

PROJEKTPLAN

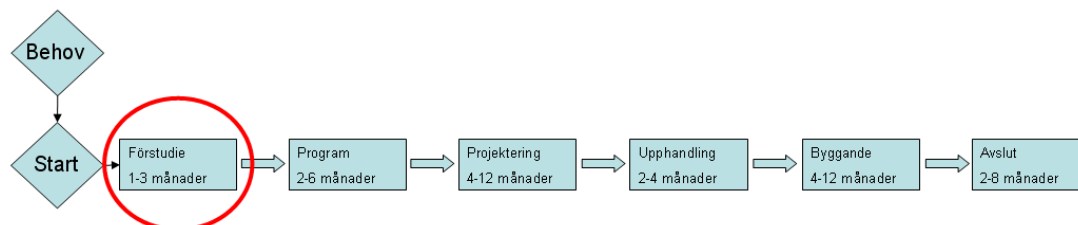
Mörbybadet renovering

Fastighet: Danderyd, 3:165

Uppdragsgivare: Fastighetsnämnden

FÖRSTUDIESKEDE

(Underlag för program)



Beslutad	2015-09-10	Fastighetsnämnden
		Danderyds kommun
Upprättad	2015-12-02	Fastighetsavdelningen
		Tekniska kontoret
Reviderad		Fastighetsavdelningen
		Tekniska kontoret



PROJEKT/ VERKSAMHET	3
FASTIGHET	3
NUVARANDE VERKSAMHET	3
NUVARANDE LOKALSITUATION	3
UNDERHÅLLSBEHOV	3
KONTRAKT/AVTAL	4
GÄLLANDE KONTRAKT	4
<i>Lokaler</i>	4
NYA KONTRAKT/AVTAL	5
<i>Lokaler</i>	5
BESLUT OCH TJÄNSTEUTLÅTANDE	5
UPPDRAGSBESKRIVNING	5
<i>Bakgrund</i>	5
<i>Syfte</i>	5
<i>Mål Kostnaden för förstudien beräknas uppgå till 700 tkr.</i>	5
<i>Avgränsningar</i>	5
KONTAKTPERSONER	5
<i>Tekniska kontoret, Fastighetsavdelningen</i>	5
<i>Beställare/uppdragsgivare/ kund/ myndighet</i>	6
<i>Verksamhet</i>	6
ORGANISATION	6
<i>Samverkan/samråd</i>	6
TIDER	6
<i>Tidplan program</i>	6
EKONOMI	6
<i>Finansiering</i>	6
<i>Budget för förstudie</i>	6
<i>Budget för program</i>	6
UPPHANDLING	6
<i>Avrop</i>	6
KVALITET OCH MILJÖ	6
RISKER	7
INFORMATION	7
<i>Fastighetsnämnden</i>	7
<i>Allmänheten/ Övriga</i>	7
PROJEKTRAPPORTERING	7
MYNDIGHETER	7
STADSBYGGNADSKONTORET	7
<i>Gällande plan</i>	7
HANDLINGAR	7
<i>Utredningar</i>	7



PROJEKT/ VERKSAMHET

Projektnamn: Mörbybadet renovering

Fastighet

Beteckning: Danderyd 3:165

Objekt nr: 227

Adress: Vendevägen 94
182 32 Danderyd

Populärnamn: Mörbybadet

Nuvarande verksamhet

Idag badhus med tre bassänger 25m x 14,5m, 12,5m x 6,5m och en rund bubbelbassäng, med tillhörande omklädningsrum, dusch och bastu. Bassängerna används idag till olika badverksamhet, t.ex. motionssim, simskola, träningssim och badlek. Verksamheten driver även en cafeteria där de säljer lättare förtäring och dryck.

Nuvarande lokalsituation

Plan 1 källarvåning, består av driftutrymmen och undersidan till poolerna. Driftutrymmena är uppdelade på fastighetens drift så som ventilation, värme och elcentral samt brukarens driftutrymmen så som reningsanläggning och kemikalierum till poolerna.

Plan 2 entréplan, består av omklädningsrum, bastu, duschar, simhall och personalutrymmen inklusive kontor samt reception och pentry.

Plan 3 takplan, Yttertak samt extra loftplan med solarierum i del av simhallen.

Underhållsbehov

Installationer:

Ventilationsaggregaten är utbytta 2001-2004 och fungerar bra, de behöver kompletteras med nytt styrskåp för att driften skall optimeras bättre och kunna följas upp i enlighet med danderyds fastighetssystem.

Idag saknar fastigheten eget fjärrvärmeabonnemang, fastigheten Mörbybadet är ansluten på en sekundärkrets på Mörbyskolans fjärrvärme, vilket är en olycklig lösning då badet kräver andra varmvatten temperaturer. Förslag att ansluta Mörbybadet på en egen servis. Kostnader för detta ingår i bifogad budget.

Bassängerna inklusive avrinningsrännor

CBI (Centrum för betonginstitutet) har utfört en undersökning av bassängerna med fokus på tillståndsbedömning och förslag på åtgärder. Undersökningen kommer fram till att bassängerna har beständighetsproblem. Betongen har karboniserats (börjat lösas upp) på alla mätpunkter förbi armeringen. Balken bredvid övningsbassängen har allvarliga beständighetsskador och dess bärlighet bedöms vara nedsatt. Det är viktigt att förhindra läckage för att inte mer betongskador ska uppstå på bassängerna. För att förhindra läckage behöver bas-



sängerna tätas. Då problematiken här är svår bör detaljprojektering och utförande av reparationer utföras av bassängexperter.

Tätskikt

Samtliga tätskikt på golv och i bassäng läcker och i källarplan saknas tätskikt på golv. Bristfälliga tätskikt medför att fukt sugas in i konstruktionen och lagras i golv och väggar. För att kunna renovera tätskikten behöver samtliga ytskikt på golv monteras bort, konstruktionen torka ut och nytt tätskikt samt nytt ytskikt på golv monteras

Innerväggar

De flesta av byggnadens innerväggar är uppbyggda av träreglar och gipsskivor. När denna väggkonstruktion står på ett underlag som inte har ett bra tätskikt sugas fukt in i väggkonstruktionen från underliggande golv. I källarplanet finns fuktskador på i stort sett samtliga rumsavskiljande gipsväggar. I dusch och omklädnadsrum syns inte eventuella skador men upprepade lagningar och klinker som lossnar tyder på hög fuktighet i konstruktionen. Samtliga lättväggar behöver tas bort och ersättas med våtrumsväggar enligt gällande branschregler och nya ytskikt.

Yttertak

Idag är yttertaket ett låglutande tak belagt med takduk. En taklösning som på grund av duken inte bör snöröjas men som på grund av den låga lutningen behöver snöröjas. Flertalet läckage har uppmärksamats. Orsaken kan vara dels att fukt kryper in kapillärt i materialskarvar eller att det blivit mekanisk åverkan på duken vid snöskottning och vistelse på taket. För att försvåra finns även fukt som kommer inifrån som kondenserar på det kalla taket och sedan droppar ner. Fuktutfällningar på akustikbafflar i innertaket består troligen av en kombination av ovanstående brister. Taket har behov av tilläggsisolering både med hänsyn till kondensutfällning och energiåtgång. Förslag är att låta en konstruktör beräkna igenom vilka möjligheter som finns för att komma tillrätta med skadorna. I budget finns med att höja taket i bakkant så att det bildar ett pulpettak och belägga denna med plåt samt tilläggsisolera hela konstruktionen med isolering utan organiskt material. Exakt utförande tas fram av konstruktör under program och projektering.

Kontrakt/Avtal

Gällande kontrakt

Lokaler

Nuvarande kontrakt tecknade kommunen med Medley AB 2011-07-01 och är giltig i fem år. Kontraktet skall sägas upp minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång, i annat fall förlängs kontrakt med 2 år för varje gång.



Nya kontrakt/avtal

Lokaler

Utförande av renoveringen medför att verksamhet inte kommer kunna bedrivas under ca 1,5 år. Exakt tid kommer beräknas fram i projekteringen när omfattningen och lösningar definieras. Nytt avtal förhandlas till projektets färdigställande.

Beslut och tjänsteutlåtande

Tjänsteutlåtande

2015-08-24 Tekniska kontoret

FN 2015/0179

Beslut

2015-09-10 Fastighetsnämnden

§ 54, FN 2015/0179

Fastighetsnämnden gav 2015-09-10 § 54 tekniska kontoret i uppdrag att genomföra en förstudie för renovering av Mörbybadet.

Uppdragsbeskrivning

Bakgrund

Mörbybadet är byggd 1984 och har på grund av uttjänta tätskikt, byggnadens konstruktion samt dess fuktiga och klorhaltiga inomhusmiljö fått skador på innerväggar, golv och tak samt bassängstommar vilket behöver renoveras. Installationerna behöver kompletteras och ytterligare förbättringar föreslås vad gäller energieffektivisering av byggnadens belysning, styr- och värmesystem.

Syfte

Ta fram en statusbeskrivning avseende fukt, urlakning betong, installationer, elkraft, energieffektivisering och takkonstruktion av befintlig byggnad.

Mål

Kostnaden för förstudien beräknas uppgå till 700 tkr

Avgränsningar

I utredningen tas inte hänsyn till eventuellt utökat lokalbehov för verksamheten eller behov av nytt reningssystem.

Kontaktpersoner

Tekniska kontoret, Fastighetsavdelningen

Avdelningschef:	Kristin Åberg Nilsson
Förvaltare:	Jacques Sjöstedt N´doye
Projektledare:	Anna Helin
Projekteringsledare	Christer Klingberg (Hydracon)



Beställare/uppdragsgivare/ kund/ myndighet

Fastighetsnämnden

Verksamhet

Medley AB

Organisation

Samverkan/samråd

En styrgrupp med medverkande från utbildnings och kulturkontoret, tekniska kontoret och verksamheten skall bildas.

Tider

Tidplan program

Projektplan program redovisas under våren 2016

Ekonomi

Finansiering

Budget för förstudie

Slutkostnadsprognos för förstudie med tillhörande undersökningar 400 tkr.

Budget för program

Budget för program, beräknas uppgå till 800 tkr.

En mycket ungefärlig budget för hela renoveringen beräknas landa på ca 45 mnkr. I det fall även reningsanläggningen beslutas att bytas ut kostar den ca 13 mnkr till.

Upphandling

Avrop

Under hösten 2015 avropade tekniska kontoret, enligt ramavtal Hydracon för projektledning av förstudien. I uppdraget ingår att ta fram befintlig status och komma med förslag på åtgärder.

Kvalitet och miljö

Miljö

Osäkerhet rörande rivning som varit i kontakt med klor om det kan räknas som miljöfarligt avfall. Miljöinventering kommer att tas fram i programskedet.



Risker

- Kostnad
- Konjunkturläget vid upphandling
- Tider (beslutsprocess och produktion)
- Kvarvarande verksamhet
- Byggnadsarbetenas genomförande
- Etablering och logistik kring byggrafik
- Brister i dolda konstruktioner
- Omfattning
- Påträffa miljöfarliga ämnen i material som rivs, eventuella följder av kemisk miljö som påverkar tid, kostnad eller arbetsmiljö

Information

Fastighetsnämnden

Tekniska kontoret återkommer till fastighetsnämnden efter genomfört programarbete.

Allmänheten/ Övriga

Pressmeddelande

Projektrapportering

Projektrapportering vid fastighetsavdelningens interna projektledarmöten.

Myndigheter

Stadsbyggnadskontoret

Gällande plan

På Danderyd 3:165 är verksamheten i enlighet med gällande plan. Stadsplanen, S70 är från 1958 och visar att området är för allmänt ändamål i tre våningar.

Handlingar

Utredningar

- Förstudieunderlag, Hydracon
- Betongundersökning av simbassänger, CBI
- Statusbesiktning badhus avseende fuktskador, AK