

Handläggare: Gunnar Kempe
Fastighetsförvaltningen
AO Förvaltningsbyggnader
Tel: 508 271 48
gunnar.kempe@gfk.stockholm.se

2001-08-21

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ombyggnad och uthyrning av lokal i fastigheten Glasbruket 3 åt
Business Arena Stockholm AB (BAS). Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner projektering för inredning av vinden och ny entré med hiss för ökad tillgänglighet i fastigheten Glasbruket 3.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

SAMMANFATTNING

Business Arena Stockholm AB (BAS) har behov av större lokaler i fastigheten Glasbruket 3, Hantverkargatan 3 A, för att verksamheten skall kunna expandera. För att tillgodose behovet har Fastighetsförvaltningen föreslagit att inreda vinden med ca 350 kvm kontor och installera en ny hiss som går upp till vinden. I projektet ingår också att lösa tillgängligheten med en ny entré till byggnaden.

Ombyggnaden som är beräknad till 9 miljoner kronor, finansieras genom hyresintäkter för kontorsytan på vinden.

Hyran för vinden är satt till 2 400 kronor per kvm vilket ger en årshyra på 840 000 kronor. Hyresavtalets längd är fem år med möjlighet till uppsägning efter ett år mot att staden hålles skadeslös i de fall hyresförluster uppstår. Anledningen till den korta hyrestiden är att BAS verksamhet bland annat bygger på att delägarna skjuter till medel ett år i taget.

UTLÅTANDE

Bakgrund

BAS är ett konsortium för investeringsfrämjande där kommuner i Stockholms län och Uppsala Kommun ingår. Bolaget har ett nära samarbete med Näringslivskontoret, som hyr lokaler i fastigheten Glasbruket 3, och delar på gemensamma funktioner som lokaler och administration. De lokaler som nu finns tillgängliga för bolagets verksamhet är mycket begränsade och hindrar deras möjlighet till att expandera.

För att skapa nya lokaler i fastigheten Glasbruket 3 har Fastighetsförvaltningen föreslagit att inreda vinden på byggnaden med ca 350 kvm kontor. Samtidigt som vinden inredes installeras en ny hiss som går från bottenplanet till vinden samt en ny entré som förbättrar tillgängligheten.

Analys

Byggnaden har många besökare. Tillgängligheten för rullstolsbundna är fortfarande dålig med en krånglig väg genom källaren med en egen entré och en mycket smal hiss upp till de olika planen.

Att skapa en bättre tillgänglighet för handikappade är en prioriterad åtgärd. Genom att kunna hyra ut vinden kan ombyggnaden finansieras. Intäkten från uthyrningen av vinden täcker kostnaden för investeringen och ger en ökad tillgänglighet och höjer värdet på fastigheten.

BAS kan endast binda hyrestiden till 1 år. Anledningen till den korta hyrestiden är att BAS verksamhet bland annat bygger på att delägarna skjuter till medel ett år i taget. BAS ges därför ett kontrakt med en löptid på 5 år med möjlighet till uppsägning efter ett år. Skulle BAS flytta ut under kontraktstiden skall staden hållas skadeslös i de fall hyresförluster uppstår. Risken är dock inte så stor då tillgången på kontorslokaler på nedre delen av Kungsholmen är liten. Detta medför att det finns flera tänkbara hyresgäster som snabbt kan överta hyreskontraktet.

Konsekvenser

-ekonomiska

Genom att inreda vinden och hyra ut den skapas ökade intäkter som täcker investeringskostnaden för såväl entré, hiss som kontorslokaler på ca 9 miljoner kronor.

Med en avskrivningstid på 33 år och en ränta på 5.5 % blir kapitalkostnaden på investeringen de första fem åren ca 700 000 kronor per år från år 2002 för att sedan sjunka.

En hyra på 840 000 kronor per år täcker då kapital- och driftkostnaden på den nya lokalen.

Investeringskostnaden på 9 miljoner kronor fördelas med 1 miljon kronor år 2001 och 8 miljoner kronor år 2002. Fastighetsförvaltningen har för avsikt att omfördela medel för år 2001 och år 2002 inom investeringsramen.

-måluppfyllelse

Ombyggnaden kommer att tillgodose behovet på en väl fungerande entré för rörelsehindrade. Den kommer också att innebära att staden utnyttjar tillgängliga lokaler bättre.

- näringsliv och jobb i regionen

Inredningen av vinden ger BAS det nödvändiga tillskottet av lokalyta och indirekt Näringslivskontoret möjlighet att expandera i sina lokaler. Genom att BAS kan öka sin verksamhet gynnar det hela Mälardalsregionens näringsliv.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att Gatu- och fastighetsnämnden godkänner projektering för inredning av vinden och ny entré med hiss för att lösa tillgängligheten i fastigheten Glasbruket 3 hus A-B.

När projektering genomförts och kontrakt upprättats har kontoret för avsikt att återkomma till nämnden för ett genomförandebeslut och godkännande av kontrakt.

Före genomförandebeslut skall ärendet behandlas i Näringslivsnämnden och BAS`s styrelse.

SLUT