risk för utgiftsökning då index förändras.

Investeringen kommer att leda till ökade kapitalkostnader för fastighetsnämnden, men kostnaderna för energi kommer att minska då energiförbrukningen bedöms komma att minska. Samtidigt ökar hyresintäkterna från idrottsnämnden som ersätter fastighetsnämnden enligt självkostnadsprincip.

Projektet bedöms medföra en tillkommande hyreskostnad för idrottsnämnden. Hyran är beräknad enligt nuvarande självkostnadsprincip och består av fastighetsnämndens kostnader för drift, underhåll samt kapitalkostnader. Kapitalkostnadsdelen är beräknad på komponentavskrivning samt stadens nuvarande internränta om 2,2 procent. Den tillkommande hyran för idrottsnämnden framgår av bilaga 1 till utlåtandet, som är sekretessbelagd.

Idrottsnämndens intäkter och kostnader kommer att påverkas under tiden projektet pågår. Det är troligt att ett nettounderskott kommer att uppstå. I samband med genomförandebeslutet kommer nämnden att göra mer detaljerade beräkningar av hur dess kostnader och intäkter påverkas av projektet.

Idrottsnämnden

Idrottsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 juni 2023 följande.

1. Idrottsnämnden godkänner en bedömd tillkommande hyreskostnad som redovisas i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för projektet Upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall, Kanslisilket 5, och föreslår att kommunfullmäktige godkänner den.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en sammanlagd beräknad utgift, se bilaga 1.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 juni 2023 följande.

Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till inriktning och att fastighetsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projektet Upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall, Kanslisilket 5, som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en utgift som redovisas i tjänsteutlåtandets bilaga 1.

Idrottsförvaltningens och fastighetskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 26 maj 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Vällingby sim- och idrottsanläggning byggdes 1972 och består av en 25-metersbassäng, en undervisningsbassäng och en äventyrsdel för små barn. Idrottshallen har två sporthallar och flera motionsrum. Anläggningen är välbesökt; simhallen har årligen cirka 200 000 besökare och idrottshallarna, inkluderat motionsrummen, har cirka 450 000 besökare per år.

Anläggningen är i stort behov av upprustning. En ombyggnad behövs bland annat för att möta gällande krav på tillgänglighet, brandsäkerhet, arbetsmiljö och vattenrening. Vällingby sim- och idrottshall tillhör även en av de anläggningar som har högst energiförbrukning bland Stockholms stads sim- och idrottshallar.

Vid en upprustning behöver samtliga funktioner inrymmas i de befintliga huskropparna på grund av gällande detaljplan och byggnadens kulturklassning.

Kontoret har genomfört omfattande utredningsarbeten och slutsatsen är att byggnaden behöver rivas till stomrent, det vill säga allt behöver rivas utom den bärande stomkonstruktionen, och återuppbyggas. Hus 5 föreslås rivas för att skapa möjlighet att bygga driftsutrymmen under mark och tillgänglighetsanpassa verksamhetsytorna. Rivningen ger även möjlighet att tillskapa mer verksamhetsytor.

Projektet planerar för ett genomförandebeslut i fastighetsnämnden och idrottsnämnden under Q2 2024. Preliminär byggstart planeras till Q3 2025 och preliminärt tillträde till hösten 2028. Tidplanen kan komma att justeras med hänsyn till evakueringslösningarnas genomförande.

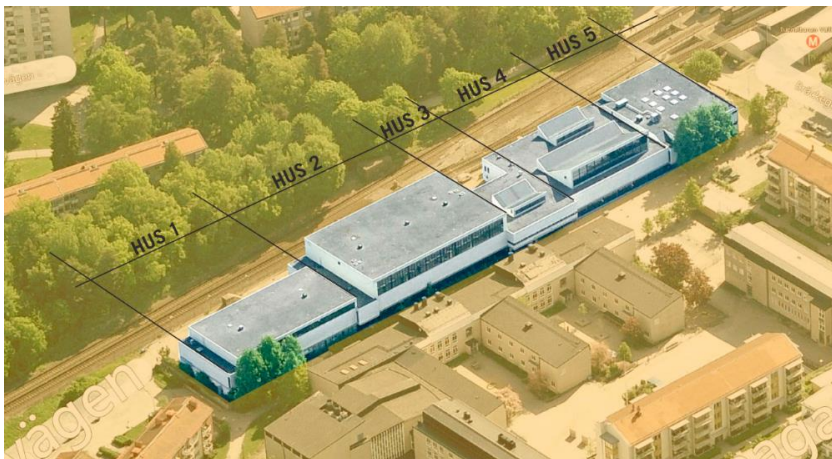
Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

Ärendet

Bakgrund

Vällingby sim- och idrottsanläggning från 1972 är i stort behov av upprustning och behöver åtgärdas innan de tekniska installationerna är förbrukade. En ombyggnad behövs för att möta gällande krav på

tillgänglighet, brandsäkerhet, arbetsmiljö, vattenrening med mera. Sim- och idrottshallen innehåller en 25 meters bassäng, en undervisningsbassäng och en äventyrsdel för små barn samt gym. Anläggningen har en fullstor idrottshall med läktare för 250 sittande åskådare, en mindre hall samt motionsrum utrustade för bland annat gruppträning, pingis, budo och brottning. Anläggningen är välbesökt; simhallen har årligen cirka 200 000 besökare och idrottshallarna, inkluderat motionsrummen, har cirka 450 000 besökare per år.



Från förstudie, programhandling utredningsbeslut.

Vällingby sim- och idrottshall är en långsträckt byggnad i fem delar. De utrymmen där installationerna är monterade idag är otillgängliga och små. Med dagens krav på tillträde och arbetsmiljö för servicepersonal behöver dessa ytor utökas till cirka tre gånger dagens ytor. Med anledning av att byggnaden är så pass långsträckt krävs också fler än ett fläktrum för att betjäna hela byggnaden.

Samtliga funktioner behöver inrymmas i de befintliga huskropparna på grund av gällande detaljplan och byggnadens kulturklassning. Detta kan innebära att det krävs anpassning av en del funktioner. Placering av fläktrummen påverkar byggnaden ur bland annat arkitektonisk, antikvarisk, konstruktiv, arbetsmiljömässig och ekonomisk synvinkel.

Vällingby sim- och idrottshall tillhör en av de anläggningar som har den högsta energiförbrukningen bland Stockholms stads sim- och idrottshallar. De system som installerades för värme och ventilation när huset byggdes saknar utrustning för värmeåtervinning. Det är inte tekniskt möjligt att utföra värmeåtervinning med dagens utformning av driftutrymmena. Det krävs större och bättre placerade utrymmen. Moderna system för ventilation som idag installeras i nya anläggningar har en hög värmeåtervinningsgrad. En väsentlig förändring mot dagens värmeåtervinningsgrad som ligger på noll procent. Vidare är simhallar mycket tekniskt komplicerade anläggningar som innehåller mycket vatten, kemikalier och har hög luftfuktighet samt höga temperaturer.

En besiktning samt provtagning av den stora bassängen har genomförts under 2017 av CBI Betonginstitutet. Den stora bassängen är i dålig kondition och behöver ersättas med en ny.

Förvaltningarna har utrett alternativa placeringar för en ersättningslokalisering av den befintliga sim- och idrottshallen. Studerade platser kräver bland annat nya detaljplaner, vilket skulle föranleda ytterligare försenad byggstart. Nuvarande plats har konstaterats inte vara lämplig för annan verksamhet, såsom exempelvis bostäder. Dagens placering vid Vällingby centrum och den spårbundna kollektivtrafiken är en värdefull tillgång både för området och medborgarna.

Anläggningens tekniska status gör att den har beräknats kunna hållas i drift fram till och med 2023. Därefter riskerar anläggningen att behöva stängas. Akut underhåll genomförs löpande för att kunna hålla anläggningen i drift.

Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans (nämnd/KF)	dnr	Beslutat (ÅÅÅÅ-MM-DD)
Utredningsbeslut	Fastighetsnämnden	4.3-319/2015	2015-08-25
Reviderat utredningsbeslut	Fastighetsnämnden/ Idrottsnämnden	4.1-072/2016 08.01.01/447/2015	2016-09-20 2016-09-20
Reviderat utredningsbeslut	Fastighetsnämnden/ Idrottsnämnden	2017/292 08.01.01/747/2017	2017-09-19
Reviderat utredningsbeslut	Fastighetsnämnden/ Idrottsnämnden Kommunstyrelsens ekonomiutskott	2017/292 5.1.1/2021/1238 KS 2021/638	2021-04-27 2021-06-23

Några anledningar till den utdragna utredningsfasen är:

- flera reviderade utredningsbeslut,
- studier av alternativa lägen,
- erfarenheter från andra sim- och idrottshallsrenoveringsprojekt som påvisar vikten av noggrann förprojektering och kostnadsbedömning,
- samt andra planerade och pågående simhallsprojekt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret tillsammans med idrottsförvaltningen. Dialog är påbörjad med Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning. Samråd har genomförts med stadsledningskontoret 22 maj 2023.

Beskrivning av projektet

Med hänsyn till att Vällingby sim- och idrottshall är byggd 1972 har den tekniska livslängden passerats. Programarbetet i utrednings-skedet har fastställt att anläggningen är i akut behov av omfattande upprustning och ombyggnation. Fastighetskontoret har genomfört omfattande utredningsarbeten och slutsatsen är att byggnaden behöver rivras till stomrent, det vill säga allt behöver rivras utom den bärande stomkonstruktionen, för att sedan återuppbyggas.

Då byggnaderna är grönklassade enligt Stadsmuseets klassificeringskarta och därmed är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig samt konstnärlig synpunkt utgör till exempel fasaden en stor utmaning, då den till stora delar behöver demonteras och återbyggas. Hänsyn måste tas till detta vid förslag till förändring och vid ombyggnation.

Under programarbetet har alternativ för genomförandet utretts. För att uppfylla verksamhetens behov och gällande myndighetskrav så krävs en större byggnadsvolymer. Alternativ som utretts är:

- Utbyggnad mot spårområdet
- Påbyggnad
- Nedgrävning och rivning av byggnadsvolymer

För att hålla oss inom befintlig detaljplan och skapa större volym så förordas att riva hus 5, idag bestående av två våningsplan.



Ortofoto Terra Tec 2021.

Nuvarande hus 5 ersätts med en ny byggnad i fyra våningsplan, vilket kan åstadkommas genom en utgrävning om cirka 6 meter.

1. Detta möjliggör utrymmen för tekniska installationer, samt personalutrymmen och förråd,
2. Motionslokal och omklädningsrum.
3. Omklädningsrummen till simhallen blir tillgängliga och hamnar på samma våningsplan som bassängerna.



Liljewall arbetsskiss 2023-05-08

Exempel på betydande delar från projektets programarbete:

- Samtliga tekniska installationer byts ut.
- Bassängernas betongkonstruktion behöver ersättas och övriga bärande konstruktioner renoveras. Bassängerna kommer även att utrustas med separata vattenreningssystem.
- Klimatskalet (väggar, tak och fönster) moderniseras och förstärks med tilläggsisolering och nya fönster.
- Delar av yttertaket utrustas med solceller.
- Ytterligare energibesparande åtgärder i form av bland annat ventilationsåtervinning och grävattenåtervinning (duschar).
- Anläggningen tillgänglighetsanpassas.
- Flexomklädningsrum tillskapas.
- Arbetsmiljön förbättras via anpassade personalutrymmen.
- Anpassad miljö- och avfallshantering.

- En tillkommande undervisningsbassäng.
- Trygghetsskapande åtgärder genom att skapa siktlinjer, anpassad belysning samt transparens mellan byggnad och utemiljön i form av stora fönsterpartier.

Hållbarhet och kvalitet

Arbetsmiljö

Befintliga brister i arbetsmiljön för drift- och personalutrymmen åtgärdas med ändamålsenliga förbättringar. Arbetsmiljömässigt förbättras inomhusklimatet och tillträdet till källarplanet blir behörighetsstyrt.

Miljö

Ett miljöprogram har tagits fram, vilket kommer att utvecklas i samband med projekteringen. Ett stort fokus för projektet ligger på att sanera asbest och PCB. I den mån det är möjligt ska projektet återbruka befintligt material såsom fasadmateriäl.

Ett av de mest betydande miljömålen i projektet är att uppnå nivån för Miljöbyggnad Silver i befintlig bebyggelse. Projektet kommer dock inte att genomföra själva certifieringen av byggnaden då kostnad och administration är för omfattande.

Vällingby sim- och idrottshall har idag en betydande energianvändning. Projektet ska utföra energibesparande åtgärder för att över tid minska anläggningens energibehov.

Parkeringsplatserna föreslås att utrustas med laddstolpar och yttertaket delvis utrustas med solceller.

Antikvariska aspekter

Vällingby sim- och idrottshall är grönklassad och därför särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig samt konstnärlig synpunkt.

Bebyggelsen kring Vällingby centrum är i sin helhet det mest belysande exemplet på planering enligt ABC-principen, där arbetsplatser, bostäder och centrumfunktioner lokaliserades på korta avstånd från varandra i syfte att tillgängliggöra stadens funktioner för dess medborgare. Området är omnämnt som riksintresse.

Hänsyn måste tas till detta vid förslag till förändring och vid ombyggnation.

Barnrättsperspektivet

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför tas till barnperspektivet. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnperspektivet ska omhändertas för idrottsanläggningar så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig på anläggningen, känna sig trygga och kan röra sig säkert.

En sim- och idrottshall innehåller möjligheten till många olika aktiviteter och ger därmed alla barn och ungdomar möjligheten att röra sig, utveckla sin hälsa samt finna rörelseglädje i en tillåtande och mångsidig anläggning.

Inom anläggningen planeras för ytterligare en undervisnings-bassäng, vilket är viktigt för att stärka simkunnigheten hos barn. Det innebär ökade möjligheter för simundervisning.

Enligt rapporter från forskningsprojektet Ung livsstil erbjuder simhallar en typ av verksamhet som i hög utsträckning når en bred variation av målgrupper. Detta gäller exempelvis barn och ungdomar med annan etnisk bakgrund än svensk, samt barn och ungdomar som inte deltar i föreningslivet, då simhallar är en öppen verksamhet som kan kompensera för barn och ungdomar som inte deltar i föreningsdriven verksamhet. Ser man till barn och ungdomars önskemål om framtida kommunala satsningar inom idrottsområdet så kommer både simhallar och gym högt upp på listan.

Då anläggningen blir fullt ut tillgänglighetsanpassad inkluderas fullt ut på lika villkor också barn med olika funktionsvariationer.

En renoverad sim- och idrottshall kommer därmed att möta och tillgodose alla barn och ungdomars behov på ett mer komplett sätt än dagens anläggning.

En barnkonsekvensanalys ska genomföras i nästa skede av projektet

Tillgänglighet

Att tillgänglighetsanpassa stadens lokaler ingår i visionen Ett Stockholm för alla, men är också ett lagkrav. Tillgänglighetsanpassning innebär flera saker, bland annat skyltning, ledstråk och dörröppningsautomatik, men också att anläggningen ska vara tillgänglig för personer i rullstol. Vällingby sim- och idrottshall är från början byggd med halvplansförskjutningar genom hela byggnaden, vilket försvårar tillgängligheten. I ”torra” delar av huset är det relativt lätt att komplettera med hiss för att tillgodose tillgängligheten för rullstol. För simhallsdelen är det inte en bra lösning att behöva röra sig från omklädningsrum till bassängrum via hiss och trappa. Förutom komforten är det en säkerhetsrisk att röra sig i trappa och hiss med bara och blöta fötter, varför en sådan lösning ska undvikas.

Ytor inom projektet som är tillgängliga för besökare ska följa Stockholms stads handbok för tillgänglighet. Dessa ytor ska utformas med full tillgänglighet i alla delar. Anläggningen i sin helhet ska utformas så den blir fullt ut tillgänglig i alla delar där det är möjligt. Eventuella avvikelser från full tillgänglighet ska motiveras.

Jämställdhet och jämlikhet

Renoveringen av sim- och idrottshallen kommer att gynna både flickor och pojkar. Genom att utveckla en flexibel och mångsidig anläggning, ökar möjligheten till en mer jämställd fördelning och användning.

Fördelningen mellan pojkar och flickor i nyttjandet av idrottshallar är generellt jämn, exempelvis är basket den mest inbokade idrotten i stadens stora hallar och uppfyller målen för att anses vara en jämställd idrott. Genom att även skapa flexomklädningsrum, tillförs möjligheter för enskild omklädningsrum. Investeringen

främjar därmed båda könen, samt även ungdomar med exempelvis könsöverskridande identitet.

Investerings syfte och mål

Syftet med projektet är teknisk upprustning och tillskapande av flera verksamhetsytor samt att skapa en modern sim- och idrottsanläggning.

Målet med projektet är att skapa en anläggning som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt är långsiktigt hållbar. Projektet ska följa stadens miljöprogram och kommer fokusera på att uppnå energieffektivitet genom att bygga med energibesparande material och åtgärder.

I idrottsnämndens *Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026* beskrivs behovet av en ytterligare undervisningsbassäng, vilket tillgodoses inom projektet.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden genom att säkerställa anläggningens fortlevnad och utökad bassängkapacitet i form av ytterligare en undervisningsbassäng.

Projektet bidrar, genom att modernisera anläggningen med energieffektiva system, till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.

Projektets genomförande bidrar även till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv genom att säkerställa anläggningens fortlevnad samt utökande av bassängkapacitet.

Projektets genomförande bidrar vidare till att uppfylla 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 och idrottsanläggningen tillgänglighetsanpassas, samt att det tillskapas flexomklädningsrum som är tillgängliga för alla, oavsett funktionsförmåga. Trygghetsskapande åtgärder både inom och utanför byggnaden genomförs, bland annat genom att skapa siktlinjer, anpassad belysning samt transparens mellan byggnad och utemiljön i form av stora fönsterpartier.

Preliminär tidplan

Inriktningsbeslut FN/IDN	juni 2023
Inriktningsbeslut kommunfullmäktige	september 2023
Genomförandebeslut FN/IDN	Q2 2024
Genomförandebeslut kommunfullmäktige	Q3 2024
Produktionsstart	Q3 2025

Tidplanen kan komma att justeras med hänsyn till att evakuering av idrottshallar och motionsrum planeras att ske till kvarteret Gjutmästaren 6 i Ulvsunda, vilket beräknas vara klart för tillträde juli 2025.

Ekonomi

Projektekonomin redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har fastighetskontoret en praxis om att beloppen i investerings-besluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information.

Evakuering planeras att ske dels till Nälstabadet, som redan är iordningsställd för både allmänhet och föreningsverksamhet genom en tältöverbyggnad som uppfördes inför evakueringen av Åkeshovs sim- och idrottshall. Övrig verksamhet kommer främst evakueras till den planerade nya anläggningen i Ulvsunda. Projektet har därför inte räknat med evakueringskostnader.

Projektet bedöms medföra en tillkommande hyreskostnad för idrottsnämnden. Hyran är beräknad enligt nuvarande självkostnads-princip och består av fastighetskontorets kostnader för drift, underhåll samt kapitalkostnader. Kapitalkostnadsdelen är beräknad på komponentavskrivning samt stadens nuvarande internränta om 2,2 %. Den tillkommande hyran för idrottsnämnden framgår av bilaga 1.

Risker och möjligheter

Risker

Vällingby sim- och idrottshall är i stort upprustningsbehov och har passerat den tekniska livslängden. En risk om beslut om åtgärder dröjer, är att hela eller delar av verksamheten kan komma att behöva stänga och som följd få en negativ påverkan för stadens invånare, skolor och föreningsliv.

Nedan redovisas identifierade projektrisker. De nu identifierade riskerna finns omhändertagna i kalkylen.

- Miljöinventering har hittat stora mängder med asbest och PCB. Den identifierade omfattningen kan komma utökas i samband med rivning.
- Då byggnaderna är grönklassade utgör till exempel fasaden en stor utmaning, då den till stora delar behöver demonteras och återbyggas.
- En utmaning är att det krävs en utgrävning om cirka 6 meter under befintlig byggnad för att inrymma tekniska installationer.
- Schaktning kommer ske i närliggande område vid tunnelbanespåret.
- Angöring till huvudentrén behöver samordnas med närliggande fastighetsägare för att omhänderta tillgänglighetskrav.

Möjligheter

- Större möjlighet till simskola tack vare ytterligare undervisningsbassäng.
- Bättre miljö vid bassängutrymmen via rumsavskiljande väggar.
- Bättre driftsäkerhet genom separata vattenreningssystem.
- Ökad tillgänglighet till verksamhetslokaler.
- Eventuellt återbruk av fasadtegel.

Förvaltningarnas analys

Förvaltningarna bedömer att en teknisk upprustning är nödvändig för att säkerställa byggnadens driftsäkerhet, att myndighetskrav uppfylls och anläggningen får en lång kvarvarande teknisk livslängd. Anläggningens besökarantal beräknas öka ytterligare de kommande åren, vilket innebär behov av upprustningsåtgärder även gällande badanläggningens och idrottshallarnas installationer, som behöver anpassas utifrån dagens och framtida besöksantal.

I nuläget innebär hantering av nödvändiga evakueringar att projektet inte kommer att belastas av separat investeringsutgift.

Evakuering av simverksamheten kommer att ske till Nälstabadet som iordningsställdes i samband med renovering och utveckling av Åkeshovs sim- och idrottshall. Evakuering av övrig verksamhet beräknas ske till Gjutmästaren 6 i Ulvsunda. Detta förutsätter dock att projektet färdigställs till 2025 enligt beslut i idrottsnämnden.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av idrottsnämnden och fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 augusti 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Kommunfullmäktige har i Budget 2023 formulerat ett mål om att alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid. Upprustningen och renoveringen av Vällingby sim- och idrottshall kommer att bidra till att målet uppfylls genom att säkerställa anläggningens fortlevnad. I anläggningen kommer barn och ungdomar att få likvärdiga förutsättningar att utöva idrott genom de tillgänglighetsanpassningar som görs och att flexomklädningsrum tillskapas. Tryggheten kommer att öka genom de åtgärder som genomförs både inom och utanför byggnaden.

Genom utökningen av bassängkapaciteten för simundervisning tillgodoser projektet det utbyggnadsbehov som har preciserats i Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026 (beslutad av kommunfullmäktige den 13 juni 2022, dnr KS 2022/21). Utökningen innebär att projektet även bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål om ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden.

Genom att modernisera anläggningen med energieffektiva system kommer projektet att bidra till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål om ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.

Stadsledningskontoret ser positivt på förslaget och konstaterar att projektet har potential att bidra till god måluppfyllelse för flera av stadens mål och därmed kan betraktas som ett mycket angeläget projekt.

Stadsledningskontoret konstaterar att en upprustning i kombination med ombyggnad leder till ett mycket stort och komplext projekt. Mot bakgrund av stadens allt mer ansträngda ekonomiska läge är det angeläget att fastighetsnämnden och idrottsnämnden gör sitt yttersta för att hålla nere kostnaderna i projektet och inte tillåter några ökningarna av den prognostiserade projektkostnaden. Nämnderna har lyft fram ett antal risker i projektet, dock utan att ange hur man avser att arbeta för att minimera utfallen av dessa. Förutom de angivna riskerna bedömer stadsledningskontoret att en eventuell försening av den nya anläggningen i Ulvsunda är en risk som måste bevakas av projektet. Risken med detta är att dels kanske en alternativ evakueringsmöjlighet måste uppbringas, dels kan det innebära en tidsmässig förskjutning av genomförandet. En senareläggning riskerar enligt nämnderna att innebära att hela eller delar av verksamheten kan komma att behöva stänga och som följd få en negativ påverkan för stadens invånare, skolor och föreningsliv.

I det fortsatta planeringsarbetet förutsätts riskerna i projektet minimeras i största möjliga utsträckning, så att riskpåslagen i det kommande genomförandebeslutet kan bibehållas på den nuvarande måttliga nivån. Stadsledningskontoret vill poängtera vikten av att i genomförandebeslutet precisera konsekvenserna på idrottsnämndens driftbudget under genomförandefasen.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner

inriktningen för projekt Upprustning och ombyggnation av Vällingby sim- och idrottshall, i enlighet med fastighetsnämndens förslag. Fastighetsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för upprustning och ombyggnation av Vällingby sim- och idrottshall till en investeringsutgift som framgår av

bilaga 1 till nämndens tjänsteutlåtande, som underlag för ett kommande genomförandebeslut. Utgifterna för år 2023 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget 2024.

Vidare föreslår kontoret att kommunstyrelsen, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, för egen del godkänner inriktningsbeslutet

med en bedömd tillkommande hyreskostnad för idrottsnämnden enligt bilaga 1 till nämndens tjänsteutlåtande avseende inhyrning av Vällingby sim- och idrottshall.