

Handläggare
Marlene Sever
Telefon: 0850826981**Till**
Fastighetsnämnden
2018-09-25

Teknisk upprustning Pilträdet 11, hus 06.

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projektet Teknisk upprustning Pilträdet 11, hus 06, upp till 3,5 mnkr som underlag för ett kommande genomförandebeslut.

Sammanfattning

Byggnaden på fastigheten Pilträdet 11 har nått sin tekniska livslängd och behöver rustas upp. Avloppsledningarna är i akut behov att bytas ut med risk för akuta läckor. Omfattande fuktskador har upptäckts i källaren som måste åtgärdas. I samband med teknisk upprustning anpassas byggnaden till gällande myndighetskrav avseende bland annat brand, utrymningssäkerhet och tillgänglighet. I samband med dialysverksamhetens utflytt anpassas lokalen för en möjlig stadsintern kontorshyresgäst.

Investeringsutgiften bedöms till 42,5 mnkr (45,5 mnkr inklusive index), varav planeringsutgifter beräknas uppgå till 3,5 mnkr fram till ett genomförandebeslut.

Utlåtande Bakgrund

Byggnaden på fastigheten Pilträdet 11 uppfördes under åren 1910-1911 som en ny operationsbyggnad för Kungliga Serafimerlasarettet och var en utvidgning av den kirurgiska kliniken. Ursprunglig arkitekt var Ludvig Pettersson. Huset byggdes om 1930 och byggdes till 1960 med en fönsteraxel åt öster. Då Serafimerlasarettet lades ner på 1980-talet renoverades huset och förbindelsen med den stora kirurgiska kliniken revs, liksom många av de andra förbindelserna mellan byggnaderna i kvarteret Pilträdet. I byggnaden finns idag tre vårdverksamheter. En dialysklinik, en rehab mottagning samt en metadonklinik.

Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Dialysverksamheten har gått hårt åt avloppssystemet som nu är i akut behov av att bytas ut. 2015 uppstod ett läckage på plan 1/källarvåning och stammar byttes då upp till bjälklaget.

I augusti 2019 flyttar dialysmottagningen till nya lokaler och i samband med det planerar fastighetskontoret en teknisk upprustning av byggnaden.



Fasad mot Serafimerparken..

Mål och syfte

Projektet bidrar till målet om ett ekonomisk hållbart Stockholm, då fastighetens värde bibehålls genom att göra byggnaden hållbar, tillgänglighetsanpassad, brandsäker och uthyrningsbar. Projektet styr mot investeringskategorin omsorg och bidrar även med nytta inom kommersiella lokaler.

Projektets omfattning

Den senaste större renoveringen av byggnaden utfördes på 1980-talet och de tekniska systemen har nu uppnått sin livslängd. Samtliga tekniska system kommer att bytas ut och anpassningar för att tillgodose myndighetskrav avseende brand och tillgänglighet kommer att vidtas. Befintlig utrymningstrappa har otillräckliga mått och leder idag inte direkt till det fria.

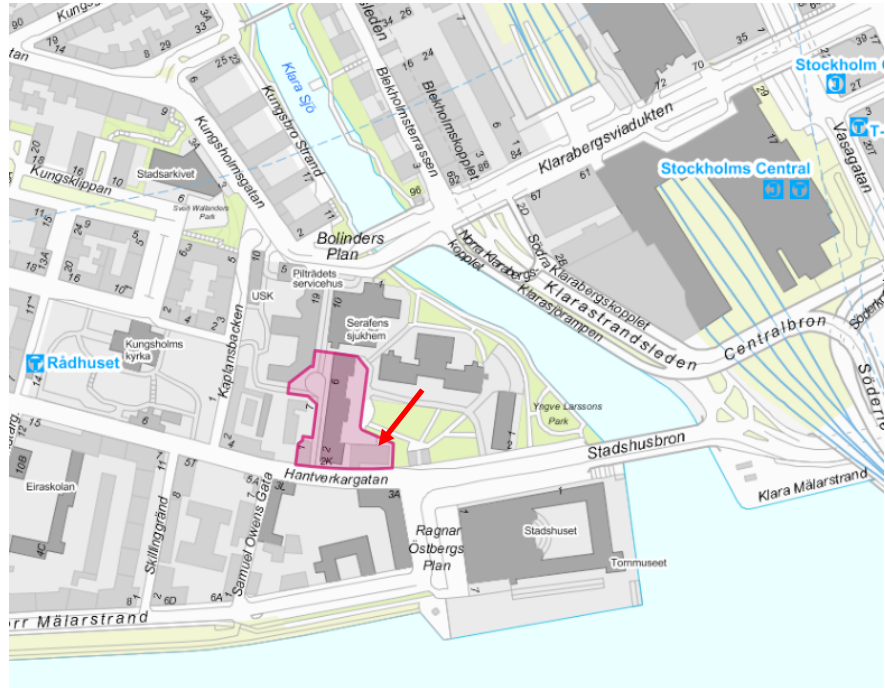
Utförd miljö- och fuktinventering har påvisat stora och mycket omfattande fuktskador i källaren samt blöt fasad. Detta måste utredas vidare och det finns en risk för att dräneringen under huset måste åtgärdas.

I samband med den tekniska upprustningen planeras för anpassning av kontorslokaler av dialysverksamhetens gamla lokal för en möjlig stadsintern kontorshyresgäst.

Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Övriga verksamheter (rehab-mottagning och metadonklinik) kvarstår i byggnaden.



Fastighet Pilträdet 11. Fastigheten är belägen inom Kungsholmens stadsdelsförvaltning, på Hantverkargatan 2H.

Tidplan

Preliminär tidsplan

- Projektering: till och med december 2018
- Genomförandebeslut: december 2018
- Upphandling: januari 2019 – april 2019
- Produktion: augusti 2019 – juni 2020

Ekonomi

Investeringsutgiften för att genomföra projektet bedöms till 42,5 mnkr (45,5 mnkr inklusive index). Planeringsutgifter fram till genomförandebeslut beräknas uppgå till 3,5 mnkr, vilka inryms i den totala investeringsutgiften. Hittills upparbetade utgifter uppgår till 1,2 mnkr. Investeringen är en underhållsinvestering och beräknas inrymmas inom fastighetskontorets långsiktiga investeringsplan.

Utgifter per år, tkr:

2018	2019	2020	2021
3500	9000	27000	

Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Investeringsutgifterna fördelas enligt nedan:

Aktivitet	Utgift (tkr)
Projektering	3 700
Mark	3 000
Bygg och rivning	16 000
VVS	6 000
El, tele, data, styr	6 500
Byggherrekostnader inkl risk	7 300
Index	3 000
Summa utgifter, tkr:	45 500

Investerings inverkan på drift- och underhållskostnader bedöms vara gynnsam då byggnadens nuvarande skick generar akut underhåll för att åtgärda läckor och fuktproblem.

Hyran är marknadsanpassad.

Externa hyresintäkter beräknas öka med 1,85 mnkr per år efter ombyggnaden. Investeringar i externa hyresgästers lokaler finansieras genom tilläggshyra. Resultatpåverkan för fastighetskontoret kommer under och efter ombyggnadsperioden att bli negativ till och med 2021, därefter positivt resultat. Se tabeller nedan, siffror redovisade i mnkr.

Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025
Resultatpåverkan FSK	-1,027	1,051	2,246	2,555	2,685
Resultatpåverkan Staden	-1,027	1,051	2,246	2,555	2,685

Samråd

Projektet arbetar i nära samråd med Stadsmuseet avseende de antikvariska aspekterna.

Risker

På grund av byggnadens tidiga byggnadsår finns risk att ytterligare miljöfarliga ämnen utöver de som framgår av en tidig inventering kan ligga dolda i konstruktionen.

Stor risk att rörläckage inträffar innan byggstart. Hyresgäster måste eventuellt evakueras akut. Fuktskadorna på fastigheten förvärras ytterligare.

Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Dräneringen under huset måste åtgärdas i större omfattning än bedömt, vilket innebär ökade kostnader för projektet.

Miljökonsekvenser

Projektet innebär inga miljökonsekvenser av vikt. Alla material kontrolleras enligt Byggvarubedömningen.

Bilagor

1. Investeringskalkyl fastighetskontoret
2. Investeringskalkyl Stockholms stad

Slut

Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Öttenius	2018-09-13
Helena Rönnerberg	2018-09-13