

Dnr KS 2016/252-27

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Ann-Charlotte Saadieh

Kommunstyrelsen 2016-10-17

Inriktningsbeslut för ny simhall vid Täby park - framtagande av programhandling och förfrågningsunderlag

Sammanfattning

Nuvarande Tibblebadet, som ligger vid Täby centrum, invigdes 1975 och har en av Sveriges få 50-metersbassänger där det finns möjlighet till motionssim, vattenträning, lek och simskolor för barn och vuxna. Badet är slitet och i behov av en omfattande renovering. Flera statusbesiktningar har utförts som påvisar att det inte är ekonomiskt försvarbart att renovera Tibblebadet.

Kommunfastigheter har därför fått i uppdrag att utreda utformning och förutsättningar för en ny simhall i anslutning till Täby park, på tomten där den så kallade Rospiggen stod i korsningen Bergtorpsvägen - Stora Marknadsvägen, på fastigheten Tibble 8:16. Ett detaljplanearbete pågår för närvarande för att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av en ny simhall med tillhörande parkering.

I Täby park planeras cirka 6 000 nya bostäder och 4 000-5 000 arbetsplatser. Målet är att bygga en stadsmiljö med liv och rörelse som är miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbar. Området ska erbjuda service, kultur, utbildning, offentliga rum, idrott och rekreation.

Ärendet har beretts i samråd mellan kommunfastigheter inom samhällsutvecklingskontoret och kultur och fritid.

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen uppdrar till samhällsutvecklingskontoret att ta fram en programhandling för en simhall placerad på före detta Rospiggens fastighet, Tibble 8:16.
2. Kommunstyrelsen delegerar till styrgruppen för projektet att godkänna programhandlingen.
3. Kommunstyrelsen uppdrar till samhällsutvecklingskontoret att ta fram, efter det att programhandlingen har godkänts av styrgruppen,

förfrågningsunderlag för en totalentreprenad i samverkansform utifrån programarbetet.

Ärendet

Bakgrund

Kommunfastigheter fick 2013-06-03 i uppdrag av kommunstyrelsen att utreda utformning och förutsättningar för en ny simhall i anslutning till Täby park, på tomten där den så kallade Rospiggen stod i korsningen Bergtorpsvägen - Stora Marknadsvägen, på fastigheten Tibble 8:16. Kommunstyrelsen beslutade sedan 2014-12-01 att godkänna inriktningen för det fortsatta planeringsarbetet, vilket innebar en placering av simhallen där Rospiggen tidigare stått. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö gav 2015-02-02 det tidigare stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet för del av fastigheten Tibble 8:16 med syfte att ändra tillåten markanvändning från kontorsändamål till markanvändning som tillåter ett uppförande av en ny simhall och infartsparkering. Arbetet har påbörjats.

Parallellt med detta arbetar kultur och fritid med att ta fram ett verksamhetsprogram för simhallen i samråd med verksamhetsutövare och föreningar. Erfarenhetsåterföring har skett genom olika studiebesök.

Kultur- och fritidsnämnden är beställare av programhandlingen.

Behovsanalys

En volymstudie har tagits fram som baseras på beställarens behov och krav:

- Simhallen dimensioneras för 350 000 besökare per år, dvs genomsnittligen fyra besök per år per invånare baserat på 87 500 invånare (beräknat år 2030) i Täby
- Simhallens högsta prioritet är att lära barn (och vuxna) att simma
- Simhallen ska erbjuda motionssim för både ungdomar och vuxna
- Simhallen ska erbjuda träningsmöjligheter för tävlingssimmare
- Simhallen ska kunna ha simtävlingar
- Simhallen ska ha ett familjebad
- Simhallen ska vara tillgänglig för alla
- Simhallen ska vara kostnadseffektivt utformad, ha en effektiv och funktionell utformning med låg energiförbrukning vad gäller simhallar
- Utformning ska följa intentionerna i Täby kommuns miljöprogram vad gäller:
Begränsad klimatpåverkan, Giffri miljö, God vattenmiljö, Det gröna Täby och God bebyggd miljö

Dnr KS 2016/252-27

- Byggnaden kommer att uppnå de miljö- och energimål som ställs enligt Miljöbyggnad Guld, vilket borgar för ett bra inomhusklimat, låg energiförbrukning och material med goda egenskaper samt lång hållbarhet
- Ska vara ekonomiskt bärkraftig vilket innebär att det är fördelaktigt med gym, café och simshop
- Ska ha en livslängd om minst 50 år.

Simhallens innehåll:

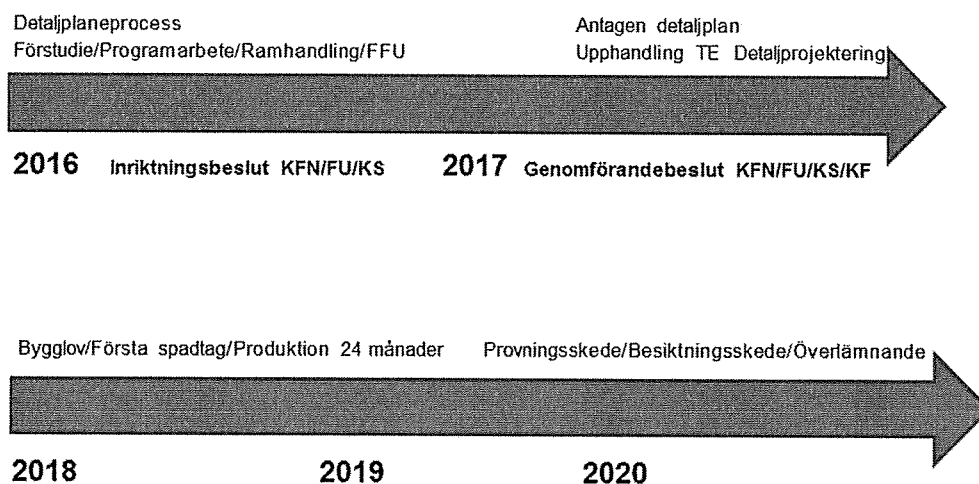
- En simbassäng som är 50x25 meter med ett varierande djup på 1,1-3,8m samt en 1m svikt och 3m trampolin
- En undervisningsbassäng som är 25x10 m med höj- och sänkbar botten (0-2,0m). En utredning pågår om det är ekonomiskt fördelaktigt att dela denna bassäng till två separata bassänger
- Ett familjebad bestående av småbarnspool med interaktiva lekfigurer, vattenfall, liten barnrutschbana, samt sittplatser i och runt om poolerna
- En mindre restaurang i nivå med den som finns i Tibble ishall (storlek, inredning och köksstandard)
- Ett gym med gruppträningslokaler
- Administrativa ytor, dvs kontor för driftentreprenör och föreningar
- Konferensrum för 40 personer (delbar)
- Övriga utrymmen såsom omklädningsrum, teknik, - städ och förrådsutrymmen samt wc-grupper
- Om möjligt få med en mindre vattenrutschbana.

Specifika krav och förutsättningar

Vad gäller utformning och gestaltning ska hänsyn tas till de krav som kommer att anges i kommande detaljplan för området. Planen gränsar också till riksintresset Roslagsbanan vilket innebär extra hänsyn och försiktighetsåtgärder.

En särskild trafikutredning har tagit fram förslag på parkeringsplatser, platser för funktionsnedsatta, väderskyddade cykelplatser, utrymme för ytterligare framtida cykelparkeringar samt platser för mopeder.

Tidplan



Beräknad tid för programarbetet är fyra månader i vilket ramavtalade konsulter kommer att användas. Framtagande av förfrågningsunderlag för byggtreprenad tar ytterligare två månader. Förutsatt att upphandlingen inte blir föremål för överprövning kan avtal med en entreprenör tecknas under hösten 2017. Detaljprojekteringen kan därefter påbörjas, vilket tar ca sex månader. Byggstart beräknas till första kvartalet 2018 och den totala byggtiden förväntas bli 24 månader.

Entreprenadform

I detta projekt har kommunfastigheter för avsikt att upphandla en totalentreprenad i samverkansform, precis som med Hägerneholmsskolan/hallen. Detta innebär att parterna samarbetar i projektet med projektering, kostnadsstyrning samt produktionstekniska aspekter. Det kan ge en snabbare process och kvalitetsmässigt bättre produkt till samma kostnad då man redan i projekteringen får med produktionserfarenhet.

Ekonomiska aspekter

I dagsläget finns 350 mnkr i budget sedan 2011 – för ombyggnad av befintliga Tibblebadet. Med de ändrade förutsättningar med en ny placering och total nybyggnad av en simhall som även kräver en ändring av detaljplanen har en ny kostnadsuppskattning utförts. Enligt anlita kalkylator har index för perioden 2011-03 tom 2015-12 gått upp ca 10 %. Kalkylatorns bedömning är att index ökar under perioden 2011 tom 2018 till totalt ca 15 %.

Nuvarande förslag på byggnad är ca 11 000 kvm BTA. Enligt de erfarenhets-siffror som finns tillgängliga beräknas en ny simhall ligga på 36-37 000 SEK/kvm BTA (byggproduktion inkl. projektering och byggherrekostnader, men exkl.

Dnr KS 2016/252-27

moms, tomtköp och finansiering). Indexeringen medför att beloppet idag behöver ligga på 350 mnkr, indexerat från 2011 till 2018, vilket resulterar i 402,5 mnkr exkl. moms.

I projektkostnaden ingår volymstudien, program, projektering, projektledning, byggkostnad samt byggherrekostnader. Däremot ingår inte lös inredning, data- och telefoninät och annan verksamhetsknuten utrustning. Budget för inredning kommer upp i ett särskilt ärende längre fram i projektet.

Kostnader för markarbeten tillkommer som idag är svåra att överblicka på grund av osäkerheter.

Kostnaden för detta skede, program (ramhandling) och framtagande av förfrågningsunderlag, bedömer kommunfastigheter till cirka 10 mnkr.

Till det tillkommer hittills nedlagda kostnader i projektet som uppgår till ca 5,6 mnkr, såsom studiebesök, volymstudie, geoteknisk undersökning, projektledartid och detaljplanearbete.

I det fall projektet inte genomförs kommer nedlagda kostnader att belasta kultur- och fritid i förhållande till andel av totala uppskattade projektkostnaden.

Hyreskostnaden för dessa lokaler kommer sannolikt att beräknas enligt den nya hyressättningsmodellen. Hyra för hallen kommer att utgå tidigast från och med hösten 2020.

Bedömda driftskostnader

Energianvändning för en simhall beräknas ligga runt 400 kwh/kvm per år och omfattar el, uppvärmning, vatten och kemikalier för vattenrening, en kostnad på ca 5-6 mkr/år. Kostnader för verksamhet och daglig skötsel ingår ej i denna kostnad.

Nästa fas

Under det närmaste halvåret tas en programhandling fram. Efter det träder genomförandefasen in som innebär att kultur- och fritidsnämnden beslutar om den framtagna programhandlingen samt genomförande. Ärendet går sedan vidare till kommunstyrelsen och till kommunfullmäktige för beslut under våren 2017. I ärendet inför beslut om genomförande ska en ekonomisk kalkyl redovisas som innehåller hur driftkostnader för verksamhetsdrivande nämnd påverkas och förslag till finansiering.

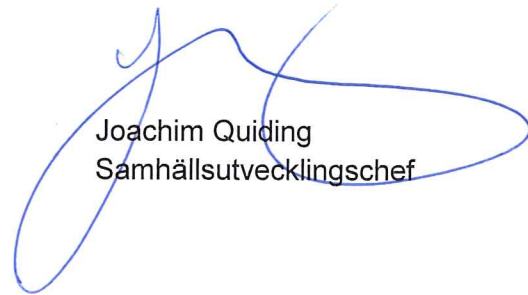


TJÄNSTEUTLÄTANDE
2016-09-29

Dnr KS 2016/252-27



Gunvor Lindberg
T.f. Kommundirektör



Joachim Quiding
Samhällsutvecklingschef