



Handläggare: Anders Brännström
Fastighetsförvaltningen
AO Barnstugor
Tel: 508 269 52
anders.brannstrom@gfk.stockholm.se

2003-01-24

Dnr. 02-770-1939

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Rivning av byggnad på fastigheten Smältrullen 6, Borrvägen 5-7,
Liljeholmen.
Rivningsbeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att riva förskolebyggnaden på fastigheten Smältrullen 6, Borrvägen 5-7, Liljeholmen.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Barbro Johansson

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetskontoret föreslår rivning av förskolebyggnad, byggår 1967, på fastigheten Smältrullen 6. Byggnaden ägs av Gfk men ligger på AB Stockholms hems fastighet. Problem med ohälsa relaterade till byggnaden har dokumenterats i rapporter från utomstående konsulter. Statusbedömning av byggnaden har visat att totalrenovering är nödvändig. Kostnaden beräknas uppgå till c:a 10,5 mnkr. Gatu- och fastighetskontoret anser inte att det är ekonomiskt försvarbart med hänsyn tagen till byggnadens ålder i förhållande till kostnaden att låta uppföra ny byggnad samt att godtagbar innermiljön inte kan garanteras.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Fastigheten har idag fem byggnader varav fyra bostadshus samt nämnda förskolebyggnad. Ohälsa bland personal och barn i förskolan inrapporterades till Gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning 2001. Utomstående konsult anlätades för att utföra undersökning av eventuella inomhusmiljöproblem relaterade till byggnaden. Rapporten visar att omfattande renovering behöver utföras i byggnaden.

Gatu och fastighetskontoret anlätade då annan konsult för statusbedömning av byggnaden. Denna statusbedömning tillsammans med Gatu- och fastighetskontorets bedömning, visar att totalrenovering behöver utföras för att kunna uppnå godtagbar inomhusmiljö. Dock kan en eventuell renovering inte ge garanti för att god inomhusmiljö uppnås.

AB Stockholmshem har meddelat Gatu- och fastighetskontoret att de utreder möjligheten att uppföra bostadshus på nämnda fastighet, då området är under behov av exploatering av bostäder.

Analys

Den totala kostnaden för att åtgärda befintligt byggnad beräknas till ca 10,5 mnkr. Trots åtgärder kan inte en god inomhusmiljö garanteras. Skadorna på byggnaden bedöms sammantaget vara så stora att det inte är tekniskt eller ekonomiskt försvarbart att renovera till en acceptabel nivå i förhållande till att låta uppföra ny byggnad.

Stadsdelen har behov av utökning av antalet förskoleplatser inom området. Fastighetsförvaltningen kommer att aktivt medverka till framtagning av nya lokaler för förskoleverksamhet inom området. AB Stockholmshem kommer att vid ev nybyggnad utreda möjligheten att inrymma ny förskola i botten på bostadshuset.

Samråd

Samråd har skett med Liljeholmens stadsdelsförvaltning samt AB Stockholmshem. Samarbete i samband med ev. rivning kommer att fortsätta.

Konsekvenser

-ekonomiska

Kostnaderna för rivningen inkl miljöinventering, rivningslov samt återställande av mark beräknas till 300 000 kr. Kostnaden kommer att belasta affärsområde barnstugors driftbudget år 2003. Det bokförda värdet på fastighetens förskolebyggnad uppgår till c:a 41 000 kr och kommer att påverka resultatet för fastighetsförvaltningen.

-miljö

Vid ett beslut om rivning av byggnaden kommer fastighetsförvaltningen att upprätta miljöinventering och rivningsplan.

-måluppfyllelse

I och med rivning av förskolebyggnaden som har stora inomhusmiljöproblem uppfylls kontorets mål att minimera risken för ohälsa i våra byggnader samtidigt som miljöbalkens krav uppfylls.

Kontorets förslag

På grund av byggnadens skick och inomhusmiljöproblem samt kostnad för totalrenovering i förhållande till nybyggnad, föreslår fastighetsförvaltningen rivning av befintlig förskolebyggnad på fastigheten och därmed återlämna marken till AB Stockholmshem.

SLUT