



Jan Lind
Utvecklingsavdelningen
08-508 269 51
Jan.lind@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-11-17

Ombyggnad av häststall och ridhus samt installation av biobränslepanna på Ågesta gård. Lägesrapport 2 samt ny investeringsram

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner föreliggande lägesrapport gällande ombyggnad av häststall och ridhus samt installation av biobränslepanna på Ågesta gård.
2. Fastighetsnämnden godkänner ny investeringsram om totalt 42 mnkr.

Torbjörn Johansson

Sammanfattning

I detta ärende avlämnas lägesrapport gällande ombyggnad av häststall och ridhus samt installation av biobränslepanna på Ågesta gård som nämnden beslutade om 2009-02-03.

Inkomna anbud låg betydligt högre än fastighetskontorets kalkyl. De två lägsta anbuderna låg på 40 miljoner kronor, samma budget som kalkylerats till hela investeringen. Fastighetskontoret frågade entreprenörerna om de kunde hitta besparingar i entreprenaden, utan att funktionerna försämrades. Fastighetskontoret lyckades hitta besparingar i entreprenaden och ett kontrakt skrevs med en entreprenör på 33 700 000 kronor. Fem miljoner kronor av projektets budget är avsedda till åtgärder för mer energieffektiv uppvärmning.



Upphandling av entreprenör har nu avslutats och första spadtag togs 2009-08-25 av Kristina Alvendal.

Markförhållandena har inte varit som de geotekniska undersökningarna visade. Entreprenören har utökat sin pålning av grunden och sprängningsarbetena har utökats. Dessa markarbeten är nu klara och kostnaden beräknas till 2 miljoner kronor. Det innebär att projektet får en ny totalkostnad på 42 miljoner kronor.

Den planerade installationen av en biobränslepanna har bytts ut mot installation av bergvärme och solceller, då detta är ett mer miljövänligt alternativ. Bytet kommer inte att påverka projektets budget.

Utlåtande

Bakgrund

Häststallet på Ågesta gård är utdömt i enlighet med nya djurskyddsbestämmelser. Föreläggandet är inte verkställt av Huddinge kommun, då en diskussion förs mellan fastighetskontoret och arrendator om att hitta en lösning. Ponnyridhuset är i sämre skick och anses inte uppfylla dagens krav och behov. Byggnaderna, som är ca 100 år gamla, var tidigare en ladugård för mjölkkor och en loge, som under de senaste 60 åren använts som häststall och ridhus.

På Ågesta gård drivs en av de större ridskoleverksamheterna i Stockholmsområdet och ridskolan har ca 900 elever i veckan. Ridskolan har satsat på handikappridning och Stockholms Handikappridklubb disponerar ca 40 platser i veckan på Ågesta. Häststallet har ca 80 platser varav merparten är spiltor som med dagens mått är för små ur tillgänglighetssynpunkt. Även gångarna är för smala. Arbetsmiljön och djurmiljön är dålig i stallen.

Fatighetskontoret har tillsammans med arrendatorn tittat på flera alternativa lösningar för ridskolans framtid på Ågesta och kommit fram till att den bästa lösningen för att nå upp till dagens normer och myndighetskrav är att bygga nytt häststall och ridhus.

Häststallet är planerat för en god och lättarbetad arbetsmiljö samt för att tillgodose hästarnas behov. Häststallet kommer att innehålla omklädningsrum, kontor, foderlada m.m. Ridhuset kommer att innehålla cafeteria och läktare. På gaveln byggs ett karantänsstall för nya och sjuka hästar.

Inom Ågesta gård finns flertalet byggnader som kräver stora mängder energi för uppvärmning. Idag används olja och el som förbrukas i äldre system. I samband med byggnationen av häststall och ridhus installeras därför en ny bergvärmepump och solceller för att förse samtliga byggnader på Ågesta gård med värme. Bergvärmerna kommer att ersätta de befintliga systemen med olja och direktverkande el.

Mål och syfte

Fastighetskontoret ska bygga ett stall och ridhus som uppfyller dagens behov och myndighetskrav samt förbättrar miljön för både djur och människor.

Tidsplan

Projektet beräknas vara slutfört till sommaren 2010. Nedan redovisas en översiktlig tidplan för projektet.

Översiktlig tidplan

- | | |
|----------------------------|---------------|
| 1. Genomförandebeslut | feb 2009 |
| 2. Bygglov upphandling | våren 2009 |
| 3. Byggstart ridhus | aug 2009 |
| 4. Rivning gammal ridhuset | juli 2009 |
| 5. Byggstart häststall | sept 2009 |
| 6. Rivning gamla stallet | våren 2010 |
| 7. Invigning | sommaren 2010 |

Genomförande

Fastighetskontoret har upphandlat en totalentreprenör.

Organisation

Förvaltare: Henrik Schmiterlöv

Projektledare: Jan Lind

Extern projekt- och byggledning från Svalsta Byggkonsult AB för byggledning och kontroll.

Totalentreprenör: Norra Vadsbo Bygg AB

Ekonomi

Markförhållandena har inte varit som de geotekniska undersökningarna visade.

Entreprenören har utökat sin pålning av grunden och sprängningsarbetena har utökats.

Dessa markarbeten är nu klara och kostnaden beräknas till 2 miljoner kronor. Det innebär att projektet får en ny totalkostnad på 42 miljoner kronor.

Den planerade installationen av en biobränslepanna har bytts ut mot installation av bergvärme och solceller, då detta är ett mer miljövänligt alternativ. Bytet kommer inte att påverka projektets budget.

Miljökonsekvenser

Ombyggnaden medför att miljön för djur och människor blir betydligt bättre och lever upp till dagens normer och regler. Gödselhanteringen blir också bättre och riskerna för att lakvatten ska rinna ut i naturen minskar. Konvertering till bergvärme och solceller från äldre uppvärmningssystem bidrar till positiva miljökonsekvenser när olja och el ersätts. I den fortsatta projekterings- och ombyggnadsfasen kommer miljöhänsyn att tas för att uppnå stadens miljöprogram och miljöpolicy.



Risker

Fastighetskontoret bedömer att en risk kan vara att entreprenören går i konkurs.

Plan för uppföljning

Kontoret återkommer med en slutrapport efter avslutat arbete.

Slut