



Kristina Appelgren
Fastighetsavdelningen
08-508 269 46
kristina.appelgren@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2012-02-07

Tomställning och rivning av byggnader på fastigheten Tankebyggarorden 2 för uppsättning av tillfälliga studentbostäder. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att genomföra en tomställning av lokaler och den mindre bostad som finns inom fastigheten Tankebyggarorden 2 i Bredäng för att efter beviljade rivningslov kunna riva nuvarande byggnader till en kostnad om ca 4 mnkr.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att undersöka med såväl stadens bostadsbolag och exploateringskontor samt externa aktörer om vem eller vilka som lämpligen kan åta sig att svara för den fortsatta hanteringen med bygglovansökan, inhyrning och uppsättning av bostadsmoduler samt uthyrning av dessa som tillfälliga studentbostäder.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Ingrid Gyllfors
Avdelningschef

Sammanfattning

Sedan tidigare finns ett beslut att ersätta den nuvarande bebyggelsen inom fastigheten Tankebyggarorden 2 i Bredäng med bostadsbebyggelse. Nuvarande byggnader på totalt 4 000 kvm lokalyta, tillhör en före detta skola som byggdes 1954 och lades ner 1988. Byggnaderna är i dåligt skick med ett omfattande eftersatt underhåll och är inte lämpliga att vare sig ur teknisk- eller ekonomisk synpunkt bygga om för bostadsändamål. Gällande äldre stadsplan anger att området får användas för allmänna ändamål (A-markering), vilket inte innebär något hinder mot en uppsättning av tillfälliga studentbostäder.



De befintliga lokalerna hyrs idag ut för olika ändamål. Hyresintäkterna från de olika hyresgästerna, totalt ett 40-tal hyresavtal finns, täcker inte de omfattande underhålls- och investeringsåtgärder som skulle behöva genomföras redan idag. Med tanke på det stora behov av studentbostäder som för närvarande finns, har fastigheten ansetts lämplig att upplåtas för uppställning av tillfälliga bostadsmoduler för i första hand studenter. För ändamålet räknar kontoret med att tillfälligt bygglov kan erhållas för 10 år (5+5). Inledande kontakter om detta har tagits med stadsbyggnadskontoret. För att kunna genomföra projektet måste nuvarande lokaler tomställas och rivas. Uppdraget att hyra in, montera upp och därefter hyra ut bostadsmodulerna, kan ges till någon av stadens bostadsbolag eller annan lämplig aktör.

Nuvarande hyresavtal har olika löptider och kontoret räknar att hela området med nuvarande hyresgäster kan vara tomställt 2014. I de befintliga byggnaderna finns även en lokal som upplåts som bostad. Kontoret räknar med att man kan behöva erbjuda en likvärdig ersättningsbostad. Mot bakgrund av hyresavtalens varierande giltighetstid, kan det vara lämpligt med en successiv rivning i takt med att tomställningen sker. Därigenom kan också allt eftersom de nya bostadsmodulerna successivt uppsättas.

Efter rivning överlämnas marken till exploateringskontoret. En ny detaljplan för områdets framtida användning tas lämpligen fram på uppdrag av exploateringskontoret. Detta bör sannolikt ske med hänsyn till att den befintliga kraftledning som går utmed områdets västra sida, planeras att grävas ner i marken omkring 2018. Den nu planerade tillfälliga uppställningen av bostadsmoduler, kan betraktas som en mindre avvikelse från nu gällande stadsplan. Enligt stadsplanen som är från 1930-talet, är marken avsedd för allmänna ändamål (A-tomt).

I de nuvarande byggnaderna har fastighetskontoret ett 40-tal hyresavtal varv 13 ateljéer och en bostad. Resten, ett 25-tal, utgörs av lokaler. Förutom studentbostäder, räknar kontoret med att också ateljéerna ska inrymmas i de uppsatta modulerna. För dessa räknar dock kontoret med att på sikt kunna anvisa mer permanenta lokaler på annan plats.

Det beslut som nu föreslås fattas på underlag av föreliggande tjänsteutlåtande avser i första hand att ge kontoret i uppdrag att säga upp befintliga hyresavtal för att kunna tomställa lokalerna samt därefter riva de byggnader där dessa är belägna. Totalt handlar det om sju olika byggnader. I en andra beslutssats föreslås att kontoret ges i uppdrag att undersöka såväl med stadens egna bolag som utomstående leverantörer, vem eller vilka som lämpligen kan åta sig att svara för den fortsatta hanteringen med bygglovansökan, inhyrning och uppsättning av bostadsmoduler samt uthyrning av dessa som tillfälliga studentbostäder. Några uppgifter om ekonomin kring detta, redovisas ej i ärendet.

Utlåtande

Bakgrund

Björksätra skola uppfördes 1954. Enligt uppgift stängdes skolan redan 1988 för att den skulle rivas och därigenom möjliggöra för staden att bygga bostäder på området. Sedan stängningen har fastighetskontoret svarat för förvaltningen av byggnaderna. Sedan stängningen har inga större reparationer eller underhållsåtgärder genomförts.

Alla byggnaderna är idag i mycket dåligt skick och i stort behov av omfattande underhållsåtgärder och reinvesteringar i det fall staden skulle behålla de snart 60-åriga byggnaderna. Något sådant är dock inte aktuellt för de behov som nu prioriteras, det vill säga att kunna tillhandahålla studentbostäder.

Enligt uppgift från exploateringskontoret skall den kraftledning som går över skolan troligtvis ersättas av en markförlagd ledning av Fortum år 2018. När det är gjort kan en permanent bebyggelse ske på området. Enligt Elsäkerhetsverkets författningssamling ELSÄK-FS 2010:1 ska minsta horisontella avståndet mellan fasledare och närmaste byggnadsdel vara minst 10 meter vid högspänd luftledning, vilket ska tillgodoses vid placeringen av de nya bostadsmodulerna.

Mål och syfte

Målet och syftet med projektet är att tillhandahålla en lämplig markyta för uppställning av tillfälliga bostäder för studenter, något som också ligger i linje med kontorets uppdrag att utreda möjligheterna att inrymma studentbostäder i befintliga byggnader eller som i detta fall hitta ytor för uppsättning av tillfälliga bostadspaviljonger på mark som fastighetskontoret disponerar.

Inventeringen av möjliga byggnader för studentbostäder visar att det finns ett fåtal byggnader som fastighetskontoret äger eller förvaltar åt exploateringskontoret som kan anpassas för ett sådant ändamål. Ingen av byggnaderna inom Tankebyggarorden 2 är anpassade för bostadsändamål. Dessutom med tanke på byggnadernas tekniska status med ett mycket omfattande underhålls- och upprustningsbehov, bedömer kontoret att en rivning av nuvarande byggnader är såväl tekniskt som ekonomiskt den bästa lösningen.

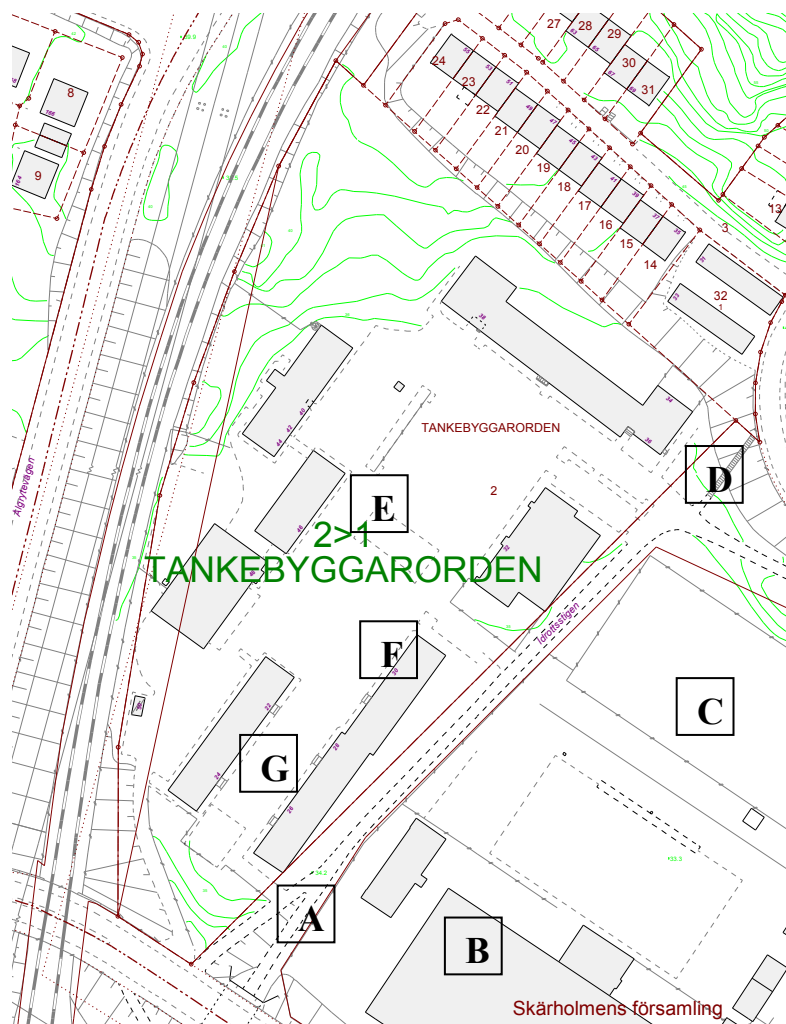
Ett av de snabbaste sätten för att kunna tillhandahålla ytterligare studentbostäder i staden, är att ställa upp färdiga paviljonger på mark som är lämplig för ändamålet med närhet till kollektivtrafik och goda anslutningsmöjligheter för värme, vatten och avlopp samt el. Det nu aktuella området uppfyller dessa förutsättningar. För ändamålet erfordras tillfälliga bygglov samt inhyrning av för ändamålet avsedda bostadspaviljonger. För att åstadkomma den lämpliga marken, krävs först rivning av befintliga och uttjänta skolbyggnader.

Efter genomförd rivning planerar fastighetskontoret att överlämna marken till exploateringskontoret som i sin tur ger ett förvaltningsuppdrag till den som ska svara för uppförandet av de nya tillfälliga studentbostäderna. Underhandskontakter har tagits med

Familjebostäder för inhyrning, uppsättning och uthyrning av dessa bostäder, men uppdraget bör kunna ges även till andra aktörer såväl inom som utanför staden.

Bostäderna kommer att kunna vara kvar under 10 år eller tills den slutliga exploateringen av området genomförs. Innan rivning och uppförande av de tillfälliga studentbostäderna, erbjuds liknande ersättningsytor till de hyresgäster i egenskap av ateljéinnehavare som finns i hus D. En slutlokalisering för ateljéerna kan vara den nybyggnationen som planeras på Långholmen eller annat lämpligt alternativ. Detta ett arbete som åvilar fastighetskontoret.

Beräkningarna visar att det inom fastigheten Tankebyggarorden 2 finns plats för 150-300 studentbostäder. Antalet är beroende av typ av moduler och antal våningsplan.



Den före detta skolan består av sju byggnader. Paviljong A, Paviljong B, Hus C – gymnastiken, Hus D, Hus E – musikhuset, Hus F och Hus G – köket, med olika verksamheter i sig. Lokalerna hyrs idag ut som förråd, ateljéer, dansskola, snickerier, musiklokaler (replokaler) m.m. I princip är allting uthyrt. Uthyrbar yta är ca 4 000 kvm.

Åtgärder

Den första åtgärden som behöver vidtas är uppsägning för avflyttning av nuvarande hyresgäster, ca ett 40-tal. De lokaler som blir tomställda skall inte hyras ut på nytt i avvaktan på kommande rivning. De verksamheter som har rätt till ersättning (hyresavtal med besittningsskydd), kan få detta efter individuell bedömning i varje enskilt fall. När lokalerna tomställs allt eftersom, kan kontoret också välja att riva husen i samma takt för att tidigare kunna färdigställa ett visst antal av de nya student-bostäderna. Med tanke på att det tillfälliga bygglovets tidsbegränsning är 10 år, bör målet vara att förkorta rivningsprocessen så mycket som möjligt.



Fastigheten Tankebyggarorden 2 enligt dagens utseende.

Tidplan

Tomställningsåtgärderna kan påbörjas direkt efter beslut är taget. Ansökan om rivningslov inlämnas omgående. Den som ska svara för uppställningen av bostadsmodulerna, t ex Familjebostäder eller annan som staden ger uppdraget till, ansöker också om tillfälligt bygglov för detta. Eftersom alla avtal har olika löptid kan det innebära att den sista byggnaden är tomställd och riven först år 2014. Den processen kan eventuellt förkortas om man sätter in resurser för att kunna erbjuda ersättningslokaler åt hyresgästerna eller alternativt erbjuder dem ersättning mot att de lämnar lokalen tidigare än vad hyresavtalet anger.

Organisation

Fastighetskontoret med berörd personal och med hjälp av anlitade konsulter och entreprenörer svarar för genomförandet av projektet i de delar som åvilar kontoret. Samråd sker med stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och den part som kommer att få i uppdrag att genomföra etapp 2, d.v.s inhyrning, uppsättning och uthyrning av de nya bostadsmodulerna.

Ekonomi

För närvarande har kontoret inte gjort någon mer detaljerad totalsammanställning över projektets samlade kostnader för rivning, iordningställande av marken för den nya bebyggelsen och ersättningar till nuvarande hyresgäster. Än mindre för inhyrningskostnaden för de nya bostäderna och uppsättningen av dessa eftersom det föreslås vara ett uppdrag för något av stadens bolag eller utomstående part. Rivningskostnaden beräknas uppgå till ca 4 mnkr. Kostnader i övrigt för iordningställande av marken inkluderas i den summan. De nya bostadsmodulerna ställs i princip upp på befintlig mark. Kostnader för inhyrningen och uppställningen av modulerna betalas inte heller av fastighetskontoret.

I dag finns också ett bokfört värde för fastigheten på totalt 4,1 mnkr varav 1,2 mnkr avser byggnader och 2,9 mnkr avser mark. I samband med en rivning sker en nedskrivning av byggnadsvärdet till noll medan värdet på marken behålls. Samtliga befintliga byggnader är idag anslutna till fjärrvärme, vatten och avlopp, vilket innebär begränsade kostnader för anslutning till de nya tillfälliga bostadsmodulerna. Några mer omfattande markberedningsåtgärder för den nya bebyggelsen bedöms inte heller vara nödvändigt.

I utgifter för fastighetskontoret ska förutom kostnaden för själva rivningen också räknas den ersättning som kan behöva utges till hyresgäster med besittningsskydd, i de fall man inte kan hitta ersättningslokaler som parterna kommer överens om. Någon bedömning av detta kan inte bedömas förrän förhandlingar om tomställning har inletts, vilket sker fört efter att beslut om rivning fattas.

De totala hyresintäkterna år 2011 är beräknade till ca 2 278 900 kronor. Resultatet år 2010 var ca 35 300 kronor. De befintliga byggnaderna är i ett dåligt skick med ett omfattande eftersatt underhåll och enbart för år 2012 skulle underhållsåtgärder för ca 5,0 mnkr behöva utföras.

Samråd

Fastighetskontoret kommer att ha samråd med exploateringskontoret och andra berörda nämnder. I ett första skede har endast diskussion förts med exploateringskontoret och deras framtida planer för området.

Miljökonsekvenser

Projektet kommer att genomföras i enlighet med kontorets miljöplan. Planen innebär sortering och omhändertagande av olika rivningsmassor samt genomförande av byggprojektet med ställda krav på materialval m.m. enligt vad som anges i planen.



Placeringen av de nya bostadsmodulerna sker med hänsyn till befintliga högspänningsledning i enlighet med gällande elsäkerhetsföreskrifter.

Slut