

Styrelseärende
ÄRENDE NR 14
DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2016-05-31
DNR 2016/0698-1.2.1

2016-05-27



HANDLÄGGARE
Projektutvecklingsavdelningen

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders fastighetsutveckling i Rinkeby

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande

1. Genomförande för ombyggnation av del av Kv. Kvarnberget 2 till kontorslokal samt ombyggnad av garage, till en bedömd bruttoinvesteringsutgift om 380 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av ombyggnationen av Kv. Kvarnberget 2 till kontorslokal samt ombyggnad av garage till en bedömd bruttoinvesteringsutgift om 380 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Anette Sand
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Projektets målsättning är att skapa ett modernt kontor med cirka 350 nya arbetsplatser. Satsningen skapar både direkta och indirekta arbetstillfällen och är helt i linje med bolagets ägardirektiv att bidra till utvecklingen av stadsdelen Rinkeby.

Genomförandebeslutet omfattar ombyggnation inom del av Kv. Kvarnberget 2. En total ombyggnad från lägenheter till kontor i två av de fyra lamellhusen, med sammanlänkad lågdel genomförs samtidigt som nya byggnader samt tillbyggnader kommer att uppföras för att tillgodose hyresgästens behov, nedan kallat del av fastigheten, till en total investeringsutgift om 380 mnkr inkl. moms (produktionskostnad Brutto).

Projektet planeras för en möjlig byggstart i januari 2017 med ett preliminärt färdigställande mars 2018, under förutsättning att detaljplan antas och bygglov erhålls enligt tidplan.

Den del av Fastigheten som inte berörs av ombyggnaden (två resterande huskropparna) har ett stort renoveringsbehov och kommer att hanteras i separata projekt.

Diskussion med hyresgästens organisation på hög nivå har pågått under en längre tid för att tillgodose hyresgästens behov samt stadens ambition att återetablera verksamheten i Rinkeby.

Bakgrund

Fastigheten förvärvades genom köp av Micasa Fastigheter i Stockholm AB i juni 2013. I nuläget finns äldreboende i berörda delar. Sedan mars 2016 ägs det intilliggande garaget Kvarnberget 2 av AB Familjebostäder.

Bolaget samverkar nu med en potentiell hyresgäst som har för avsikt att återetablera sig i Rinkeby, Kvarnberget 2. Hyresgästen har tidigare varit etablerad i Kv. Kvarnspelet 4 i Rinkeby som ett mindre områdeskontor och avsikten har varit att återetablera sig i den nya organisationsutformningen. I samband med ombyggnaden av Kvarnspelet 4 2014 genomgick hyresgästens organisation en stor omorganisation från att gå från mindre områdeskontor till större lokalkontor, och en återflytt till de då ombyggda lokalkontoret i Kv. Kvarnspelet 4 var inte aktuellt. Familjebostäder har under en längre tid fört dialog med hyresgästen om en ny lösning för att tillgodose deras behov om nytt lokalkontor. I samband med utredningen om Kv. Kvarnberget 2 öppnade det sig en lösning om att kunna etablera sig i del av fastigheten och därav har den fortsatta förhandlingen till ett nu genomförande beslut landat om en ombyggnad och anpassning för att tillgodose Hyresgästens behov. Fastigheten är belägen ca 100 meter från Rinkeby centrum, samt har ett bra läge för tillträde till E18, vilket är optimalt för den potentiella verksamheten och för den pågående utvecklingen av hela Järvaområdet. I dagsläget saknas verksamheten i Rinkeby och intilliggande områden.

I anslutning till fastigheten finns ett garage i två plan. Bolaget har förvärvat fastigheten av Fastighetskontoret/Stockholmsstad för att skapa parkeringsplatser till den nya verksamheten (hyresgästen). Ett förvärv av fastigheten för att tillgodose parkeringsmöjligheten var ett villkor för den potentiella hyresgästen att flytta in i Kv. Kvarnberget 2. Garagefastigheten är nu inreglerad i fastigheten Kv. Kvarnberget 2.

För att kunna tillhandahålla moderna arbetsplatser krävs för Kv. Kvarnberget 2 en omfattande ombyggnad med nya installationer, ny planlösning och ombyggnad av fasader mm.

Inriktningsbeslut antogs i augusti 2015 avseende detta projekt till en bruttoinvestering om 277 mnkr. I och med hyresgästens önskan om utökad investering, vilket kommer bekostad av hyresgästen genom ombyggnadstillägg, ökar bruttoinvesteringen till 380 mnkr, inkl moms och hyresgästanpassning, varför ärendet även hemställs till kommunfullmäktige.

Ärendet

Del av fastigheten ska till stor del byggas om invändigt såsom ytskikt, bärande- samt lättväggar, nya installationer, trapphus, hissar, ny entre, nytt fläktrum på taket. Planlösningen kommer att förändras från bostäder till kontor. Nya byggnader samt tillbyggnader kommer att uppföras för att tillgodose hyresgästens behov.

Ombyggnaden kräver ändrad detaljplan samt bygglov.

Fastigheten kommer att bli en säkerhetsklassad fastighet pga hyresgästens verksamhet.

OM FASTIGHETEN

Kvarnberget 2 med byggnadsår 1970 är belägen på adresserna Rinkebyplan 2-8 i Rinkeby, se även karta i bilaga 1.

Byggnaden består av fyra lamellhus, 4-5 våningar höga, sammanlänkade med en lågdal. I lågdelen ryms nu förråd, tvättstugor, restaurang, läkarmottagning samt reception för stödboendet. Mellan husen finns gårdar med gräsytor. De ytor som berörs av ombyggnaden är de två östra lamellhusen, Rinkebyplan 2-4, med sammanlänkad lågdal. I anslutning finns ett garage i två plan.

Den totala fastigheten har följande fördelning före ombyggnad;

Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
145 st	18 st	0 st
BOA	LOA	BTA
6 316 kvm	2 205 kvm	17 214 kvm

Den totala fastigheten får följande fördelning efter ombyggnad;

Antal lägenheter (berörd del)	Antal lokaler (berörd del)	Antal garage-/P-platser (berörd del)
0 st	1 st	117 st
BOA	LOA	BTA
0 kvm	7 662 kvm	12 512 kvm
Antal lägenheter (kvarvarande del)	Antal lokaler (kvarvarande del)	Antal garage-/P-platser (kvarvarande del)
73 st	3 st	0 st
BOA	LOA	BTA
3 184 kvm	943 kvm	5 846 kvm

FASTIGHETSUTVECKLING

Ombyggnaden kommer att omfattas av:

Planlösning

- Ombyggnad av äldreboende med tillhörande lokaler till kontor
- Ombyggnad av korttidsboende till kontor
- Påbyggnad i två våningar av befintlig lågdel till kontor
- Nya trapphus
- Nya bjälklagsöppningar för ökad rumsvolym i hörsalar
- Ny Entré

Gård

- Renovering av gård
- Uppförande av Sporthall (nyproduktion)
- Uppförande av ljusgård (nyproduktion)

Tak/fasad/fönster/balkong

- Nytt fläktrum på taket
- Nytt fasadmateriale av plåt
- Nya fönster
- Balkonger konverteras till kontorsyta.

El

- Ny anläggning
- Utvändigt belysning
- Nytt ställverk
- Reservkraft

VVS

- Fullständigt stambyte
- Nya fläktaggregat, värmeåtervinning
- Nya kylanläggningar
- Nytt värmesystem och tappvatten
- Byte av samtliga dag- och spillvatteninstallationer av gjutjärn

Hiss

- Renovering hissar
- Nya hissar

Garage

- Ny utrymningsväg från garaget
- Ny utfart
- Nya ramper mellan planen
- Höjning av takbjälklag

HYRESGÄSTPÅVERKAN

Befintliga hyresgäster som är berörda av ombyggnaden kommer att evakueras innan ombyggnaden. Anpassning och omflyttning kommer delvis ske till nya lokaler tillhandahållna av Familjebostäder i kvarvarande del som kommer att färdigställas till årsskiftet 2016/2017. Överenskommelse finns med stadsdelsförvaltningen, som också administrerar omflyttningen.

Diskussioner med stadsdelen Rinkeby-Kista har under en längre tid pågått gällande evakuering av äldreboendet på Rinkebyplan 4, vilket resulterat att en omflyttning inom fastigheten måste ske (från Rinkebyplan 4 till Rinkebyplan 6). Kostnad för denna anpassning och- omflyttning ingår ej i redovisad kalkyl och kommer att hanteras i annat projekt.

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	Augusti 2015
Inventering	Hösten 2015
Projektering	Våren 2016
Prel. Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	Maj 2016
Prel. Upphandling	Maj 2016 - Dec 2016
Prel. Byggstart	Kvartal 1 2017
Prel. Inflyttning	Kvartal 2 2018

Detaljplaneändringen planeras bli antagen och vinna laga kraft Kvartal 3 2016, och därefter kommer bygglov som beräknas vara klar Kvartal 4 2016.

EKONOMI

En ny kalkyl om fastighetens ombyggnadsbehov (från bostäder till lokaler) har upprättats efter pågående projektering, kalkylen bygger på vissa antaganden då slutuppgörelse inte tecknats med hyresgästen. Detta projekt genomförs under förutsättning att avtal tecknas.

Total produktionskostnad, inkl. moms, uppskattas enligt förutsättningar ovan, till 380 mnkr vilket motsvarar ca 32 213/kvm inkl. moms i 2018 års penningvärde med inräknat garage.

Erforderlig grundhyra för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav, baserade på marknadshyra i kombination med värdering av aktuell hyresgästs positiva påverkan på området, har bedömts ligga i häradet 2000 kr/kvm LOA¹. Detta är en realistisk hyra utifrån en jämförelse med andra ombyggnadsprojekt och det aktuella läget. Grundhyran kommer att justeras med ombyggnadstillägg när förhandlingar om ny lokalhyra är avslutad. I kalkylen

ligger ombyggnadstillägget om bedömt ca 91 mnkr som en betalning från hyresgästen då ombyggnadstillägget inte är bestämt (hyra eller direktbetalning). I de 380 mnkr ingår därmed ombyggnadstillägget.

Löpande möten med Hyresgästen sker parallellt med projekteringen till färdigt förfrågningsunderlag för framtagande av avtal samt gränsdragningslista. Projekteringsavtal som reglerar kostnader fram till ett genomförandebeslut finns påtecknat med hyresgäst. Ett genomförande- samt hyresavtal skall tecknas innan upphandling.

Fastigheten är i dagsläget i stort behov av renovering. Ombyggnaden med ny inriktning är en långsiktig satsning. Förhandlingar om längre hyresperiod pågår, därav är kalkylen beräknad på ett avkastningskrav om 6,25%.

Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet, så lokalen kommer att registreras för frivillig skattskyldighet. Av de 380 mnkr avgår momsrestitution med 74 Mnkr.

Det innebär att den bedömda nettoinvesteringen att täcka med lokalhyra exkl. ombyggnadstillägg uppgår till 215 mnkr (380-91-74).

Två stycken kalkyler är upprättade. Kalkyl ett är fastigheten i sin helhet, och kalkyl 2 är över berörda delar.

Ej ingående i kalkyl

Evakuering av kvarvarande hyresgäster.

Eventuell anpassning/ombyggnad av del av fastigheten för omflyttning (äldreboendet).

MILJÖ

Miljö- och energikrav möts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem.

Projektet ska utgå ifrån Familjebostädernas miljöprogram. En miljöskakunnig är inkopplad i projektet.

AB Familjebostäder energikrav kommer att följas, energieffektivisering kommer att följas. Med en energieffektivisering av 15% på hela fastigheten, vilket motsvarar minst 30% på berörda delar.

Byggmaterial skall bedömas enligt Byggvarubedömningen

RISKER

- Detaljplaneändring/ Bygglövs beslut sent – skall följas upp med tät dialog med SBK
- Överklaganden
- Låg takhöjd – Svårt att få plats med installationer vilket medför detaljprojektering
- Oklara besked från HG – Sena projektförändringar som kan påverka ekonomi och tid
- Närhet till andra projekt – Samordning med staden samt intilliggande projekt (Ombyggnad av Rinkeby Allé)
- Hot och skadegörelse pga. Hyresgästens verksamhet. Bevakning kommer att behövas dygnet runt under produktionen (vilket är medräknat i kalkylen)

ORGANISATION

Projektet arbetar enligt projektprocessen och är bemannad med en intern projektgrupp som bl a utöver projektledning innehåller sakkunniga inom kommunikation, miljö, el och IT. Projektgruppsmöten med representanter från fastighetsavdelning genomförs löpande för avrapportering.

För projektet finns en kommunikationsplan framtagen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektutvecklingsavdelning i samarbete med fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Familjebostäder har i uppdrag att bidra till utvecklingen av stadsdelen Rinkeby, som behöver arbetsplatser och en större andel dagbefolkning för att få tillväxt. En omvandling av bostäder till lokaler i en fastighet som är i stort behov av upprustning är därför i detta fall mycket väl motiverat. Genomförandebeslut bör därför fattas för att tillgodose stadens och aktuell hyresgästs önskemål att etablera aktuell verksamhet i Rinkeby.

Bilagor

1. Bilaga bildmaterial
2. Ombyggnadskalkyl med fastigheten i sin helhet
3. Ombyggnadskalkyl av berörda delar av fastigheten