



Renovering eller nybyggnation av Grindstugan, del av Stocksund 2:160, Stockholmsvägen 40 B

Ärendet

Danderyds kommun äger fastigheten Stocksund 2:160 och tillhörande byggnader. I norra delen, Cedergrenska parken, ligger två byggnader dels Grindstugan, dels en mindre förrådsbyggnad.

Fastighetsnämnden har redovisat två alternativa förslag gällande fastigheten, dels upprustning av befintlig byggnad, dels byggnad av nytt hus på platsen efter rivning av det skadade huset. Fastighetsnämnden har förordat alternativet rivning med nybyggnation.

Kommunledningskontoret bedömer att det bästa alternativet är rivning av befintlig byggnad och uppförande av ny byggnad i form av lösvirkeshus. Ur ett hållbarhetsperspektiv är upprustningsalternativet alltför kostsamt med fortsatt höga underhållskostnader. En nybyggnation kan bättre svara upp mot behovet av planlösning, lägre driftskostnader och optimal användning av fastigheten. I valet mellan kataloghus och lösvirkeshus ger det senare fördelar i möjligheten att fritt utforma gestaltning och byggnation.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Kommunfullmäktige beslutar att godkänna rivning av Grindstugan, dvs. byggnad på fastigheten Stocksund 2:160.
- Fastighetsnämnden får i uppdrag att uppföra ny byggnad i form av lösvirkeshus på fastigheten Stocksund 2:160.
- Fastighetsnämnden anvisas 5 mnkr för rivning av befintlig byggnad och uppförande av ny byggnad i form av lösvirkeshus.



Bakgrund

Danderyds kommun äger fastigheten Stocksund 2:160 och tillhörande byggnader. I norra delen, Cedergrenska parken, ligger två byggnader dels Grindstugan, dels en mindre förrådsbyggnad. Grindstugan är en bostadsfastighet i två plan och består av två lägenheter, en på övre och en på nedre plan. Idag hyrs ingen lägenhet ut i väntan på eventuell rivning. Lägenheten i bottenvåningen hyrdes ut fram till sommaren 2015 och lägenheten i övre plan till våren 2016. Efter utflytt sommaren 2015 uppstod en vattenskada i nedre plan. Tillsammans med vattenskan hade byggnaden drabbats av sättningskador och delvis ruttet bjälklager. Hyresintäkten från Grindstugan har hittills inbringat 44 tkr för övre plan och 35 tkr för nedre plan.

I en jämförelse mellan två alternativ, rusta upp eller riva fastigheten har fastighetsnämnden enligt protokoll 2016-01-21 § 6 föreslagit rivning av fastigheten. En upprustning av fastigheten bedömdes alltför kostsam.

Kommunledningskontorets utredning/yttrande

Kommunledningskontoret har med ytterligare information från tekniska kontoret, däribland tjänsteutlåtande daterat 2016-10-12 (FN 2016/0023), gällande förutsättningar och ekonomiska konsekvenser gjort en bedömning av de olika alternativen.

Alt. 1 Upprustning av byggnaden – 4,2 mnkr

Kostnaden för att rusta upp byggnaden är enligt fastighetsnämndens protokoll 2016-01-21 § 6 beräknad till cirka 2 mnkr. Ytterligare beräkningar från tekniska kontoret visar att totala produktionskostnaden inklusive byggherrekostnader bedöms till 4,2 mnkr.

Upprustning innebär en totalreovering av byggnaden inklusive husets grund. Den omfattar fönster- och dörrbyten samt nya VVS- och elinstallationer. Ytterligare ingår ombyggnad av pannrum och installation av bergvärme. Vid val av luftvärmepump minskar kostnaden med 0,1 mnkr. Enligt tekniska kontoret är nuvarande planlösningen inte bra framför allt gällande nedre plan, vilket vid en ombyggnad bör innebära ny rumsindelning och därmed kostnader för bland annat nya ytskikt. Nuvarande lägenheter är inte heller tillgänglighetsanpassade. Lägenheten i nedre plan är 40 kvm, 1 rum och kök, medan övre plan, 65 kvm består i 3 rum och kök.

Byggnaden reoverades under 2015. Bland annat har taket lagts om för och målningsarbete har skett för 209 000 kronor inkl. moms. Dessa kostnader har bokförts som underhåll varför de inte belastat byggnaden som investeringsobjekt. Tekniska kontoret uppger att sättningskador i byggnaden och skadorna i bjälklaget upptäcktes först i samband med vattenskan, dvs. efter det att reoveringarna utförts.



Alt 2 Rivning av byggnaden samt nybyggnation – 5,0 mnkr

Kostnaden för att riva byggnaden beräknas till 400 tkr. Bokfört värde uppgår till noll kronor vilket är detsamma som inga krav på nedskrivning. Fastighetsnämnden har erhållit rivningslov till en kostnad om 5,5 tkr.

Rivning innebär möjlighet att uppföra ny byggnad. Den totala produktionskostnaden inklusive rivning och byggherrekostnader beräknas till 5,0 mnkr för lösvirkeshus med två lägenheter. Byggnaden kommer kunna efterlikna befintligt hus både storleksmässigt och estetiskt.

Alternativet till lösvirkeshus är kataloghus. Kostnader reduceras då med 0,9 mnkr. I båda fallen innebär en ny byggnad lägre driftskostnader för energi och underhåll jämfört med ett gammalt hus samt möjliggör tillgänglighetsanpassningar. Utgångspunkten är att uppvärmning sker genom bergvärme. Planlösningen kan anpassas till bostadens ändamål.

Sammanfattning och förslag

Det finns således två alternativa lösningar, upprustning av nuvarande byggnad eller rivning och nybyggnation. Kostnadmässigt skiljer sig inte alternativen nämnvärt åt. Ur ett hållbarhetsperspektiv bedömer kommunledningskontoret upprustningsalternativet som alltför kostsamt med fortsatt höga underhållskostnader. En nybyggnation är att föredra då den bättre kan svara upp mot behovet av planlösning, lägre driftskostnader och optimal användning av fastigheten. I valet mellan kataloghus och lösvirkeshus ger det senare fördelar i möjligheten att fritt utforma gestaltning och byggnation.

Kommunledningskontoret bedömer att det bästa alternativet är rivning av befintlig byggnad och uppförande av ny byggnad i form av lösvirkeshus.

Åsa Heribertson
Kommundirektör

Cecilia von Sydow
Ekonomichef

Bilagor:

1. Kalkyl Renovering av byggnad
2. Kalkyl Nytt hus lösvirke
3. Tekniska kontorets tjänsteutlåtande daterat 2016-10-12, Dnr FN 2016/0023
4. Fastighetsnämndens protokoll 2016-01-21 § 6, Stocksund 2:160 (del av), Stocksund, Stockolmsvägen 40 B, Grindstugan, rivning.
5. Tekniska kontorets tjänsteutlåtande daterat 2016-01-08
6. Bilaga Detaljplan för Grindstugan
7. Utlåtande från Skadeteteknikgruppen daterat 2015-10-05



DANDERYDS KOMMUN
Kommunledningskontoret
Cecilia von Sydow

Tjänsteutlåtande
2016-11-15, Rev. 2016-12-02
Dnr: KS 2016/0284

4(4)

Exp: Fastighetsnämnden, socialnämnden