



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

Till
Fastighetsnämnden 2008-03-19

Evakuering av Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt förvaltningschefen att evakuera Spånga- Tensta stadsdelsförvaltning från fastigheten Bränninge 1 och istället hyra lokaler av FABEGE på fastigheten Domnarvet 36, Fagerstagatan 15 i Lunda industriområde.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt förvaltningschefen att utreda hur fastigheten Bränninge 1 skall hanteras och återkomma till nämnden med inriktningsbeslut.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

Sammanfattning

Fastigheten Bränninge 1 som ligger i Tensta centrum fördes över från Centrumkompaniet AB i samband med försäljningen av bolaget 2007. Fastigheten är i dåligt skick och den dåliga inomhusmiljön har medfört att medarbetare på Spånga – Tensta stadsdelsförvaltning mår dåligt. Kontoret föreslår därför i detta utlåtande att stadsdelsförvaltningen evakueras från Bränningen 1 och att kontoret utreder vilken åtgärd som skall vidtas för att komma tillrätta med problemen. Evakueringskostnaden beräknas till 8 mnkr för 3 år, en period som kontor bedömer är rimlig för att kunna genomföra de åtgärder som kontoret kommer att föreslå.



Utlåtande

Bakgrund

Spånga- Tensta stadsdelsförvaltning hyr idag lokaler av nämnden i fastigheten Bränninge 1. Fastigheten kom i nämndens ägo i samband med försäljningen av Centrumkompaniet AB 2007 eftersom Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning bedriver verksamhet i den.

Fastigheten uppfördes 1974 och ingick i miljonprogrammet. Under perioden då fastigheten byggdes provades både nya materiel och konstruktioner. Byggnaden har byggnadstekniska problem som ger problem med inomhusmiljön. Ett antal av stadsdelsförvaltningens medarbetare har under lång tid haft problem och upplever obehag på grund av inomhusmiljön i form av huvudvärk, allergiska utslag, torr hud och irriterade slemhinnor.

Energiförbrukningen för byggnaden är mycket hög, 250 kwh/m² ca tre gången högre än normalt för dagens byggnader. Detta beror till stor del på att ventilationen måste gå dygnet alla 24 timmar för att inomhusmiljön skall vara någorlunda godtagbar.

De tidigare ägarna av fastigheten har gjort åtgärder för att förbättra inomhusmiljön men problemen kvarstår. Exempelvis byttes ventilationssystem ut 2002 från tilluft i fönsterbänkarna till deplacerande ventilation. Den nya ventilationen passar bäst till stora lokaler, i små rum blir det svårt med möbleringen eftersom det måste lämnas fritt ett par meter framför tilluftsdonen. I de mindre rummen har det därför blivit problem med drag i rummen. För att motverka dragproblemet har temperaturen på den tillförda luften höjts, vilket resulterat i torr luft. Under sommaren uppfattas det som det inte finns någon ventilation alls. Tidigare år har även en totalrenovering av kontoren invändigt skett, nytt material på golv, väggar och tak. Åtgärderna har inte nämnvärt förbättrat inomhusmiljön.

Flera utredningar har gjorts som har kommit fram till att byggnadens fasad är felkonstruerad, grunden är otät och dåligt dränerad, avloppssystemet från byggnaden har för dåligt fall så att de invändiga stuprören läcker. Stor risk finns för att nya fuktskador skall uppstå på grund av det platta taket och de invändiga stuprören.

Byggnaden har även en planlösning som medför att det är svårt att få en effektiv lokal-användning.

Med anledning av de problem som finns med byggnaden har kontoret i samarbete med stadsdelsförvaltningen påbörjat en diskussion om att evakuera stadsdelsförvaltningen och gemensamt funnit lokaler på Fagerstagatan 15 i Lunda industriområde som skulle passa för stadsdelsförvaltningens verksamhet.

Mål och syfte

Syftet är att under tiden som kontoret utreder möjligheterna med fastigheten Bränninge 1 och genomför de åtgärder som kommer att beslutas, evakueras Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning från fastigheten så att de får en draglig inomhusmiljö.



Åtgärder

Den första åtgärden som genomförs är att flytta Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning till lokaler med bra arbetsmiljö på Fagerstagatan 15. För att planera och genomföra evakueringen kommer kontoret att anlita konsultfirman Struktur Svenska Kontor AB.

Fastighetskontoret kommer att under våren att genomföra en utredning och i ett inriktningsbeslut redovisa för nämnden vilka åtgärder som kontoret föreslår skall genomföras. I dagsläget bedömer kontoret att de två alternativ som finns är antingen att göra en totalombyggnad och renovering av byggnaden eller att riva byggnaden och därefter bygga en helt ny byggnad. Oberoende av vilken åtgärden som kommer att genomföras är bedömningen att stadsdelsförvaltningen måste evakueras.

Tidsplan

Evakueringen av Spånga-Tensta stadsdelskontor skall vara genomförd senast efter semestern 2008.

Utredning om hanteringen av fastigheten Bränninge 1 skall redovisas i nämnden senast den sista nämnden före sommaren 2008.

Organisation

Områdeschef Gunnar Kempe ansvarar för evakueringen och utredningen. Samråd sker med Tensta stadsdelsförvaltning.

Ekonomi

Kostnaden för evakueringen är beräknad till 8,0 mnkr under tre år. Av dessa kostnader uppgår hyreskostnaden till ca 1.000:-/m² med värme och fastighetsskatt. Ytan som kommer att hyras är ännu inte bestämd men blir minst drygt 2.000 kvm eller ca 6 mnkr på 3 år. Övriga kostnader som kommer att belasta kontoret är konsult- och flyttkostnader.

Samråd

Samråd kommer löpande att ske med Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning.

Miljökonsekvenser

Kontoret bedömer inte att evakueringen innebär några större miljökonsekvenser. Däremot kommer kommande åtgärder på Bränninge 1 att medför miljökonsekvenser bland annat på grund av att byggnaden innehåller miljöfarligt material som asbest som kommer att behöva saneras.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret återkommer med ärende om förslag till hanteringen av Bränninge 1.

Slut