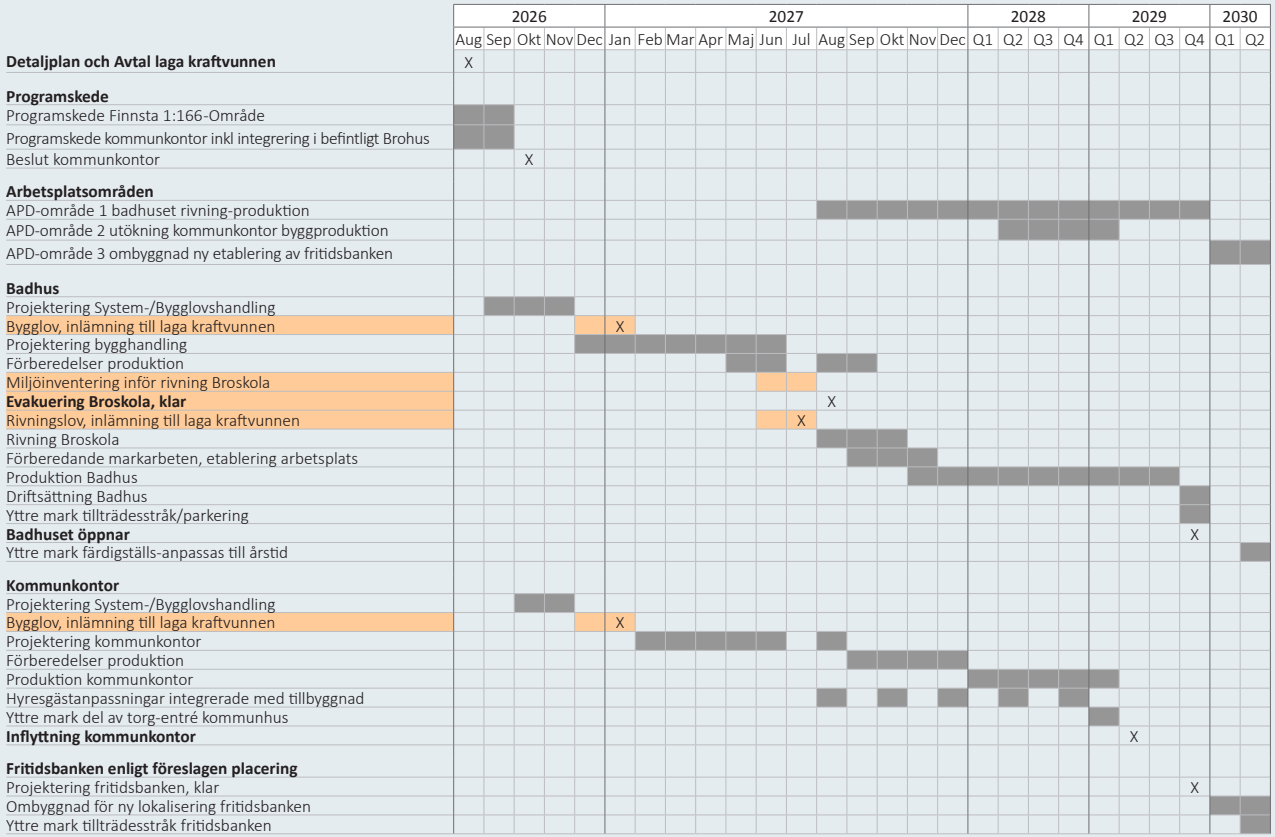
Genomförandeplan — struktur för arbetsgruppen



1. Inledning

Vår ambition är att Bro nya badhus och tillbyggt kommunkontor uppförs parallellt. Arbetet med kommunkontoret kan dock anpassas efter Upplands-Bro kommuns beslutsprocess. Nya badhuset i Bro beräknas öppna Q4 2029. Samma organisation som uppförde Myrsjöbadet i Nacka genomför uppdraget i Bro.



Genomförande av badhuset och tillbyggnad av kommunhuset planeras att utföras parallellt, kommunhusets produktionstid planeras att genomföras enligt tidplan- vi har dock möjlighet att anpassa produktionsstart om önskemål eller behov finns, produktionsstart rekommenderas dock senast 2029-01-01 för att tillvarata synergier i produktionsskede så som exempelvis etableringen.

2. Tidplan

3. Uppstart-Programskede

Dialog mellan kommun och projektteam

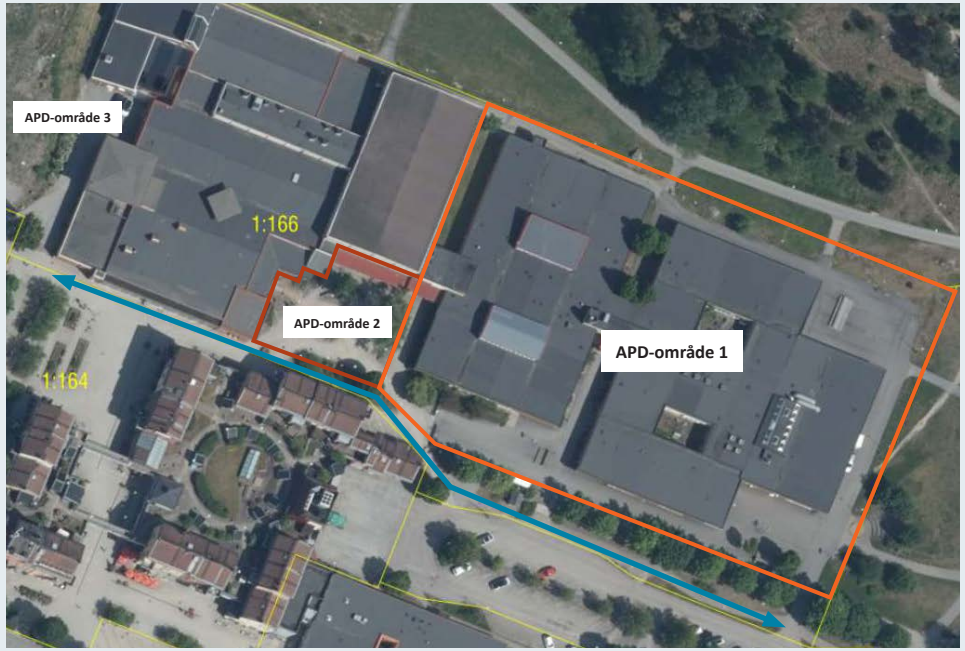
Vid tilldelning av projektet föreslår Hemtag en Workshop där nyckelpersoner från kommunen och dess verksamheter träffar nyckelpersoner från Hemtag och arkitekten på Liljewall. En workshop där vi lär känna varandra, projekten och området för att få en gemensam bild.

I den inledande workshopen går vi igenom volymerna kring Bro Torg, tankar kring placeringarna av de båda nya husen, badhuset och tillbyggnad av kommunkontoret och flöden i husen och området såsom Hemtag uppfattat projektet. Kommunen och dess verksamheter får möjlighet att tycka till och komma med synpunkter. Detta tror vi är en bra start för att sätta ramarna för området, projektet samt projektmedlemmarna.

Rutiner och processer tas fram för gemensamt definierade beröringspunkter exempelvis samrådsmöten, ekonomisk rapportering, hyresgästmöten och granskningsförfarande.

4. Område arbetsplatsdisposition (APD-område)

Arbetsplatsområdet utökas och minskas efter behov när husen uppförs.



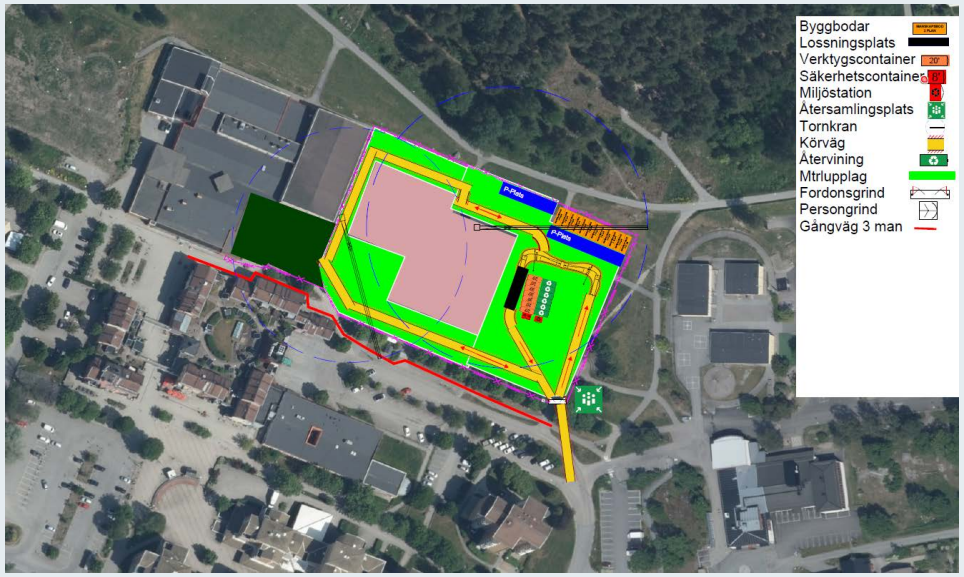
Vägen närmast bostadshusen kommer att vara öppen för gångtrafik (illustrerad med blåpil).

Etablering inför rivning av skola

APD-område 1 kommer att hägnas in som en första etapp inför rivning av Broskolan och byggnationen av Badhuset. Rivningen av Broskolan, kan påbörjas omedelbart efter att evakueringen av skolan är slutförd 2027-08-01, rivningslov erhållits och arbetsplatsområdet är inhägnat — målsättning är start i direkt anslutning att Hemtag tillträder fastigheten Finnsta 1:166.

Etablering och arbetsområde

Badhuset och kommunhuset planeras ha en gemensam etablering och logistiklösning. Arbetsplatsområdets utsträckning kommer att förändras utifrån pågående produktion. Under perioder när endast produktion av badhuset pågår gäller APD-område 1, vilket kompletteras med APD-område 2 för tider då produktion av kommunhuset sker. Etablering och upplag samt intransportleder under produktionen kommer att vara placerade enligt APD-planen nedan.



Transporter till arbetsplatserna kommer att ske via Blomstervägen där en automatisk intransportgrind snedställs så att långa fordon lättare kan köra rakt in. Intransportvägen från Blomstervägen kan komma att temporärt behöva rätas ut för att klara att ta emot långa fordon. I samråd med arborist behöver vi hantera infartsvägar till APD-området. För att skapa en säker utfart från området anordnas en rundslinga så att inga fordon backar ut från arbetsplatsområdet.

Etableringen för badhuset och kommunhuset kommer att vara densamma.

APD-område 3 redovisar möjlig plats för etablering vid föreslagen ombyggnad i Brohuset för fritidsbanken.

5. Byggprojekt

Kort beskrivning av stegen från projektering till driftsättning.

Inför projekteringsskedet kommer kompletterande undersökningar och analyser att genomföras om behov finns, exempelvis geoteknisk undersökning, miljöinventering och riskanalyser.

Förberedande arbeten

Logistik och arbetsplatsdisposition utformas med hänsyn till att bibliotek, kulturskola, och trygghetscenter, befintlig simhall och idrottshall ska vara tillgängliga och fullt funktionella under alla etapper. Entréer hålls fria, tydligt skyltade och säkra.

Hemtags primära planering är att tillträdesleder inte ska påverkas nämnvärt.

Vi stör när vi verkligen måste störa. Som ett exempel med idrottshallen/befintliga simhallens entré. När kommunhuset ska byggas kommer man att då behöva stänga av tillfartsleden via idrottshallens ingång och ersättas med en temporär entré. Vi har observerat att vi före inhägnad av arbetsområdet kommunhuset se APD-område 2, behöver lösa utrymningsvägar från Brohuset och idrottshallen.

Hemtag kommer vid en påverkan av en vanlig tillträdesled för allmänheten och där tillgängligheten är extra viktig, exempelvis för besökare med funktionsvariation, barnfamiljer mfl. ordna ledstråk, kontrastmärkta gångvägar, tillgänglighetsanpassad belysning och vinterväghållning.

Hemtag och vår byggentreprenör Credentia är vana och förstår vikten av att visa hänsyn och informera löpande om framdriften i projektet. Hemtag förstår att projektet löpande behöver arbeta förebyggande för att minimera störningar och att arbeta för att de boende och nära verksamhets grannar påverkas i minsta möjligaste mån. Verksamheten i Brohuset kommer fortsatt kunna vara i drift. Information om projektet kommer att ske löpande i omfattning som vi kommer överens om. Det kan gälla allt från framdriften av projektet samt störningar och avstängningar etc.

Under produktionsförberedelsen utformar vi tillsammans med er materialet som ska gå ut till verksamhetsgrannar, boendegrannar och tredje man. Informationen kan delges på olika sätt så som på Upplands-Bros hemsida alternativt via mejl, möten och utskick med informationsblad.

5.1 Badhuset

Projektering

Badhusprojekteringen startar efter att avtal undertecknats och detaljplanen vunnit laga kraft i augusti 2026.

En kortare systemhandlingsprojektering för badhuset kommer att starta efter tilldelning för att kunna upprätthålla tidplan för färdigställande.

Bygglovshandlingar upprättas i slutet av systemhandlingsprojekteringen. Kommunen kommer vid samrådsmöte med Hemtag att få ta del av bygglovshandlingarna innan bygglovsansökan skickas in.

Efter erhållet bygglov inleds bygghandlingsprojektering.

Produktion

Vid slutförd bygghandlingsprojektering och efter att Broskolan är riven samt alla beslut, lov och startbesked är erhållna startar produktionen av Brobadet.

Före byggstart överlämnar Hemtag arbetsmiljöplanen och riskanalysen från BAS-P (planering och projektering) till Byggentreprenören Credentias BAS-U (utförande). Informationsmöten med nära verksamheter och nära grannar kommer att hållas före och under produktionen.

Det nya badhuset genomförs som ett självständigt och produktionsoptimerat projekt med hög industrialiseringsgrad. Produktionen startar med grundläggningsarbeten och platta på mark. Brobadet kommer att byggas så att teknikvåningen och entrévåningen förläggs i marknivå. Badhusplanet med access till badhusets omklädningsrum och bassänger sker en trappa upp.

Stommen som utgörs av två delar dels fackverk av trä (våta delen med bassängrummen) och fackverk av stål (torra delen omklädningsrum, entré och personalutrymmen) kommer att parallellt resas upp för att förkorta produktionstiden. Den beräknade byggtiden är markant snabbare med Ekobads koncept än ett traditionellt badhus utan att göra avkall på kvalitet. Tvärtom ställer Hemtag höga krav på kvalitet, beprövade produkter och fabrikat. Detta för att underlätta teknisk förvaltning och verksamhetsdrift.

Vidare fortsätter betongarbeten och montage stålbassängerna. Lätta takelement och utfackningsväggar samt glaspartier monteras för att få ett tätt hus. Arbeten med rumsindelning med innerväggar samt installationer såsom EL, rör och ventilation, styr och vattenrening. Plattsättaren startar betongjusteringen inför klinkerläggning.

Produktionsfasen avslutas med montage av ytskikt som tex undertak, målning, mattläggning och akustikpaneler. Rumskomplettering såsom dörrar och sakvaror monteras.

Avslutningsvis går vi in i en fas där vi driftsätter anläggningen del för del för att sedan uppnå igångkörd anläggning. Då startar provningsfasen inkluderat den samordnade provningen som sedan övergår till slutbesiktningen. Driftoptimering av anläggningen kommer att fortsätta ske under en tid. Medley med sin verksamhet förbereder inflyttning under slutfasen av produktionsskedet.

Driftsättning och öppnande

Befintliga simhallen kommer att vara i drift tills att nya badhuset öppnar, då avvecklas befintliga simhallen. När Bro badhus är i slutfasen av produktionen, eventuellt redan under senare delen av provningsfasen flyttar Medley in och etablerar sig i det nya badhuset. Hemtag bjuder in till invigning av Bro badhus tillsammans med kommunen och övriga verksamheter. Se tider enligt tidplanen.

- Bro badhus byggs enligt Ekobads koncept se Bilaga 2 till Koncessionsavtal, Disposition, funktionskrav och tekniska specifikationer.
- Ett färdigställande av badhuset beräknas ske senast 2029 Q4.
- Öppnande av Bro badhus kommer att ske 2029 Q4.

5.2 Kommunhuset

Samma logik, annan karaktär:

Projektering

Projektering av kommunhuset kommer att starta så snart en beslutad behovsanalys finns framme. Framtagande av behovsanalysen sker i dialog med Hemtag. Hemtag ser gärna att detta arbete startar upp så snart det är möjligt, gärna efter semestern 2026. Det finns en vinning i att både projekteringen och produktion av de båda projekten löper på parallellt med hänsyn till samnyttjande av exempelvis etablering.

Samnyttjande skapar bästa möjliga värde

Hemtag kommer tillsammans med Upplands-Bro kommun att projektera nya kommunkontoret och dess verksamheter för bästa resultat vad gäller yteffektiva, samnyttjade funktioner och till en kostnad med ”best value” för projektet. Kommunkontoret är tänkt att byggas som en tillbyggnad sammanbunden med Brohuset och i anslutning till det nya badhuset. Kommunkontoret och det nya badhuset delar samma gestaltningsprincip med huvudentréer som samlar flera publika funktioner i ett tydligt entréläge med ett delat torg emellan sig.

För att säkerställa att samverkan med befintliga verksamheter i Brohuset följs bör behov för hyresgästanpassningar i befintliga hyresavtal klarläggas inför och integreras i projekteringen av kommunhuset, ett exempel kan vara den outnyttjade caféytan.

Återkommande hyresgästmöten och samverkansforum säkerställer att beslut fattas i rätt tid och att verksamhetskrav kan arbetas in löpande enligt beskedstidplanen enligt hyresavtalets bilaga 7.3.

Bygglovsprojektering sker i övergången av systemhandling och bygghandling.

Produktion

Kommunhuset kommer att produceras efter att kommunen och Hemtag tillsammans har arbetat fram ett avtal, fått startbesked och utfört bygghandlingsprojekteringen.

Att producera Kommunhuset parallellt med badhuset så att det färdigställs inom samma sluttid ser vi som en bra synergi vad gäller omkostnader. Exempel på omkostnader med bra synergi är tex gemensam etablering och/eller kran mm. Samt att tiden vi stör de kringboende och verksamheterna i och runt Brohuset minimeras. Hemtag kommer att redovisa ekonomin för att säkerställa att omkostnaderna fördelas rättvist. Hemtag är strukturerat med byggentreprenörer i beställarledet vilket underlättar en smidig och effektiv produktionsprocess.

Informationsmöten med nära verksamheter och nära grannar kommer att genomföras både före produktionsstart och under produktionen

Övriga byggnationer såsom underhållsarbeten på befintlig byggnad Brohuset planeras tillsammans med kommunen och deras verksamheter. Detta för att minimera störning för hyresgästen. Exempel på sådana arbeten kan vara takomläggning, ytskiktsrenovering mm

5.3 Föreslagen omlokalisering av Fritidsbanken

Hemtag har tittat på en lösning där Fritidsbanken placeras i Brohuset. Lokaliseringen aktiverar den västra delen av byggnaden och skapar entréer från flera håll. Vilket ger liv och rörelse på fler sidor av Brohuset.

Parallella projekt ger effektiva synergier

Med föreslagen placering av Fritidsbankens kopplas den till grönstråk och utvändiga aktivitetsytor för att inspirera till och skapa rörelse. Ambitionen är att fritidsbanken även ska ha entré inifrån Brohuset för att möjliggöra samnyttjande med övriga verksamheter. Enligt föreslagen placering sker ombyggnad och permanent flytt av Fritidsbanken efter att gamla simhallen är tagen ur drift. Fram tills dess kommer Fritidsbanken att vara lokaliserad i temporära lokaler som kommunen tillhandahåller. I programskedet för området tittar vi på placeringen även för Fritidsbanken och beslutar den i samråd.

Överlämning och inflyttning

Sker enligt senare beslut och sker i samband med en tillträdessyn tillsammans med hyresgästen.

6. Omgivningshänsyn och närboende

Buller och störningar mm

Buller hanteras med förebyggande åtgärder

Hur befintliga grannar och Bro torgs besökare skyddas under bygget:

Hemtag kommer löpande att informera och kommunicera om projektet och framfarten. Naturvårdsverkets riktlinjer (NFS 2004:15) kring buller kommer att följas. En projektunik riskanalys med vibrationsbesiktning med hänsyn till buller, vibrationer, damm och andra risker och störningar kommer att genomföras.

Inför start av bullrande arbeten kommer projektet se till att förebygga med ljuddämpande åtgärder för att reducera buller från arbetsplatsen. I den händelse att tex biblioteket vid något speciellt tillfälle har en aktivitet som inte får störas kan vi genom dialog se till att bullrande arbeten undviks den aktuella tiden. Projektet kommer att säkra gång- och cykelbanor runt arbetsplatsen genom inhägnader som utökas skedesvis. Även skyltning och löpande information kommer att ges till grannar och verksamheter. Hemtag kommer att verka för samordning med närliggande byggprojekt för att gemensamt skapa goda förutsättningar och minska störning. Under byggskedet har Hemtag alltid en namngiven kontaktperson på arbetsplatsen hos byggentreprenören men även Hemtags representant kommer att finnas tillgänglig för kontakt vid frågor eller synpunkter.

7. Materialhantering

Under projektering och produktionsfasen kommer vi att använda Byggvarubedömningen för att undvika att bygga in farliga material och för att säkerställa dokumentation för framtida avfallshantering.

Gamla Broskolan kommer att rivas med en erfaren rivningsentreprenör där referenser är säkerställda. Hemtag kommer att arbeta med återbruksspecialister i samband med miljöinventering och en återbrukskonstnär inför rivning. Detta för att identifiera lämpligt material för återbruk.

Rivnings- och restmaterial på arbetsplatsen hanteras enligt avfallshierarkin: återanvändning, materialåtervinning och deponi som ett sista alternativ.
Under byggprocessen säkerställer vi att byggentreprenören arbetar aktivt med materialhantering för att minimera spill och kassation exempelvis genom att väderskydda material.

8. Kommunikation under genomförandet ger förståelse

Hur kommunikationen ska ske i och runt projektet beslutas gemensamt i samrådsgruppen med kommunen. Vi föreslår att det är kommunens kanaler som används. Hemtag bidrar med erfarenhet från tidigare badhusprojekt. Kommunen bidrar med kunskap om sina invånare och sin grafiska profil. Inom den ramen föreslår vi förslag som kan användas exempelvis

- Byggplank som väggtidning med etapptavla och tittfönster.
- Webcam med månatlig tidsförloppsfilm via kommunens kanaler.
- Förändringshörna i biblioteket — modell, ritningar och synpunktspärm.
- Öppet bygge-dag.

9. Kritiska tidpunkter och konsekvenser

De kritiska tidpunkterna och deras konsekvenser beskrivs nedan.

- **Avtalstecknande efter tilldelning:** startpunkt för projekteringen. Förskjutning flyttar alla efterföljande tidpunkter med motsvarande tid och minskar den samordningsvinst som parallell produktion av badhus och kommunkontor ger.
- **Lagakraftvunnen detaljplan sommaren 2026:** förutsättning för bygglov och produktionsstart. Överklaganden kan ta sex till tolv månader och skjuter driftsättningen av badhuset framåt med motsvarande tid. Befintlig simhall behöver då drivas längre med löpande driftkostnad.
- **Rivnings-, mark- och bygglov:** förutsättning för tillträde, rivning och produktionsstart. Rivning och markförberedelser ligger i rak följd före produktionsstart av badhuset. Varje veckas försening i loven motsvarar en veckas senare öppning av Bro badhus.
- **Evakuering Broskolan 2027-08-01:** kommunens ansvar och förutsättning för rivning. Försening innebär stillestånd för rivnings- och byggentreprenören som belastar produktionsbudgeten, samtidigt som öppningen av nya badhuset skjuts dag för dag.
- **Kommunens beslutsprocess för kommunkontoret:** förutsättning för projektering och produktion. Sena beslut om verksamheter eller hyresgästanpassningar enligt hyresavtalets bilaga 7.3 förskjuter produktionsstarten och minskar samordningsvinsten med badhusproduktionen. Båda parter har enligt § 12 i samma bilaga rätt att avbryta arbetet under projekteringen. Effekten är begränsad tidigt och betydligt större sent i bygghandlingsskedet. Hemtag begränsar risken med korta beslutscykler i workshop- och samrådsforum.