



Kontaktperson
Handläggare:
Marcus Vallin
Tel 08-508 270 37
Ove Gustafsson
Tel 08-508 270 41

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-06-19

**Hyresgästanpassning/ombyggnad av lokal på
slakthusområdet för Stockholms Butikskött Försäljning
AB i hus 40, fastigheten Johanneshov 1:1.
Lägesrapport**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna föreliggande lägesrapport gällande hyresgästanpassning/ombyggnad av lokal på slakthusområdet för Stockholms Butikskött Försäljning AB i hus 40, på fastigheten Johanneshov 1:1

Sten Wetterblad

Jan Lind

Sammanfattning

I detta ärende lämnas en lägesrapport gällande hyresgästanpassning/ombyggnad av lokal på slakthusområdet för Stockholms Butikskött Försäljning AB i hus 40, på fastigheten Johanneshov 1:1.

Upphandling av generalentreprenör är utförd och huvudparten av projektet beräknas vara klart i oktober 2006. Ombyggnation av hyresgästens befintliga lokaler kommer att ske under första kvartalet 2007 och projektet kommer i sin helhet att vara klart under april 2007.

Projektet håller fastlagda ekonomiska ramar, d.v.s. total kostnad 19,25 mnkr.

Bilaga 1: Karta

Bilaga 2: Ritning

Utlåtande

Bakgrund

Med anledning av att Mårtenssons Partiaffär avflyttat från en lokal under 2005 på slakthusområdet står denna tom. Ett nytt kontrakt är tecknat med Stockholms Butikskött Försäljning AB på 2.115 tkr/år gällande den tomma lokalen inklusive deras redan befintliga lokal. Kontraktet omfattar 1.312 kvm och består av lokaler på bottenvåningen och 1tr i hus 40. Innan inflyttning kan bli aktuell i den nya lokalen finns dock behov av ombyggnation och upprustning. Anpassningar behövs till Stockholms Butikskött Försäljning AB:s specifika verksamhet och till mer verksamhetsoberoende krav såsom handikappanpassningar och anpassningar till rådande EU-krav. Även periodiskt underhåll av husets vvs-system behöver utföras.

2006-02-09 beslutade därför nämnden att delegera åt förvaltningen att upphandla konsulttjänster och byggnadsarbeten till ett belopp av 19,25 mnkr för att renovera lokalerna.

Mål och syfte

Målet med ombyggnaden är att renovera lokaler i hus 40 för att möjliggöra inflyttning av ny hyresgäst till en i övrigt outnyttjad verksamhetslokal.

Åtgärder

För att få lämpliga utrymmen skall all inredning rivas ut och i lokalerna ska produktionslokal för charkhantering uppföras. Lokalen skall helt följa de nya EU-reglerna som gäller för den här typen av verksamhet. Väggar och golv skall vara släta och lätt rengörbara samt temperaturen i lokalerna skall vara strikt reglerade. Handikappanpassning skall också utföras liksom utbyte av vvs-installationer i huset.

Bygglov är beviljat och bygganmälan är utförd. Beslut om kontrollplan är erhållet samt rivningsplanen är godkänd.

Ett förberedande rivningsarbete har utförts och avslutats i enlighet med rivningsplanen. Som rivningsentreprenör för den genomförda rivningen upphandlades Rivners AB i enlighet med LOU.

Som generalentreprenör för att genomföra resterande delar av projektet har Byggnadsfirman Viktor Hanson AB upphandlats också i enlighet med LOU.

I projektet ryms också viss ombyggnation av planlösning i hyresgästens befintliga produktionslokaler. På hyresgästens begäran kommer dessa arbeten att utföras under första kvartalet 2007.

Tidplan

Projekteringen färdigställdes under mars 2006. Anbudsförfrågan skickades ut i mitten på mars 2006 och upphandlingen slutfördes under maj 2006. Generalentreprenaden påbörjas med etablering i början av juni 2006 och entreprenaden planeras vara färdigställd i oktober 2006.

Anpassningsarbeten i hyresgästens befintliga lokaler utförs på dennes begäran från januari 2007 till och med mars 2007.

Ekonomi

Projektet håller fastlagda ekonomiska ramar, d.v.s. total kostnad 19,25 mnkr.

Miljökonsekvenser

Miljöinventering har utförts och rivningsplan har upprättats och godkänts. Ett projektanpassat miljöprogram har tagits fram för att säkerställa att Fastighets- och saluhallskontorets miljöpolicy och kontorets övergripande miljömål för 2004-2006 efterlevs.

Risker med projektet

Förvaltningen identifierar följande risker med detta projekt.

- ***Att hyresgäst får ekonomiska svårigheter.***
Stockholms Butikskött Försäljning AB är sedan lång tid tillbaka hyresgäst på slakthusområdet. I enlighet med Fastighets- och saluhallskontorets gällande riktlinjer har hyresgästen överlämnat en ettårig bankgaranti för hyresbetalningen.
- ***Att ränteförändringar påverkar ekonomin negativt.***
Räntenivån är förhoppningsvis fortsatt låg. Om räntenivån stiger bör konsumentprisindex, med viss eftersläpning, följa med. Hyreskontrakten är indexreglerade vilket bör mildra effekterna av stora räntehöjningar.

SLUT