



Jan Lind
Underhållsenheten
08-508 269 51
Jan.lind@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-04-14

Ombyggnad av Östermalms brandstation, Ripan 8. Genomförandebeslut 2

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar godkänna kostnadsökning för ombyggnad av Östermalms brandstation, Ripan 8 från beslutade 46,5 mnkr till 53,5 mnkr.

Torbjörn Johansson

Mikael Forkner

Sammanfattning

Den 16 november 2006 beslutade dåvarande Brand- och räddningsnämnden att genomföra en total invändig renovering av Östermalms brandstation, Ripan 8. Byggnaden som är från 1920-talet var i stort behov av upprustning för att kunna möta verksamhetens och myndigheternas krav på en väl fungerande arbetsplats.

Entreprenaden är nu genomförd och återflytt från en i projektet ingående tillfällig brandstation vid Storängsbotten pågår och beräknas vara klart under april 2009.

Vid årsskiftet 2008/09 överfördes samtliga brandstationer till fastighetsnämnden. I samband med detta överfördes även pågående investeringar som ännu inte var avslutade hos Brand- och räddningsnämnden till fastighetsnämnden.

Den största enskilda investeringen av dessa var ovan nämnda ombyggnad av Östermalms Brandstation, Ripan 8. Den av brand- och räddningsnämnden beslutade investeringen uppgick till 46,5 mnkr. Detta ligger till grund för den hyressättning som har beräknats för lokalen ifråga. Investeringen har upphandlats och genomförts samt slutgodkänts i Stockholms Brandförsvars regi.

Bilaga 1: Tjänsteutlåtande till Brand- och räddningstjänsten. Dnr 202-2029/03
Ombyggnad av Östermalms brandstation, genomförandebeslut.

Bilaga 2: Protokoll Brand och räddningstjänsten, 2006-11-16.

I slutfasen av projektet visar det sig nu att projektet har tillkommande kostnader om 7 mnkr vilket gör att den totala investeringen slutar på 53,5 mnkr mot beslutade 46,5 mnkr. Detta uppges bero på att upparbetade kostnader i projektet från åren 2005 och 2006 inte redovisades i genomförandebeslutet. Dessa kostnader redovisades ej heller vid fastighetsnämndens övertagande av fastigheten.

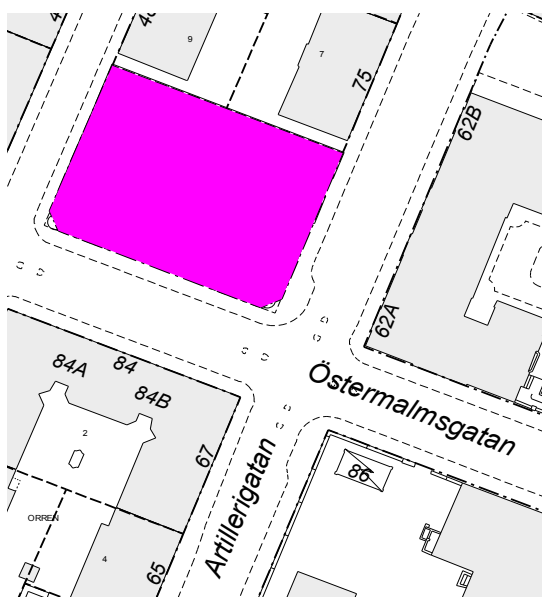
De tillkommande kostnaderna på 7 mnkr innebär för fastighetskontoret ökade kapitalkostnader och för hyresgästen, Storstockholms brandförsvar, ökade hyreskostnader på 560 000 kronor per år (ränta och avskrivning). För fastighetskontorets del är det resultatneutralt.

Utlåtande

Bakgrund

Östermalms brandstation som är från 1920-talet var i stort behov av moderniseringar. Målet/syftet med ombyggnaden var dels att skapa ändamålsenliga kontors- och verksamhetslokaler, dels säkerställa byggnadens tekniska installationer. Arbetsmiljöverket hade påpekat brister i arbetsmiljön bland annat med hänsyn till fukt- och mögelskador samt bristande ventilation. Därav Brand- och räddningsnämnden fattade, utifrån dessa behov, 2006-11-16 beslut om att genomföra en ombyggnad av Östermalms brandstation. Den beslutade investeringsramen var 46 500 000 kronor.

Vid årsskiftet 2008/09 överfördes samtliga brandstationer till fastighetsnämnden. I samband med detta överfördes även pågående investeringar som ännu inte var avslutade hos Brand- och räddningsnämnden till fastighetsnämnden. Därmed överfördes alltså investeringen i Östermalms brandstation.



Åtgärder

En total renovering/modernisering av stationen har utförts. Stammar och ledningar för vatten och avlopp har bytts, ny ventilation samt ny el och tele har installerats. Stationens tillfälliga placering av reservaggregat har förlagts i källaren. Samtliga logement och omklädningsrum till gymnastiksalen samt tvättstuga har byggts om. Verksamheten har hållits i drift via en tillfälligt skapad brandstation placerad vid Storängsbotten. Utförandet och avetableringen av denna har ingått i projektet.

Tidsplan

I genomförandebeslutet 2006-11-16 planerades entreprenadarbetena vara färdigställda juni 2008 och inflyttning ske under sommaren 2008. Entreprenaden slutgodkändes 2009-01-15 och i skrivande stund pågår arbetet med att avetablera den tillfälliga stationen. Detta arbete beräknas vara klart under april månad detta år.

Förseningen i projektet beror främst på att uppbyggnaden av den tillfälliga brandstationen vid Storängsbotten försenades med ca 6 månader. Själva entreprenadarbetena har kunnat utföras under avsatt tid.

Genomförande

Som entreprenadform valdes generalentreprenad. Upphandlad generalentreprenör var Andersson & Co AB. Entreprenaden slutgodkändes 2009-01-15.

Organisation

Projektledare: Rickard Skoog från Stockholms Brandförsvär.

Extern projekt- och byggledning från MAKAB Byggadministration används för byggledning och kontroll.

Upphandlad generalentreprenör var Andersson & Co.

Eftersom slutbesiktning hade inletts 2008-12-05 och planerades slutföras 2009-01-15 hade Stockholms Brandförsvär och fastighetskontoret beslutat att entreprenaden skulle slutföras med befintlig organisation. Fastighetskontoret hade representanter med vid slutbesiktningarna.

Ekonomi

Totala investeringskostnaden för ombyggnaden beräknades till 46 500 tkr med följande fördelning:

- Entreprenadkostnad inkl oförutsett, 31 450 tkr
- Byggherrekostnad bestående av projektledning, projekteringsledning, projektering, myndighetskostnader, 5 300 tkr
- Tillfällig brandstation, 9 750 tkr



Vid övertagandet av fastigheten och projektet 2009-01-01 meddelade Stockholms brandförsvaret att de bedömde att den beslutade investeringsramen skulle innehållas.

Det har nu framkommit att så inte är fallet. Tillkommande kostnader om 7 mnkr behöver tillföras projektet. Detta uppges bero på att upparbetade kostnader i projektet från åren 2005 och 2006 ej redovisades i genomförandebeslutet.

De tillkommande kostnaderna på 7 mnkr innebär för fastighetskontoret ökade kapitalkostnader och för hyresgästen, Storstockholms brandförsvaret ökade hyreskostnader på 560 000 kronor per år (ränta och avskrivning). För fastighetskontorets del är det resultatneutralt.

Miljökonsekvenser

Miljöinventering och rivning samt sanering är utförd enligt plan.

Risker

I genomförandebeslutet bedömdes inte de tekniska förutsättningarna vara högre än normalt. De ekonomiska förutsättningarna bedömdes som en risk utifrån rådande konjunkturläge.

Slut