



Handläggare: Monica Almquist
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 262 52
monica.almquist@gfk.stockholm.se

2000-12-21

Fastighetsförvaltningen
Handläggare: Alf Ögren
Tel: 508 269 46
Alf.ogren@gfk.stockholm.se

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ombyggnad av lokaler i fastigheterna Leverantören 2, Älvsjö och
Förrådet 1, Vinsta för MFO AB**

FÖRSLAG TILL BESLUT

- att Gatu- och fastighetsnämnden godkänner nedan beskrivna ombyggnader av lokaler i fastigheterna Leverantören 2, Älvsjö och Förrådet 1, Vinsta, för Stockholm MFO AB.
- att Gatu- och fastighetsnämnden godkänner uthyrningen till Stockholm MFO AB i Leverantören 2, Älvsjö.
- att Gatu- och fastighetsnämnden godkänner att projektet Lustgården 6 belastas med en kostnad för ombyggnad av nya lokaler för Stockholm MFO AB enligt tjänsteutlåtandet om max 12 mkr.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Göran Gahm

SAMMANFATTNING

Fastigheten Lustgården 6 är genom beslut i gatu- och fastighetsnämnden den 7 mars 2000 och i kommunfullmäktige 18 september 2000 såld till JM AB. Enligt köpeavtalet har staden åtagit sig att evakuera alla hyresgäster eftersom avsikten är, att om detaljplanen medger det, kommer byggnaderna att rivas. Stockholm MFO AB (MFO) är den största hyresgästen i fastigheten.

MFO har tagit fram ett förslag för nya lokaler i Älvsjö och Vinsta till sin verksamhet. Förslaget innebär en ombyggnad av de befintliga förrådsdelarna i Älvsjö och Vinsta. Investeringen föreslås finansieras av fastighetsförvaltningen och kostnadmässigt täckas av MFO genom omräkning av hyran. Med anledning av flytten från Lustgården föreslås en ombyggnad av befintlig serviceverkstad i Älvsjö samt anpassning av befintliga lokaler för fordons- och maskinverkstad i Vinsta. Dessutom en ombyggnation av befintliga kontorslokaler i Älvsjö för evakuering av den administrativa personalen inom affärsområdet Maskin- och Fordon. Ombyggnadskostnaderna om 32 mkr för serviceverkstäderna och kontorslokalerna fördelas mellan region innerstad och fastighetsförvaltningen där region innerstad tar 12 mkr.

Kontoret anser att föreslagen flyttning av MFO innebär en rimlig kostnad för staden och föreslår att projektering för ombyggnad påbörjas snarast. Förslaget på flyttningen ligger också i linje med planerna på byggstart från JM:s sida på Lustgården 6.

Fastighetsförvaltningen bedömer att den nya totalhyran för Leverantören 2 är marknadsmässig och att fastighetsförädlingen ekonomiskt är godtagbar.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Fastigheten Lustgården 6 är genom beslut i gatu- och fastighetsnämnden den 7 mars 2000 och i kommunfullmäktige 18 september 2000 såld till JM AB. Tillträde sker den 1 juli 2001. JM har dock möjlighet att skjuta på tillträdet om det finns hyresgäster kvar i fastigheten och det väsentligt kan påverka byggstarten. Tillträdet sker dock senast den 1 juli 2002. Enligt köpeavtalet har staden åtagit sig att evakuera alla hyresgäster eftersom avsikten är, att om detaljplanen medger det, kommer byggnaderna att rivas.

Detaljplanen för Lustgården 6 är påbörjad och programsamråd kommer att ske i samband med ett program för hela Nordvästra Kungsholmen under våren 2001. Förslag till program föreläggs för stadsbyggnadsnämnden i februari 2001. Detaljplanen kan förväntas vara klar våren 2002.

Trafiktjänsten inom gatu- och fastighetskontoret har flyttat från fastigheten den 2 november 2000.

Stockholm MFO AB bildades den 1 februari 2000. Förvaltningen MFO har en längre tid haft sina lokaler i Lustgården 6. Avsikten i kommunfull-

mäktigebeslutet om bildandet av bolaget är att det senast årsskiftet 2001-2002 ska bli personalägt alternativt sålt.

Stockholm MFO AB är hyresgäst i Lustgården 6, men sköter drift och underhåll av fastigheten på förvaltningsuppdrag åt region innerstad. Vid bildandet av Stockholm MFO AB förutsatte kommunfullmäktige att bolaget vid flyttning från Lustgården 6 skulle få tillgång till nödvändiga lokaler med långsiktiga hyreskontrakt. Förvaltningen MFO har endast haft ett arrendekontrakt på sex månader för fastigheten Lustgården 6. Stockholm MFO AB har därför inte en avtalsenlig rätt till evakueringsersättning. Men kommunfullmäktigebeslutet som bl a innebär att bolaget ska bli personalägt eller privatiseras medför att staden får tillbaka nedlagda evakueringskostnader vid privatiseringen.

Nya lokaler för Stockholm MFO AB

MFO har utrett olika alternativ för flyttning av verksamheten från Lustgården 6. Följande förslag från MFO är förankrat med personalen och ger rimliga ekonomiska förutsättningar för bolaget.

MFO föreslår en ombyggnad av de befintliga förrådsdelarna i Älvsjö. Investeringen föreslås finansieras av fastighetsförvaltningen och kostnads- mässigt täckas av MFO genom upprättande av nytt hyreskontrakt. Med anledning av flytten från Lustgården föreslås en ombyggnad av befintlig serviceverkstad i Älvsjö samt anpassning av befintliga lokaler för fordons- och maskinverkstad i Vinsta. Dessutom en ombyggnation av befintliga kontorslokaler i Älvsjö för evakuering av den administrativa personalen inom affärsområdet Maskin- och Fordon. Ombyggnadskostnaderna för serviceverkstäderna och kontorslokalerna fördelas mellan region innerstad och fastighetsförvaltningen som ett påslag på hyran.

Fastigheten Förrådet 1, Vinsta

Ett programarbete för hela Vinstaområdet pågår och ett förslag kommer att skickas ut på samråd och remiss under våren 2001. Alternativa förslag finns för områdets framtida utveckling med ny bostadsbebyggelse, handel etc. Programmet kan innebära att byggnaderna på Förrådet 1 rivs inom en tidsperiod på 5-10 år.

Fastighetsförvaltningen har förvaltningsuppdrag från region ytterstad som äger fastigheten.

MFO vill hyra lokaler för serviceverkstad och kontor, vilka inryms inom fastigheten Förrådet 1. Lokalerna har tidigare disponerats av MFO, vilket innebär att den i sitt ursprung är uppförd för industriändamål med inriktning på fordonsunderhåll. Avlopps- och fläktsystemen är redan anpassade till nu föreslagna verksamhet. Lokalen har också höga verkstadsportar.

Lokalen med tillhörande parkeringsmöjligheter är efter några mindre ombyggnader idealisk för MFO:s verksamhet.

S

Ombyggnaden för MFO innebär viss omflyttning av hyresgäster inom fastigheten. Evakueringskostnaderna är preliminärt beräknade till 1.5 mkr och betalas av region innerstad.

Preliminärt beräknas ombyggnads- och upprustningskostnaderna bli ca 2 mkr. Kontoret och MFO är överens om att hyreskontrakt på 5 år ska upprättas med en möjlighet för staden att säga upp kontraktet tidigare. Fastighetsförvaltningen kostnader för upprustning- och ombyggnad ska läggas på hyran. Fastighetsförvaltningen kommer tillsammans med MFO minimera kostnaderna för ombyggnaderna. Hyreskostnaden är uppskattad till ca 1.0 mkr per år efter ombyggnad.

Fastigheten Leverantören 2, Älvsjö

Ombyggnad av förråd, ny serviceverkstad samt kontorslokaler

Förrådsdelen får nya vädertätade dockningsstationer vid in- och utlastningsstationerna, nya lastkajer för hantering och lossning av inkommande gods. Ny entréer för kontor och verkstad för att skapa en större annonsering utåt. Nytt trapphus för lagerpersonalen, ny paus och matsal. Befintliga omklädningsrum byggs om och anpassas så att lager och verkstadspersonal nyttjar var sin del. Kontorsrum görs om med öppnare planlösning. Den befintliga lågdelen som fungerar som kontor mm. rivs för att ge plats åt inlastningen och stora bilar.

I Älvsjö ska inrymmas en serviceverkstad där även de större fordonsreparationerna förläggs och ledningen av verkstaden placeras här. Befintliga kontorslokaler byggs om för evakuering av administrativ personal inom affärsområde Maskin- och Fordon från Lustgården 6. Kalkylerad kostnad för ombyggnaden av lokalerna ca 30 mkr. Gatu- och -fastighetskontoret har accepterat att 10 mkr inklusive byggprojekteringskostnader mm betalas via region innerstad och projektet Lustgården 6 för evakuering. Resterande kostnader betalas av MFO genom ett hyrespåslag med 20 års avskrivningstid.

Hyreskostnaderna efter ombyggnaden är uppskattad till 5,4 mkr / år exklusive driftkostnader. Hyreskontraktet är sjuårigt med niomånaders uppsägningstid och tre års förlängning. Hyresavtalet förutsätter en bankgaranti eller motsvarande säkerhet på en årshyra löpande under hela avtalstiden.

Konsekvenser

-ekonomiska

Projektet Lustgården 6 belastas av ombyggnadskostnader om 10 mkr rörande Leverantören 2 och 2 mkr rörande Förrådet 1, kostnader för MFO:s flyttning från Lustgården 6 till Älvsjö och Vinsta samt evakueringskostnader i Vinsta preliminärt beräknade till 1.5 mkr.

-tidplan

Projektering och ombyggnad av lokalerna kan genomföras under 2001 vilket innebär att MFO troligen kan flytta från Lustgården 6 under hösten 2001. Incitamentsavtal upprättas med JM av Region I för att hålla tidsplanerna samt kostnaderna inom ram.

-programarbete för Vinsta

Programarbete för hela Vinstaområdet kan komma att innebära stora förändringar för området. MFO AB är medvetet om det och kommer i så fall att hanteras som övriga hyresgäster i fastigheten.

Kontorets synpunkter

Kontoret anser att föreslagen flyttning av MFO innebär en rimlig kostnad för staden och föreslår att projektering för ombyggnad påbörjas snarast. Förslaget på flyttningen ligger också i linje med planerna på byggstart från JM:s sida på Lustgården 6.

Fastighetsförvaltningen bedömer att den nya totalhyran för Leverantören 2 är marknadsmässig och att fastighetsförädlingen ekonomiskt är godtagbar.

SLUT