



Bo Helin
Staben
08-508 269 53
bo.helin@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2008-05-15

Framtida förvaltning av bergrum som överförts från brand- och räddningsnämnden till fastighetsnämnden. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till inriktning av framtida förvaltning av bergrum som överförts från brand- och räddningsnämnden till fastighetsnämnden.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 19 mars 2007 att godkänna brand- och räddningsnämndens och fastighetsnämndens begäran om överföring av 48 bergrum till fastighetsnämnden. Ett bergrum har tillkommit efter nämndernas beslut, bergrum nr 49 på Ekholmsvägen i Skärholmen. Bergrummen överfördes till fastighetsnämnden den 1 april 2008.

Bergrummen omfattar en total yta på 56 000 kvadratmeter. Större delen av ytan består av sju publika garage på drygt 40 000 kvadratmeter och två större f.d. ledningscentraler på tillsammans 6 600 kvadratmeter. De f.d. ledningscentralerna är belägna i Sollentuna respektive Huddinge kommuner. Resterande 40 bergrum har en totalyta om 9 000 kvadratmeter.

Enligt brand- och räddningsnämndens budget för 2008 ska bergrummen ge ett överskott på totalt 17,8 miljoner kronor i år.

Inför överförandet har kontoret utrett bergrummens status och möjligheterna att utveckla och förädla verksamheten.

Bilaga 1. Bergrum: Bilder, kartor beskrivningar, statusbedömningar och kontorets förslag.

Bilaga 2: Översiktskartor



Kontorets viktigaste förslag utifrån utredningens rekommendationer är:

- OK-garaget – följ hur arbetet med Tvärbanan framskrider och säg upp hyresgästen för avflyttning. Kvarvarande del av garaget hyrs ut och rustas upp.
- Philipssongaraget – uppsägning och evakuering av nuvarande förstahandshyresgäst och använd hela anläggningen till publik parkering. Härigenom frigörs ca 200 bilplatser med mycket centralt läge.
- Påbörja ett utredningsarbete avseende möjligheterna att tillskapa två – tre nya publika garage.
- Arbeta aktivt och marknadsinriktat för att hitta nya, offensiva hyresgäster. Några sådana kontakter är redan etablerade.
- Sök nya huvudmän för anläggningarna utanför kommungränsen (de två f.d. ledningscentralerna).
- Inled ett samarbete med statens räddningsverk för att avveckla ett antal små och svårtillgängliga enheter med dåliga lägen.
- Säg upp vissa av de nuvarande hyresgästerna för avflyttning, vilka inte håller den ordning som hyreskontrakten föreskriver och de krav som en kommunal hyresvärd rimligen måste ställa.

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden och brand- och räddningsnämnden har i ett gemensamt ärende som beslutades i fastighetsnämnden den 21 november 2007 och i brand- och räddningsnämnden den 17 december 2007 begärt att kommunfullmäktige godkänner en överföring av 48 bergrum från brand- och räddningsnämnden. Kommunstyrelsen beslutade den 19 mars 2007 att nämndernas begäran om överföring av bergrum får anses vara besvarad. Ett bergrum har tillkommit efter nämndernas beslut.

Skälet till överföringen är att det är fördelaktigt att i god tid före ett eventuellt bildande av ett kommunalförbund mellan Stockholms brandförsvar och andra kommuner i Stockholms län överföra huvudmannaskapet till fastighetsnämnden. Överföringen av bergrummen är också i linje med renodling av stadens fastighetsbestånd som beslutades av kommunfullmäktige i december 2003.

Bergrummen överfördes till fastighetsnämnden den 1 april 2008. Inför överförandet har kontoret utrett bergrummens status och möjligheterna att utveckla och förädla verksamheten. Utredningen har genomförts av Per Aronson (utredningsansvarig) och Lennart Dahlqvist (tekniskt sakkunnig vad gäller statusbedömningar). I utredningsarbetet

har också Rickard Skoog (förvaltare på brandförsvaret och Bo Helin (fastighetskontorets stab) deltagit.

Omfattning

De 49 anläggningarna omfattar en total yta på 56 000 kvadratmeter varav sju publika garage är på drygt 40 000 kvadratmeter. Av resterande 16 000 kvadratmeter är två större f.d. ledningscentraler på vardera 3 300 kvadratmeter. Dessa f.d. ledningscentraler är belägna i Sollentuna respektive Huddinge kommuner. Resterande 40 anläggningar på drygt 9 000 kvadratmeter är på 100 – 500 kvadratmeter vardera. Dessa ligger inom Stockholms stad.

Av det överskott som anläggningar ger enligt brand- och räddningsnämndens budget för 2008 om totalt 17,8 miljoner kronor hänför sig drygt 16 miljoner kronor till de publika garagen.

Publika garage

Av de 49 bergrummen hyrs idag sju anläggningar ut helt eller delvis som publika garage. Dessa är

Anläggning	Yta kvm	Hyresgäst	Antal p-platser
1.OK - garaget Katarinavägen 16	15900	OK/Q8	450
2.Vattugaraget Klarafaret	6650	Sthlm Parkering	296
3. Philipsongaraget Regeringsgatan	7400	Daimler/Chrysler	118
4. Parkgaraget Birger Jarlsgatan 6	6930	G.a Livförsäkrings AB c/o Newsec Förvaltnings AB	168
5. Konserthusgaraget Sveavägen 17	3035	Sthlm Parkering	69
6. Igeldamsgaraget Igeldamsgatan	975	Sthlm Parkering	56
30. Slottsbacken Under slottsbacken	650	Sthlm Parkering	19
Summa	41540		1176

1. OK – Garaget, Katarinavägen 16 – Södermalm



Beskrivning av anläggningen

Ytan är 15 900 kvadratmeter. Den största och mest strategiska anläggningen i hela beståndet är OK-garaget vid Katarinavägen på Södermalm, som i sin helhet är uthyrd till OK Q 8. Anläggningen, som är tänkt att kunna inrymma så många som 11 500 människor som söker skydd, anlades under åren 1952 – 57 och beskrevs när den stod färdig som världens största atombombskyddsrum.

I nuläget inrymmer anläggningen ca 450 bilplatser i tre plan med huvudinfart från Katarinavägen samt en brant in- och utfart från Tjärhovsgatan. Vid infarten från Katarinavägen bedriver OK Q 8 traditionell bensinmack, biluthyrning samt biltvätt. OK Q 8 inhyser också några andrahandshyresgäster.

Som ett led i utredningsarbetet har så mycket information som möjligt samlats in om projektet ”tvärbanan”. Kontoret bedömer att detta projekt förutsätter en ganska snar evakuering av den största hyresgästen, OK-macken vid Katarinavägen. Så vitt nu är känt kommer ett detaljplaneärende avseende Tvärbanan att tas fram till stadsbyggnadsnämndens sammanträde i april 2008. Enligt uppgift kommer det i tjänsteutlåtandet att finnas tidsplan och tydliga skrivelser om hur stort ingrepp i OK Q8:s anläggning som projektet Tvärbanan kräver.

Statusbedömning

Hyresgästen genomförde för fem-sex år sedan vissa uppsnygningsåtgärder, men anläggningen ger trots det ett ganska ”ruffigt” intryck. Anläggningen är skyddsrumsklassad.

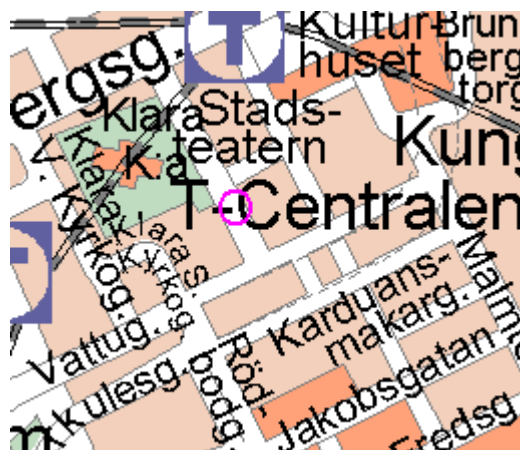
Kontorets förslag

Med hänsyn till de långt gångna planerna med Tvärbanan föreslår kontoret att hyresgästen sägs upp för avflyttning när kontraktet löper ut den 30 juni 2009. Kostnaderna för evakuering måste rimligen tas av SL/Landstinget, som blir operatör av Tvärbanan alternativt av exploateringskontoret.

Skulle det visa sig att Tvärbaneprojektet blir försenat får detta lösas i samband med evakueringsförhandlingarna med hyresgästen.

Så vitt nu kan bedömas är det enbart bensinstationsdelen som måste evakueras, varför huvuddelen av det stora garaget med ca 450 bilplatser i så fall kan upplåtas till en parkeringsoperatör och i samband härmed rustas upp.

2. Vattugaraget. Vattugatan – Klarafaret



Beskrivning av anläggningen

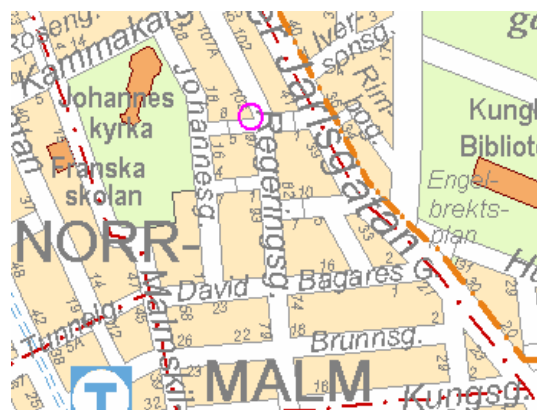
Ytan är 6 650 kvadratmeter. Bilplatserna är 296 för främst långtidsparkering. Hyresgäst är Stockholm Parkering.

Statusbedömning

Anläggningen har ett gott underhåll. Anläggningen är skyddsrumsklassad.

Kontorets förslag

Anläggningen uthyrs till Stockholm Parkering och kontoret kommer att förvalta och utveckla anläggningen i samarbete med Stockholm Parkering.



Yta är 7400 kvadratmeter. Bilplatserna är 120. Philipssongaraget är f n uthyrt till Daimler/Chrysler med Carpark, som andrahandshyresgäst. Anläggningen, som är i tre plan är väsentligt mindre än OK-garaget men har ändå vissa likheter. I det nedre planet finns omfattande anläggningar för friskluftintag, reservaggregat och liknande. I mellanplanet bedriver Philipssons en traditionell bilvårdsanläggning med tvätt, reparation, service samt viss försäljning.

Statusbedömning

Som garage är anläggningen aningen ”ruffig” och tillgängligheten är inte den bästa. Trots detta och till följd av det centrala läget är efterfrågan på bilplatser hög. Anläggningen är skyddsrumsklassad.

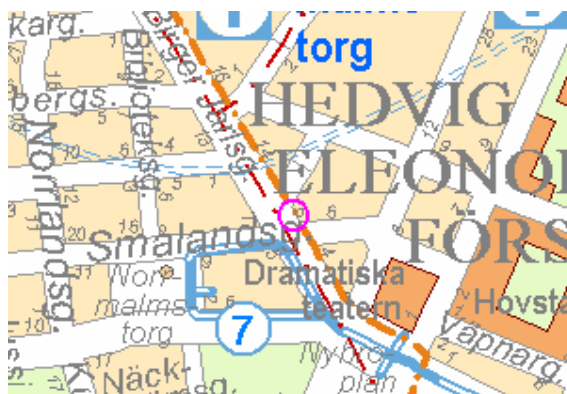
När det gäller Philipssongaraget noteras att nuvarande hyreskontrakt löper ut den 31 mars 2009 med nio månaders uppsägningstid, d v s uppsägning måste ske senast 08-06-30.

Enligt kontorets bedömning är det inte optimalt ur stadens synpunkt att upplåta ett så centralt läge för en bilvårdsanläggning.

Kontoret avser därför att undersöka möjligheterna att försöka evakuera hyresgästen och att erbjuda annan lokalisering. Härigenom frigörs det nedre planet i anläggningen och kan rustas upp för publik parkering med ca 100 bilplatser, varefter anläggningen skulle

inrymma ca 200 bilplatser i mycket centralt läge. Detta motsvarar i princip ca två kilometer kantstensparkeringsparkering.

4. Parkgaraget



Beskrivning av anläggningen

Ytan är 6 930 kvadratmeter. Parkgaraget på Birger Jarlsgatan inrymmer totalt 168 bilplatser, varav ungefär ett 60-tal inryms i den del av bergrummet som ägs av Stockholm stad. Denna del är uthyrd i sin helhet till den andra fastighetsägaren, som är SEB/Trygg Hansa. Carpark har förstahandskontrakt med SEB/Trygg Hansa och driver garaget.

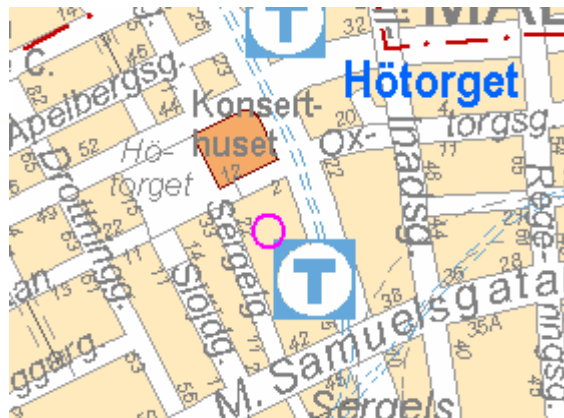
Statusbedömning

Garageanläggningen är aningen ”ruffig” och har dålig tillgänglighet. Efterfrågan på bilplatser är hög till följd av det synnerligen centrala läget. Anläggningen är skyddsrumsklassad.

Kontorets förslag

Fortsatt förvaltning och upprustning i samråd med hyresgästen.

5. Konserthusgaraget, Sveavägen 17



Beskrivning av anläggningen

Ytan är 3035 kvadratmeter. Bilplatser är 69. Konserthusgaraget (69 bilplatser) är uthyrd till Stockholm Parkering för besöksparkering

Statusbedömning

Anläggningen har ett gott underhåll. Anläggningen är skyddsrumsklassad.

Kontorets förslag

Anläggningen uthyrs till Stockholm Parkering och kontoret kommer att förvalta och utveckla anläggningen i samarbete med Stockholm Parkering.

6. Igeldammsgaraget, Igeldammsgatan



Beskrivning av anläggningen

Yta är 975 kvadratmeter. Bilplatserna är 56. Igeldammsgaraget är uthyrt till Stockholm Parkering för långtidsparkering.

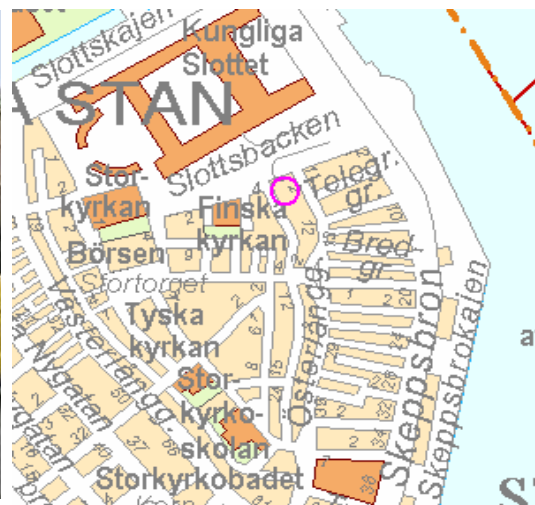
Statusbedömning

Anläggningen har ett gott underhåll. Anläggningen är skyddsrumsklassad.

Kontorets förslag

Anläggningen uthyrs till Stockholm Parkering och kontoret kommer att förvalta och utveckla anläggningen i samarbete med Stockholm Parkering.

30. Slottsbacksgaraget



Beskrivning av anläggningen

Yta är 650 kvadratmeter. Bilplatser är 19 för i första hand besöksparkering.

Statusbedömning

Anläggningen har ett gott underhåll och fick en ansiktslyftning för bara något år sedan. Anläggningen är skyddsrumsklassad.

Kontorets förslag

Anläggningen uthyrs till Stockholm Parkering och kontoret kommer att förvalta och utveckla anläggningen i samarbete med Stockholm Parkering.

Övriga 42 bergum

Beskrivning av bergummen

När det gäller övriga 42 bergum är ett 25-tal av enheterna i nuläget uthyrda till olika hyresgäster med en rad skilda typer av verksamheter, exempelvis kylrum, garage, IT-hotell, vinkällare, replokaler, förråd och annan verksamhet. Resterande 15 anläggningar står i dag outhyrda.



Statusbedömning

Möjligheterna att utveckla eller förädla dessa anläggningar kan de delas in i tre huvudgrupper enligt följande kriterier:

- 1) Bergrum med god potential i form av rejäla utrymmen, goda angorings-möjligheter och centrala lägen (tio bergrum med en yta på ca 1 800 kvadratmeter).
- 2) Bergrum med viss, begränsad potential (nio bergrum med en yta på ca 2 400 kvadratmeter).
- 3) Bergrum med låg – i vissa fall - mycket låg potential (23 bergrum med en yta på ca 11 700 kvadratmeter).

Kontorets förslag

Bergrum med god potential

Kontoret bedömer att två - tre anläggningar i innerstaden i samarbete med parkeringsbolag kan omvandlas till publika garage för i första hand långtidsuthyrning. Det gäller i första hand de båda bergrummen på Luxgatan och Kronobergsgatan, men det finns några anläggningar till som kan ha sådan potential. Förutom erforderlig volym måste det också finnas en efterfrågan i marknaden.

Bergrum med viss, begränsad potential

Det finns god potential att locka nya kategorier av hyresgäster till vissa av bergrummen. Under utredningsfasen har viss kontakt etablerats med förvaltningar och bolag inom branscher som IT, telekom, energi m.fl. Vissa anläggningar kan i samarbete med befintliga och nya hyresgäster omvandlas till bättre och effektivare lokaler.

Bergrum med låg – i vissa fall - mycket låg potential

Kontorets bedömning är att 23 av bergrummen har låg potential. Kontoret kommer för flertalet av dessa att bergrum i samråd med Statens Räddningsverket försöka avveckla dessa enheter alternativt föra över dem till andra huvudmän. Detta gäller bl.a. de två f.d. ledningscentralerna utanför kommungränsen.

Av bilaga 1 framgår kontorets förslag till framtida förvaltning för varje bergrum.

Begreppet skyddsrum – kort om gällande regelverk

Det som är centralt att känna till är att ett skyddsrum alltid ska kunna ställas i ordning för sitt ändamål som skyddsrum inom 48 timmar och att huvudmannen – i de nu aktuella fallen således Fastighetskontoret - har det yttersta ansvaret för att så skall kunna ske. Enligt den praxis som utvecklats har 48-timmarsregeln tolkats på det sättet att det är den

tidsrymd som maximalt får åtgå för att evakuera eventuell hyresgäst parallellt med annat arbete för att i ordningsställa anläggningen.

Av bilaga 1 framgår vilka bergrum som i dag är klassade som skyddsrum. För de icke klassade bergrummen finns inga restriktioner utan dessa disponeras eller kan byggas ut helt enligt fastighetsnämndens förmenande.

Vidare genomför Statens Räddningsverk med jämna mellanrum besiktning och kontroll av anläggningarna för att säkerställa att regelverket verkligen efterlevs och att anläggningarna fungerar. Tidigare genomfördes den här typen av besiktningar ungefär vart 10:e år, men till följd av krympande anslag sker det numera med längre tidsintervall, normalt vart 12:e till 15:e år. Efter besiktningarna upprättar Statens Räddningsverk besiktningsprotokoll, som tillställs fastighetsägaren, som har att åtgärda eventuella brister.

Räddningsverket kan också fatta beslut om att medge avveckling av skyddsrum. Det är normalt svårt, men inte omöjligt, att få sådana beslut till stånd.

Ekonomi

Enligt brand- och räddningsnämndens budget för 2008 uppgår de beräknade intäkterna från bergrummen till 19,8 miljoner kronor och kostnaderna till 2 miljoner kronor, d.v.s. de beräknas ge ett överskott om 17,8 miljoner kronor.

På kort sikt kan naturligtvis intäktssidan komma att minska i det fall OK Q 8 måste evakueras till följd av Tvärbaneprojektet. Till detta kommer eventuella kostnader för evakueringsersättning. Rimligen måste operatören av Tvärbanan, d.v.s. SL/Landstinget stå för dessa kostnader.

Under utredningsarbetet har ingenting framkommit som tyder på att driftkostnaderna ska behöva öka i någon anmärkningsvärd omfattning under de närmaste åren. Dock måste noteras att det i den här typen av anläggningar alltid finns risk för oförutsedda kostnader till följd av läckage, fukt- och frysskador eller liknande. Så sent som 2003 vattenfylldes delar av Phillipssonsgaraget. Kostnaderna för att återställa anläggningen uppgick till närmare 6 miljoner kronor.

Bergrummen har inte några bokförda värden. De ger ett årligt överskott på 17,8 miljoner kronor. Eftersom anläggningarna tas över från 1 april 2008 tillgodogörs fastighetsnämnden endast 9 månaders resultat för 2008, d.v.s. 13,4 miljoner kronor. Kommunstyrelsen beslutade att avkastningskravet för fastighetsnämnden skulle bli oförändrat då överföringen av bergrummen kompenseras av bl.a. resultatbortfallet från försäljningen fastigheten Apotekaren 22 till Fabège AB som kommunfullmäktige beslutade om den 11 december 2007.



Kontoret kommer att i samband med tertialrapport 1 2008 redogöra för konsekvenserna av kommunstyrelsens beslut.

Slut