



Gunnar Kempe
Fastighetsavdelningen
08-508 271 48
gunnar.kempe@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-12-15

Rivning av byggnaden på fastigheten Kvarnberget 1 i Rinkeby . Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att riva fastigheten Kvarnberget 1 i Rinkeby och uppdrar åt förvaltningschefen att genomföra rivningen.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt förvaltningschefen att överföra marken till exploateringskontoret.

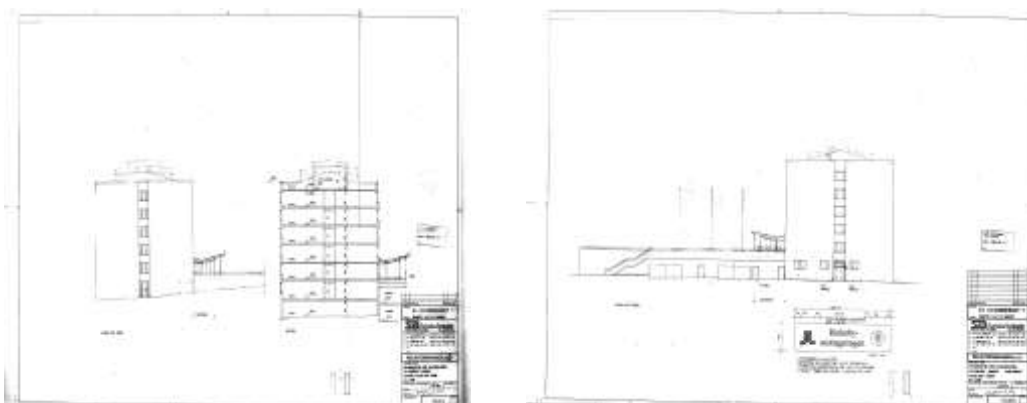
Torbjörn Johansson
Förvaltningschef

Sammanfattning

Byggnaden på fastigheten Kvarnberget 1 består av två delar, dels kontorsbyggnaden som står tom sedan Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning flyttade ut vid årsskiftet 2008- 2009, dels en underbyggnad med garage och förråd. Fastighetskontoret har i samarbete med Micasa undersökt möjligheten att bygga om kontorshuset till äldreboende. Micasas utredning visade att det inte gick att få någon lönsamhet i en ombyggnad. Anledningen till det var att alla installationer måste bytas ut och en stor del av stommen måste göras om.

Då ombyggnaden av kontorshuset inte går att få lönsam och driftkostnaden för den tomma byggnaden är ca fyra miljoner kronor per år, föreslår kontoret att byggnaden rivs för att på sikt kunna ge plats för en ny byggnad. Byggnadens bokförda värde på ca 31 miljoner kronor kommer att regleras av stadsledningskontorets finansavdelning och marken att överföras till exploateringskontoret.

Garaget är tänkt att rivas när alla hyresgäster har flyttat ut, vilket kan innebära att rivning av garaget utförs efter att kontorsdelen blivit riven. Fram till dess att garagets hyresgäster flyttat ut kommer kontoret att förvalta garaget genom ett förvaltningsuppdrag med exploateringskontoret.



Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden övertog fastigheten Kvarnberget 1 i Rinkeby från det kommunala bolaget Centrumkompaniet AB i samband med försäljningen av bolaget 2007. Det bokförda värdet på byggnaden är ca 30 miljoner kronor och det bokförda värdet av marken är ca 10 miljoner kronor. Fastigheten består av två delar, dels en höghusdel med kontor, dels en underbyggnad i två plan med garage.

Byggnaden uppfördes 1971. Renoveringar och ombyggnationer har genomförts 1978, 1984 och i samband med stadsdelsreformen 1997 anpassades byggnaden till kontor. Anpassningen till kontor innebar att väggar och tak målades, mattor byttes ut samt att ny belysning och tele- och datanät installerades. Några åtgärder avseende övriga installationer vidtogs inte.

Kontorsbyggnaden står nu tom efter att Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning flyttat till Kista vid årsskiftet 2008-2009. Driftkostnaden för den tomma byggnaden uppgår till ca fyra miljoner kronor per år, varav ca tre miljoner kronor utgörs av kapitalkostnader.

Micasa uppdrog åt WSP att genomföra en utredning avseende ombyggnad till bostäder. Utredningen, som avser omsorgsboende, visar på att ombyggnad inte är lönsam dvs kostnaden för att bygga om till bostäder är minst lika hög som att riva och bygga nya bostäder.

Vad gäller produktion av bostäder är investeringskostnaden tämligen lika oavsett det gäller mindre eller större bostäder, studentlägenheter eller omsorgsboende. Detta gäller

även för reguljära bostäder. Regelmässigt är investeringskostnaden per kvadratmeter högre för mindre bostäder då det sammantaget blir mer kök, wc, bad mm.

Skillnaden i investeringskostnad vad gäller omsorgsboenden och mindre bostäder av mer reguljär karaktär utgörs av smärre tekniska installationer såsom larm, demenslarm, porttelefon och liknande.

Anledningen till de höga kostnaderna för ombyggnad är nybyggnadsregler enligt NR, vilket gör att väsentliga delar av fastighetens nuvarande installationer mm måste ersättas. Det gäller olika delar och tekniska installationer i byggnaden. Exempel på detta är fönster (energivärden, ljudkrav mm), hissar (nya EU-regler mm), utrymning, tillgänglighet (handikappanpassad wc mm). Det gäller även takhöjd, som är otillräcklig för ny ventilation. Även delar av fasad måste göras om liksom delar av stommen.

Enligt den utredning som gjorts uppgår den totala projektkostnaden till ca 159 mnkr fördelat på följande:

- Bygg	52,6 mnkr
- VS	6,1 mnkr
- Sprinkler	2,0 mnkr
- Luftbehandling	4,3 mnkr
- Styr- och regler	1,0 mnkr
- El	12,9 mnkr
- Hiss	1,6 mnkr
- GE-arvode	7,2 mnkr
- Byggherrekostnader	15,8 mnkr
- Tillkommande produktion	8,5 mnkr
- Budgetreserv	15,0 mnkr
- Mervärdesskatt	32,0 mnkr
- Tot	
- Projektkostnad	159 mnkr

Utredningen är inte fördjupad i alla delar varför osäkerhet alltjämt råder vad gäller slutkostnaden. Vissa delar bli dyrare, exempelvis installationer, material mm som kräver ytterligare åtgärder.

Sammantaget uppgår ombyggnadskostnaden för bostäder i Kvarnberget till ca 21 000 kr/kvm + eventuella fördyringar. Regelmässigt uppgår nyproduktionskostnaden för bostäder till 15 000 kr – 20 000 kr/kvm. Detta baserat på produktionskostnad exkl mark.

Garagedelen är uthyrd till Svenska Bostäder och privatpersoner som parkeringsplatser och förråd. Tre av garageavtalen har avtalstid som sträcker sig fram till 2012-09-30, medan de övriga löper ut 2009-12-31. Fastigheten belastas också av tre servitut; ett med Micasa avseende en gångväg och två med Svenska Bostäder avseende parkeringsplatser. Dessa servitut måste avtalas bort.



Mål och syfte

Syftet är att riva byggnaden för att ge plats åt en ny ändamålsenlig och modern byggnad med spännande arkitektur för bostäder, butiker och annat som behövs i området..

Åtgärder

Kontorsbyggnaden kommer att rivas när den miljösanering som nu pågår är genomförd och efter det att alla beslut och tillstånd är klara. Garagedelen kommer att rivas så snart hyresgästerna evakuerats.

Tidsplan

Kontorsbyggnaden rivs under första kvartalet 2010 och garagebyggnaden rivs så fort den blir tomställd. Överföringen av marken till exploateringskontoret sker när kontorsbyggnaden har rivits.

Organisation

För rivningen ansvarar projektledare på fastighetskontoret. I en projektgrupp ingår projektledare, förvaltare, driftansvarig samt kvalitetsansvarig för rivningen enligt plan- och bygglagen (PBL).

Ekonomi

Kostnaden för att riva byggnaden är beräknad till ca fem miljoner kronor. Kostnaden kommer att regleras genom finansavdelningen inom stadsledningskontoret.

Det bokförda värdet på byggnaden är ca 30 miljoner kronor och på marken ca 10 miljoner kronor. När byggnaden är riven kommer marken och det bokförda värdet att överföras till exploateringskontoret. Det bokförda värdet för byggnaden skrivs ned och belastar finansavdelningen.

Innan garagedelen kan rivas måste alla avtal avslutas och de två servitut med Svenska Bostäder avtalas bort. Fastighetskontorets bedömning är att det kan lösas genom omflyttningar och utan skadestånd. Det som kan tillkomma är kostnader för flytt av hyresgästernas material och utrustning.

Miljökonsekvenser

En miljöinventering har genomförts. Inventeringen visade att byggnaden innehåller både asbest PCB och blåbetong, som kommer att saneras i samband med att byggnaden rivs. All inredning kommer att återvinnas.

Samråd

Samråd har skett med exploateringskontoret och finansavdelningen.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret återkommer till nämnden med en redovisning när projektet är slutfört.



Slut