

Handläggare: Lars Arne Roos
Projektenheten
Tel: 508 270 31
larsarne.roos@fsk.stockholm.se

2005-09-06

Dnr: FS2005/201/55

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden

**Ombyggnad för Stureby Kött AB, hus 15, fastigheten Johanneshov 1:1
inom Slakthusområdet. Lägesrapport**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna föreliggande rapport gällande ombyggnaden av lokaler till Stureby Kött AB.
2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att kostnadsramen för att renovera lokaler för Stureby Kött AB utökas från 9,0 mnkr till 11,5 mnkr.

Sten Wetterblad

Jan Lind

SAMMANFATTNING

I detta ärende ges en lägesrapport gällande ombyggnaden av lokaler till Stureby Kött AB i hus 15 i fastigheten Johanneshov 1:1 inom Slakthusområdet.

I ärendet beslutas också om förstärkning av bärande balkar i samma hus till en ökad kostnad av 2,5 mnkr.

Ombyggnaderna pågår och beräknas vara färdigställda i november 2005.

Bakgrund

2004-12-09 beslutade saluhallsstyrelsen att delegera åt saluhallsförvaltningen att upphandla konsulttjänster och byggnadsarbeten till ett belopp av 9,0 mnkr för att renovera delar av Fruängens Kött AB:s gamla lokaler till produktionslokaler för kött samt till personalutrymmen för Stureby Kött AB.

Byggnaden som ursprungligen var ett slakteri är en kulturbyggnad från 1912. Under byggtiden har det visat sig att fastighetens bärande balkar ej har tillräcklig hållfasthet.

Mål/syfte

Förvaltningen har tecknat hyreskontrakt med Stureby Kött AB om förhyrning av 596 kvm lokaler för köttproduktion och personalutrymmen (hyresgästen har ändrat namn till Jannes och Royas Kött AB).

Målet med ombyggnaden är att renovera tomma lokaler till fullt moderna EU-anpassade livsmedelslokaler.

Åtgärder

För att få lämpliga utrymmen för en livsmedelsindustri har all gammal inredning rivits ut. I lokalerna skall produktionslokaler för köttantering uppföras. Lokalerna 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 blir strikt reglerad.

Under arbetet har projektledningen uppmärksammat att fastighetens bärande stomme är skadad och ej bedöms ha tillräcklig hållfasthet. De åtgärder som är nödvändiga för att renovera betongstommen utförs genom att befintliga balkar rensas från söndervittrad betong och rostigt armeringsjärn samt att balkarna förses med nya armeringsjärn och ny betong samt förstärks med järnbalkar.

Som generalentreprenör för ombyggnaderna har Byggnadsfirma Insulanders Bygg AB upphandlats.

Tidplan

Enligt saluhallsstyrelsens tidigare beslut beräknades arbetena vara färdigställda i september 2005. Tidplanen är förskjuten på grund av problem med förstärkningen av de bärande balkarna och i dagsläget bedöms arbetena vara färdigställda i november 2005.

Ekonomi

Saluhallsstyrelsen beslut 2004-12-19 för renoveringen var på 9,0 mnkr. I och med problemen med den bärande stommen utökas kostnaden för renoveringen till 11,5 mnkr. Till den 11 augusti 2005 har nedlagts 1,7 mnkr. Hyreskontraktet är tioårigt med en indexreglerad kallhyra på 990.000 kr/år. En uppdaterad cashflowkalkyl visar att projektet trots fördyringen ger ett ekonomiskt överskott från och med år 4.

Miljökonsekvenser

Ombyggnaden genomförs i en byggnad som är byggd 1912 och som har ett mycket stort kulturhistoriskt värde. Omfattande hänsyn tas till detta i samråd med fristående sakkunnig enligt Stadsmuseets intentioner. Bygglov har erhållits och byggsamråd har genomförts. Miljöförvaltningen har utfärdat förhandsbesked för verksamheten.

Organisation

Projektchef:	Jan Lind
Projektledare:	Lars Arne Roos
VVS-kontrollant:	Christer Thönell och extern
Elkontrollant:	Lars Arne Roos och extern
Byggkontrollant:	Extern
Kvalitetsansvarig enligt PBL:	Lars Arne Roos
Besiktningsmän:	Extern
Områdeschef:	Ove Gustafsson

Utöver externt anlitade arkitekter och övriga konsulter anlitas även brandkonsult och bevarandekonsult (fristående sakkunnig).

Risker med projektet

Att hyresgäst får ekonomiska svårigheter.

Stureby Kött AB har i enlighet med förvaltningens riktlinjer överlämnat en ettårig bankgaranti för hyresbetalningen.

Att projekteringen inte utförts tillräckligt noggrant

Projektet är komplicerat och risken för oväntade kostnader och problem existerar i samband med ombyggnad av gamla fastigheter med många gamla inbyggda dolda konstruktioner. Detta förebyggs i möjligaste mån med en noggrann kontroll och projektering. Stommens kvalitet bedömdes under projekteringen som tillräckligt bra. Först efter de omfattande rivningsarbetena uppmärksammades fastighetens stom-problem.

Att för höga kostnader uppstår för entreprenadarbetena

Byggpriserna i branschen har visat sig vara ökande. En aktiv projektledning försöker i möjligaste mån förebygga onödiga extrakostnader för entreprenörerna.

Att ränteförändringar påverkar projektets ekonomi negativt

Räntenivån är förhoppningsvis fortsatt låg. Men om räntenivån stiger bör konsumentprisindex, med viss eftersläpning, följa med. Hyreskontraktet är indexreglerat vilket bör mildra effekterna av stora räntehöjningar.

SLUT