

PM – Hyresobjekt inom fastigheten Stockby 4:11, "Stockbygården"

Ärendet

Fastighetsenheten har sedan tidigare informerat socialförvaltningen om förestående underhållsbehov avseende fastigheten Stockby 4:11. Det förestående arbetet med investerings- och driftbudget för planeringsperioden 2021-23 föranleder föreliggande skrivelse angående underhålls- och investeringsbehov i objektet.

Beskrivning

Fastighetsenheten har genomfört en analys av kommande underhålls- och investeringsbehov i objektet vilka bedöms vara betydande. En förenklad budgetkalkyl av åtgärderna har därvid gjorts. Styrning för val och ambition av åtgärderna är flera;

- dels av verksamheternas krav och behov
- dels av lagar, förordningar, regelverk
- dels av kommunens strategi för lokalförsörjning

Därtill kommer ett generellt ansvar, som fastighetsföreträdare, att förvalta och utveckla kommunens egendom på ett klokt och hållbart sätt, inte minst ur ett ekonomiskt perspektiv.

Det föreligger ett angeläget behov av underhåll, på kort och lång sikt, av objektet. Åtgärdsbehoven omfattar både byggnadens "skal" men också av installationer. Därutöver så finns det betydande moderniserings-/investeringsbehov för att lokalen ska uppnå en rimlig standard både avseende funktion, tekniska egenskapskrav och regelefterlevnad (exempelvis tillgänglighet). Om byggnaden ska kunna användas optimalt så behöver åtgärder för tillgängligheten förbättras bl a genom att en hiss installeras, vilket i sin tur ställer utökade krav på elinstallationer.

Det mest näraliggande åtgärdsbehovet är i det här läget inte detaljerat kalkylerat men en bedömning är att nedan redovisat "paket" är en kostnad om åtminstone 10 mkr. Därtill kommer löpande underhållskostnader för att hålla en rimlig standard.

Bedömda åtgärdsbehov

- Utvändigt underhåll
- Elsystem
- Konvertering av värmesystem från direktverkande el till vattenburet system, inkl. värmepump.
- Ventilationssystem, konvertering till mekanisk ventilation inkl. kanaldragningar
- Renovering av kök- och våtgrupper
- Ytskikt, mattor och målning
- Ev. tillgänglighetsanpassning

Konsekvenser

De omfattande åtgärder som behöver genomföras i objektet kommer, utgående från kommunens regelverk för hyressättning, medföra påverkan på hyresnivå. Ny hyra får beräknas efter att detaljprojektering genomförts men hyrespåverkan bedöms, i perspektiv av nuvarande hyresnivå, bli betydande.

Underhållsåtgärderna kommer under genomförandet även att medföra olägenheter för verksamheten. Vid vissa moment kommer verksamheten inte kunna bedrivas i lokalerna.

Rekommendation

Fastighetsenhetens rekommendation, sett till omfattningen av bedömda underhålls- och investeringsåtgärder, är att socialförvaltningen överväger andra alternativ för verksamheten.

Sett ur ett förvaltningsperspektiv och ur ett kommunalt strategiskt lokalförsörjningsperspektiv så bör objektet avvecklas och ersättas av andra alternativ.

Jonas Tingvall

Fastighetschef
Ekerö kommun