

**Kontaktperson**Nina Wahlman-Pettersson  
08-508 270 93  
nina.wahlman-pettersson@stockholm.se**Till**Fastighetsnämnden  
2013-10-22

## **Ökade kostnader för hyresgäst Anpassning av lokaler för förskoleverksamhet inom fastigheten Planeten 12 i Vasastaden. Reviderat genomförandebeslut.**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden godkänner att kostnaden för anpassning för förskoleverksamhet av tidigare förvärvade lokaler på Observatoriegatan 21 inom kvarteret Planeten 2, 3 och 4 i Vasastaden, uppgår till 14,2 mnkr.
2. Kontoret får i uppdrag att justera den tidigare beräknade preliminära årshyran som hyresgästen ska betala enligt gällande principer till 2,1 mnkr.

Juan Copovi-Mena  
FörvaltningschefCarina Jonsson  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Fastighetskontoret har tidigare på uppdrag från Norrmalms stadsdelsförvaltning förvärvat en bostadsrättsfastighet inom kvarteret Planeten, för att iordningställa den för förskoleverksamhet. Tidigare har stadsdelsförvaltningen hyrt lokaler i samma kvarter för sin verksamhet, som man dock blivit uppsagda från inför en försäljning. Anpassningskostnaden av de nya lokalerna har visat sig bli betydligt dyrare än vad som tidigare beräknades och redovisades i ett underlag för genomförandebeslut 2012-06-19. Bland annat på grund av att bygglov först inte beviljades innan en utökning av ytan på lanterniner och fönster skedde för att öka ljusinsläppet till lokalerna. Detta innebär att förstärkningar och avvaxlingar i bärande konstruktioner har behövt göras.

I kombination med borttagande av befintliga gamla industrigolv i olika nivåer samt en hel del övriga dolda arbeten som inte gick att förutse, innebär att kostnaden för anpassningen av lokalerna beräknas uppgå till 14,2 mnkr.

Kostnadsökningen, som är godkänd av Norrmalms stadsdelsförvaltning, innebär att den årliga hyreskostnaden för lokalerna kommer att öka från tidigare angivna 1,95 mnkr år 1 med rak avskrivning, till beräknat till 2,1 mnkr med annuitetsberäkning för 20 år inklusive tillägget på drygt 0,9 mnkr för den ökade anpassningskostnaden.

## Bakgrund

Den förskoleverksamhet som fortfarande bedrivs i lokaler inom kvarteret Planeten i Vasastaden, har tidigare sagts upp för avflyttning, eftersom bostadsrättsföreningen som äger fastigheten avser att sälja lokalen som bostadsrätt. Staden erbjöds att köpa andra lokaler inom samma kvarter, vilket också skett. För stadsdelsförvaltningen som bedriver förskoleverksamheten var det viktigt att fortsätta verksamheten i detta område. För att säkerställa en långsiktig lösning för verksamheten uppdrog Norrmalms stadsdelsnämnd år 2012 åt fastighetskontoret att köpa in och anpassa dessa bostadsrättslokaler för förskoleverksamhet.

Ersättningslokalerna består av före detta industrilokaler (mejeriverksamhet) som därefter anpassats för utbildningsverksamhet (naprapatutbildning) och nu håller på att anpassas för förskoleverksamhet. Utflyttningen från de nuvarande lokalerna skulle ursprungligen ha skett i augusti, men staden medgavs förlängning senast till årsskiftet 2013/2014, vilket innebär att förskoleverksamheten måste kunna flytta in i de iordningställda nya lokalerna till jul.

I ett tidigare underlag för genomförandebeslut 2012-06-19, godkände fastighetsnämnden ett förvärv av fastigheten Planeten 2, 3 och 4 till en kostnad om 24,0 mnkr. Syftet med köpet var att lokalerna som enligt upplåtelseavtalet uppgick till cirka 650 kvm, skulle anpassas till förskoleverksamhet. En utökning av ytan har därefter skett till 700 kvm enligt en uppmätning gjord av Wijgårdh & Hjorth Arkitekter AB.

Anpassningskostnaden som uppgavs i tjänsteutlåtandet, beräknades uppgå till 8,0 mnkr. Den angivna preliminära årshyran baserad på rak avskrivning uppgick då till 1,95 mnkr för det första året. Stadsdelen vill dock ha en annuitetsberäknad kapitalkostnad. Den hyra som stadsdelsförvaltningen ska betala till kontoret består

av fyra delar; ränta på kapitalbeloppet, avgiften till föreningen, en administrativ avgift till fastighetskontoret samt ombyggnadskostnaden. Eftersom den sistnämnda delen, ombyggnadskostnaden, nu ökat från ursprungliga beräknade 8,0 mnkr till 14,2 mnkr ökar också hyran. Under den pågående byggtiden har ett antal oförutsedda kostnader dykt upp i form av kostnader för förstoring av befintliga lanterniner, vilket ansetts nödvändigt för att ge tillräckligt ljusinsläpp.

Ursprungligen beviljades inte bygglov och de tillkommande åtgärderna har varit nödvändiga för att få ett beviljat bygglov. Ett omfattande tillkommande arbete har behövt utföras på bärande delar i form av stomme och golv och resultatet innebär en total upprustning av lokalerna. Att förstora lanterniner i taket och fönster, har inneburit omfattande arbeten med avvaxlingar och förstärkning av bärande konstruktioner. De gamla och ursprungliga industrigolven, som haft olika nivåer, har behövt rivas och ersättas av nya golv bland annat ur tillgänglighetssynpunkt. Det innebär att större delen av ursprunglig 8,0 mnkr, kommer att gå åt för den typen av konstruktions- och förstärkningsarbeten i bjälklag och tak. Det ska även tilläggas att i stort sett inga ritningar funnits att tillgå som visat hur lokalerna var konstruerade, eftersom bostadsrättsföreningen enligt uppgift inte erhållit några i samband med sitt köp av fastigheten. Detta i sin tur har inneburit ett omfattande uppmättningsarbete, innan nya ritningar kunnat tas fram.

Det är först nu som en mer detaljerad kalkyl kunnat tas fram som är baserad på upprättade underlag. Något som inte fanns då den ursprungliga kostnadsuppskattningen gjordes. Den upprättade kalkylen visar mot bakgrund av vad som hittills är upparbetat, att den totala kostnaden för lokalanpassning kommer att uppgå till 14,2 miljoner. Anpassningskostnaden blir då cirka 20 000 kr/kvm. Kostnadskonsekvensen på hyran för stadsdelsnämnden innebär ett tillägg om 937 tkr/år, som stadsdelsförvaltningen också har godkänt. Den totala årshyran för 20 år är beräknad till 2,1 mnkr.

## Mål och syfte

Att säkerställa att de barn som går på den uppsagda förskolan kan erbjudas en förskoleplats samt att bidra till det totala antalet förskoleplatser i Vasastaden.

## Åtgärder

Arbetet med anpassning av de nya lokalerna fortsätter enligt den rumsbeskrivning för förskola daterad 2012-05-28 som Norrmalms stadsdelsförvaltning har tagit fram och som godkänts av stadsdelsnämnden. Sedan de erforderliga förstärkningsarbetena med

stomme, tak, bjälklag och en del installations- och VA-arbeten med mera nu är avslutade, försätter själva iordningställande av lokalerna för den nya verksamheten.

## Tidplan

Inflyttning till den nya förskolan planeras ske senast 2014-01-01, vilket innebär att lokalerna måste vara färdigställda till julen 2013.

## Organisation

Fastighetskontoret är projektledare och ansvarar för anpassning av bostadsrätten. Norrmalms stadsdelsnämnd är beställare och kravställare.

## Ekonomi

Fastighetskontoret hyr ut den aktuella bostadsrätten till Norrmalms stadsdelsnämnd till självkostnadshyra beslutad i kommunfullmäktige 2006-06-10. Enligt undertecknat hyresavtal ska kostnaden för anpassning av lokalen betalas som en tilläggshyra där återbetalning sker under 20 år med annuitet. Den ursprungligen bedömda kostnaden i avtalet, 8 miljoner, var preliminär och ska regleras efter den verkliga anpassningskostnaden. Vid den nu kalkylerade anpassningskostnad på 14,2 miljoner, innebär detta en tilläggshyra för Norrmalms stadsdelsnämnd på 937 961 kr/år, vilket ryms inom stadsdelsförvaltningens takbeloppet på 3 000 kr/kvm/år om ytan i hyresavtalet ändras till 700 kvm.

## Risker

Om något oförutsett skulle inträffa som försenar det pågående arbetet, kan finnas en risk att förskolan inte kommer att hinna bli färdigställd innan nuvarande lokaler måste utrymmas. I dagsläget bedöms dock inte denna risk som stor.

## Plan för uppföljning

En slutrapport kommer att redovisas när de nya lokalerna tagits i drift av stadsdelsförvaltningen.

## Kontorets analys

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden, med stöd av vad som ovan anförts, godkänner att anpassningskostnaden för förskoleverksamhetslokalerna i kvarteret Planeten 2, 3 och 4 i Vasastaden får uppgå till 14,2 mnkr.

## Slut