



Göteborgs
Stad

Delprocess
1. Förstudie

Kravnivå
Gul

Dokumentansvarig
Annie Gjern

Fastställt
2021-08-30

Fastställare
Lars Mauritzson

Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen

FÖRSTUDIERAPPORT

Tilläggsbeställning- Förstudie avseende en
andra undervisningsbassäng vid
Frölundabadet.

BESTÄLLANDE NÄMND: IOFF

2022-09-27



Innehåll

UPPDRAGET	3
OMFATTNING	4
AREA	4
INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT	4
KVALITETSPLAN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
FASTIGHETEN	7
BEFINTLIGA BYGGNADER	7
HANDLINGSMÖJLIGHETER	8
RISK- OCH KONSEKVENSANALYS	8
EKONOMI	9
EKONOMISKA KONSEKVENSER	10
REKOMMENDATION TILL BESLUT	11
REKOMMENDATION	11
FÖRSLAG TILL PROJEKTPLAN	11
BILAGOR	12



UPPDRAGET

Beställande nämnd	IoFF
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	2022-09-27
	0380/14
Projektnummer	16862
Diarienummer	230-0052/14
Projektledare	Tony Ingelberg
Fastighetsägare	Göteborgs Stad
Geografiskt område	Askim-Frölunda-Högsbo
Fastighetsbeteckning	Göteborg Järnbrott 135:3
Verksamhet:	Badhus
Multibassäng med Höj och sänkbar botten	1 st tillkommande
LOA ytor samt WC	Behovsstyrande
Totalt antal platser	160000/år
- Antal tillskapade platser	0
- Antal ersatta platser	0
Övernattning	Nej

KORTFATTAD BESKRIVNING AV NY UNDERVISNINGSBASSÄNG

Förstudien utreder möjligheten att addera en undervisningsbassäng med höj- och sänkbar botten till badhuset, väster om den befintliga undervisningsbassängen. Ramarna för tillbyggnaden anges i en behovsbeskrivning upprättad av IOFF. Detta är en tilläggsbeställning emot beställning som redan har investeringsbeslut på med rutschkana.

Denna extra bassäng kommer skapa mycket stor inverkan på badhuset då det kommer möjliggöras mera utrymme för alla dom aktiviteter som omfattas av ioff badverksamhet.



Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen

Tillbyggnaden i situationsplan, planritningar och sektioner har med utgångspunkt i det rutnätssystem om 3,6 x 3,6 meter ligger till grund för hela Frölunda kulturhus. En bassäng om 16 x 8 meter orienteras i öst-västlig riktning. I anslutning till denna förläggs ett kontorsrum, RWC och förrådsutrymmen. Bassängen kopplas till de befintliga gruppomklädningsrummen och dessa utökas något i storlek i samband med tillbyggnaden. Den nya bassängen nås även "neutralt" från rutschbanetornet för tillträde också från de stora omklädningsrummen och flexomklädning.

Bassängrummets orientering gör det möjligt att hålla tillbyggnaden bortom den närliggande branten mot norr.

Flera uppvuxna träd kommer att få lämna plats för tillbyggnaden. Det behöver utredas om dessa omfattas av någon form av skydd.

Den tillkommande undervisningsbassängen gestaltas likt det befintliga badhuset med stora glaspartier inom ett tydligt ramverk av bärande och vilande betongelement. Tåta fasadutsnitt utförs med utfackningsväggar i rött tegel. På det platta taket byggs en terrass till den relaxavdelning som tillskapas på andra våningen i det befintliga badhuset.

Teknikytor med fläktrum och kanalisationer placeras dolda i källarplan under bassängrum och komplementutrymmen. Fasadgaller och huvar orienteras mot norr där de blir mindre påtagliga för besökare och förbipasserande. Kanalisation dras ovan förråd och smårum och fördelas ut över bassängrummet mellan takets synliga TT-kassetten.

Själva bassängrummet placeras på ett modulmått distans från den befintliga

OMFATTNING

AREA

TOTAL	
BTA Investering	740 m ²
LOA Investering	643 m ²
LOA / BTA Investering	0,86 %
KVADRATMETER PER BARN/ELEV/BOENDE	
LOA	
BTA	



INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT

TILLBYGGNAD MULTIBASSÄNG

Vi har ritat tillbyggnaden i situationsplan, planritningar och sektioner med utgångspunkt i det rutnätssystem om 3,6 x 3,6 meter som ligger till grund för hela Frölunda kulturhus. En bassäng om 16 x 8 meter orienteras i öst-västlig riktning. I anslutning till denna förläggs ett kontorsrum, RWC och förrådsutrymmen. Bassängen kopplas till de befintliga gruppomklädningsrummen och dessa utökas något i storlek i samband med tillbyggnaden. Den nya bassängen nås även "neutralt" från rutschbanetornet för tillträde också från de stora omklädningsrummen och flexomklädning. Bassängrummets orientering gör det möjligt att hålla tillbyggnaden bortom den närliggande branten mot norr.

Flera uppvuxna träd kommer att få lämna plats för tillbyggnaden. Det behöver utredas om dessa omfattas av någon form av skydd. Den tillkommande undervisningsbassängen gestaltas likt det befintliga badhuset med stora glaspartier inom ett tydligt ramverk av bärande och vilande betongelement. Täta fasadutsnitt utförs med utfackningsväggar i rött tegel. På det platta taket byggs en terrass till den relaxavdelning som tillskapas på andra våningen i det befintliga badhuset.

Teknikytor med fläktrum och kanalisationer placeras dolda i källarplan under bassängrum och komplementutrymmen. Fasadgaller och huvar orienteras mot norr där de blir mindre påtagliga för besökare och förbipasserande. Kanalisation dras ovan förråd och smårum och fördelas ut över bassängrummet mellan takets synliga TT-kassetten.

Själva bassängrummet placeras på ett modulmått distans från den befintliga undervisningsbassängen. Mellanrummet blir ett atrium som skänker dagsljus till bassängrummen. Atriets mark kan beläggas med sten likt en japansk innergård men är inte tänkt som en vistelseyta.



MATERIALVAL

Fasader:

Fasader utförs som prefabricerade pelar-, balk- och skivelement av betong lika den befintliga byggnaden. Partier och plåtkassetter utförs i samma utseende och samma röda och grå kulörer som på den befintliga byggnaden.

Yttertak:

Nytt ytskikt på yttertak utförs med tätskiktsmatta. Terrassyta för relax utförs med beläggning av betongplattor.

Väggar:

Invändiga icke bärande väggar i våta miljöer utförs murade med lättklinkerblock.

Ytskikt på golv:

Ytskikt på golv i bassängrum, våt passage, RWC och förråd beläggs med klinker.

KVALITETSPLAN

- Omfattande arbete har genomförts av stadens olika förvaltningar.
- Möten och avstämningar med verksamhet och förvaltning enligt Lokalförvaltningens rutin.
- Särskild granskning med avseende på tomtens ytmässiga förutsättningar.
- Kostnadskalkyl bygger på en mera fördjupad kalkylanalys, där både nyckeltal samt upprättande av nyckeltal omfattas.
- Fördjupade kvalitets och ekonomitekniska analyser med rapporter har gjorts för att optimera ekonomi samt upprätthålla rätt kvalitet samt få bättre kunskap om vilka risker som finns.



FÖRUTSÄTTNINGAR

FASTIGHETEN

PLANINFORMATION	
Översiktsplan/detaljplan	Järnbrott och Rud, Bostäder m.m vid Frölunda kulturhus (1480K-II-2949)
Status detaljplan	Antagen 1959
Byggrätt	31238 m ²
Byggnadshöjd och/eller nockhöjd	Ca 4,2 m till nock
U-områden/servitut	Prickad mark längst med tomtgräns mot ledningsrätten.

BEFINTLIGA BYGGNADER

GESTALTNING

Invändig gestaltning utförs med hänsyn tagen till byggnadens befintliga uttryck med dess färgstarka kulörer och rustika karaktär.

Status befintlig byggnad vid övertagande augusti 2019 forts.



HANDLINGSLTERNATIV

Extra bassängen kommer ingå i Utförande entreprenaden, detta gör att den totala projekttiden förlängs med ca 6 månader. Detta då man inte kommer kunna bli klar med projekteringen tidigare än när utförande entreprenaden kommer igång, samt platsbrist ect gör att man behöver mera tid i produktionen. Detta är förankrat med beställare och man ser att det är skälig tid att lägga på i projektet. Total projekt tid inkluderat det man redan har fått investeringsbeslut på kommer att vara ca 2-2,5 år.

RISK- OCH KONSEKVENSANALYS

Risk	Konsekvens	Åtgärd
Mark	Försening Pga vi skall bygga källare nära gammal befintlig konstruktion, samt omständigheter kring markförhållanden och buller kan skapa stopp i produktion pga klagomål.	Optimera, samt hantera enligt kommunikationsplan
Hantering intilliggande verksamhet och byggnad	Det kan bli problematisk med intilliggande verksamhet under byggnation och markarbeten, då detta kommer bli ett arbetsmiljöproblem pga ljud damm. Samma gäller Fuktproblematik som vi inte vet idag hur den förhåller sig emot intilliggande ytor på vägg.	Ta fram data och rapporter om statusläge.
kostnadsdrivande projekterings, projekt moment	personalens arbetsmiljö kan störas vilket för att arbeten får stanna upp vid vissa tiden vid bullrande och annan typ av farliga arbeten som tunga lyft ect.. Andra eventuella budgetökningar är risker, som kan bli större än det man har satt i förstudien. Samt om det uppdagas andra tekniska lösningar för dessa risker som man inte sett i dagsläget och uppdagas vid produktion där nya eller ändrade material och eller tekniska lösningar som behöver göras för att uppnå rätt kvalitet. Användning av större maskiner för att kunna utföra arbeten vid lyft längre ifrån vad man vanligtvis gör då platsbrist är ett stort problem för hela projektet.	Ta fram egenkontroller och kommunikationsplan och förankra arbetena i god tid.
Okända risker	Det är ett komplext projekt, då projektet har många i nuläget gömda risker och parametrar att förhålla oss till, där projektet kommer att ha okända risker som vi i dagsläget inte ser eller har uppdagats.	Projektet i sin helhet måste arbeta proaktivt för okända risker. Uppförande av rapporter samt praktiska mätningar på plats.



Risker där verksamheten kan omfattas

- Förlängs produktionstid pga Förlängs uttorkningstid av Fukt samt stop av arbeten vid bullrande moment samt andra farliga moment där det behövs spärras av i stor utsträckning.
- Att flytta personal från intilliggande rum emot projektet, då buller data visar på att avfuktning även behöver göras i dessa rum för att klara miljökrav samt återställa byggdelens kondition, samt få ner byggtiden.
- Eventuellt kan det förekomma viss rörelsefrihet i vissa delar av källare samt vissa våningar vid olika tillfällen

Risker där Fastighetsägaren kan omfattas

- obalans i olika tekniska system efter rivning
- mindre yta för andra verksamheter i källaren
- Mycket störande arbeten vid rivning av ytskikt.

Hantering av risker och konsekvenser hanteras med verksamhetsmöten där, beställare, verksamhet, förvaltare, byggare är med, där man sätter upp ett verksamhetsprotokoll innan produktion där alla parter behov skrivs ner i punktform. Detta dokument skall sedan vara ett Info dokument som är godkänt och harmoniserat av alla parter. Detta för att det är ett långt projekt och folk kan bytas ut samt att man kan återkomma till detta dokument med vad som har varit överenskommet. Utöver detta är det bra att ha verksamhetsmöten, för att följa upp och fånga frågor som uppdagas av parter som inte har uppmärksamats tidigare så som risker arbetsmiljö ect.

EKONOMI

investering utförda enligt Enligt bilagor:

16862 Frölundabadet undervisningsbassäng Bilaga förstudierapport ekonomiska konsekvenser



REKOMMENDATION TILL BESLUT

REKOMMENDATION

Hyresgästen, Fastighetsavdelningen och Projektavdelningen är medvetna om Badhusets problematik då man bara har gjort små renoveringar på många år och inte en totalrenovering som det finns ett stort behov av i dagsläget. Och de stora begränsningar som det medför. Samt den komplexa utmaningen som omfattas av projektets natur.

Förstudiens inriktning har varit att fördjupa dig i alla delar som omfattar projektet, så att man får en bättre kostnadsbedömning.

kunskap har kunnat fångas in om vad som är möjlighet rent designmässig, samt huskroppens tekniska status. Insamling av data genom rapporter inom projektets ramar, visar sig att det är mycket viktigt att ta ett beslut om att totalrenovering av nya ytskikt för att åtgärda fuktproblematik, har en hög prioritet för att få kontroll på husets livslängd samt välmående. I denna renovering så uppdaterar man också för dom regelverken vi har idag samt bygga ut och till för att få en mera inkluderande miljö där alla är, och känner sig välkomna.

Integrerat badhus i befintlig byggnadsstruktur som har ett stort allmänintresse och är ett prioriterat mål för staden och stadsdelen är viktig.

Bedömning: Projektet är genomförbart med beaktande av presenterade risker och osäker kostnadsbild så vi har en omvärldsbild som är väldigt osäker samt att projektet har ett långt tidsspann.

Rekommendationen för entreprenadformer man ser mest effektivt i projektet är, Totalentreprenad för etapp 1 där riv och uttorkning ingår. Utförande entreprenad för etapp 2 där bygg och bad ingår. Projektet önskar investeringsbeslut.

FÖRSLAG TILL PROJEKTPLAN

Bedömd genomförandeplan efter investeringsbeslut:

Gantt (Under redigering)
Frölundabadet (Frölunda kulturhus) ombyggnad [16862]





BILAGOR

16862 Frölundabadet Projektplan 2022-12-22

16862 Förstudie Ny Multibassäng 2022-11-28



Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen



Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Stadsledningskontoret

Förvaltare Lokalförvaltningen

Projektledare Lokalförvaltningen

IOFF

Annika Andersson Rynner

Nirmala Mandic

Tony Ingelberg

Lokalförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: lokalforvaltningen@lf.goteborg.se