



Handläggare: Gunnar Kempe  
Fastighetsförvaltningen  
AO Förvaltningsbyggnader  
Tel: 508 271 48  
gunnar.kempe@gfk.stockholm.se

2002-04-19

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ombyggnad och uthyrning av lokal i fastigheten Glasbruket 3 åt  
Business Arena Stockholm AB (BAS). Genomförandebeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner genomförande av inredning av vind och nye entré med hiss för ökad tillgänglighet i fastigheten Glasbruket 3, byggnad A-B och godkänner uthyrningen till Business Arena Stockholm (BAS).

Olle Zetterberg

Lars Callemo

**SAMMANFATTNING**

GFN 2001-09-11 tog inriktningsbeslut på projektering av vind och ny entré med hiss och upprättande av hyreskontrakt med Business Arena Stockholm (BAS). Kontoret skulle återkomma med genomförandebeslut och godkännande av hyreskontraktet.

Fastighetsförvaltningen har genomfört projektering av inredning av vinden för lokaler åt Business Arena Stockholm (BAS) och ny entré med hiss för ökad tillgänglighet. Ett avtal har tecknas med BAS för vinden.

Ombyggnadskostnaden har ökat från 9 miljoner kronor till 13 miljoner kronor mycket på grund av att uppfylla Stadsmuseets krav. Finansiering sker genom hyresintäkter från kontorsytan på vinden och höjda hyror på resterande kontorsytor i byggnaden

Hyran för vinden är satt till 2400 kronor per kvadratmeter för övriga hyror beräknats en höjning med ca 300 kronor per kvadratmeter och år, vilket motsvarar en försiktig marknadsanpassning. Detta ger en ökad hyra totalt med 1,84 miljoner kronor per år.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

BAS är ett konsortium för att hjälpa till med etablering av nya företag där kommuner i Stockholms län och Uppsala Kommun ingår. Bolaget har ett nära samarbete med Näringslivskontoret, som hyr lokaler i fastigheten Glasbruket 3, och delar på gemensamma funktioner som lokaler och administration. De lokaler som nu finns tillgängliga för bolagets verksamhet är mycket begränsade och hindrar deras möjlighet till att expandera. Den nya lokalen löser också behovet att profilera sig som eget bolag.

Byggnationen av ny entré och hiss löser det stora behovet av tillgänglighet för personal och besökare till hela byggnaden.

### Analys

Av kostnadsökningen på 4 miljoner kronor ligger 2 miljoner kronor på hissinstallationen. Kostnadsökningen beror på att vårt första förslag med hissen placerad i centrum av trappspindeln inte godkändes av Stadsmuseet. Stadsmuseet avsåg det med motiveringen att trappan var den ursprungliga från när huset byggdes och aldrig blivit ombyggd. Den största delen av kostnadsökningen på 2 miljoner ligger på skapa ett nytt hisschakt. Vi har bedömt att ett betongschakt är att föredra mot ett lättviktschakt. Av den anledningen måste grundläggningen förstärkas med 17 meters långa pålar ned till berg. Resterande kostnadsökning ligger på att taket och takfönstren ändrats efter Stadsmuseets krav. Vi har också höjt standard i hissplanen med bland annat stengolv och projekterat en kylanläggning för vinden.

Ombyggnaden i källaren där hissen skall placeras har också ökat i omfattning bl.a. för att fjärrvärmeledningarna måste flyttas.

Det ändrade läget av hissen medför också att den uthyrbara lokalytan minskas med ca 100m<sup>2</sup>, som ger ett hyresbortfall med dagen hyresnivå på ca 160 000 kronor per år och därmed en värdeminskning med ca 2 miljoner kronor

## **Konsekvenser**

### *-ekonomiska*

Kostnaden för ombyggnaden av vinden är beräknad till 7,5 miljoner kronor. Investeringen finansieras med en årlig hyra på 840 000 kronor för den nya kontorsytan på 350m<sup>2</sup>.

Kostnaden för ny entré och hiss är beräknad till 5,5 miljoner kronor som skall finansieras genom ökade hyresintäkter för de övriga lokalerna i huset. En försiktig marknadsanpassning på 300kr/m<sup>2</sup> täcker väl investeringen

De samlade ökade hyresintäkterna kommer väl att finansierar investeringskostnaden om 13 miljoner kronor.

### *-miljö*

I projekteringen har stor hänsyn tagit till stadens miljöpolicy med att använda naturmaterial. Den nya kontorslokalen kommer arbetsmiljön att väl uppfylla kraven på ett miljöanpassat kontor.

### *-måluppfyllelse*

Ombyggnaden av vind, ny entré med hiss uppfyller flera av fastighetsförvaltningens mål.

- ? Ombyggnaden av vinden ökar värdet och förädlar fastigheten.
- ? Den nya entrén med hiss löser tillgängligheten för personal och besökare till hyresgästerna i huset.

## **Kontorets förslag/synpunkter**

Kontoret föreslår Gatu- och fastighetsnämnden att godkänna genomförandet av inredningen av vind och ny entré med hiss för att lösa tillgängligheten i fastigheten Glasbruket 3 hus A-B samt godkänner uthyrningen till Business Arena Stockholm (BAS) på ovanstående villkor.

**SLUT**