



Handläggare: Leif Söderbäck
Titel: Projektledare
E-post: leif.soderback@norrtalje.se

Till
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Slutredovisning: Anpassning av f.d. brandstation på Lilla Brogatan 2 till restaurangverksamhet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

1. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna slutredovisning av anpassning Lilla brogatan 2 till restaurang.

Sammanfattning.

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträde 2017-01-30, § 9, att anslå investeringsmedel om 6 800 tkr för upprustning och anpassning av f.d. brandstationen på Lilla brogatan 2 till restaurang. Anpassningen är nu avslutad. Den totala kostnaden är 16 031 tkr. Anslagna medel var 6 800 tkr och den ekonomiska avvikelser är -9 231 tkr.

Bakgrund

Lokalen på Lilla Brogatan 2 har stått oanvänd efter det att konsthallen flyttade ut år 2015 och det fanns nu en intressent som vill driva en restaurang i hela huset. Investeringen är dels en anpassningskostnad för restaurangdrift och dels en reinvestering av gammal uttjänt teknik. Hyreskontraktet löper på 10 år med möjlighet till förlängning med 3 år i taget.

För att minska kostnaderna för tomställda lokaler har kommunstyrelsekontoret försökt att finna en långsiktig hyresgäst till lokalen.

Lokalen var i ett stort behov av upprustning och det fanns nu möjligheter till detta i samband med att anpassningsarbeten kunde utföras i och med anpassning till restaurangverksamhet.

Beskrivning av ärendet

Kommentar till avvikelser:

Byggåtgärder:

När det skulle göras förstärkningar för placering av det nya ventilationsaggregatet på vinden upptäcktes att bjälklaget mellan vind och plan 2 var angripet av hussvamp. Det innebar att de bärande bjälkarna var i stort sett i form av sågspån vilket fick till följd att det befintliga bjälklaget fick rivas, en omfattande sanering utföras och bjälklaget byggas upp på nytt.

I investeringskalkylen ingick att kommunen skulle lämna en slät väggyta i de publika områdena så att restaurangen därefter kunde anpassa väggarna enligt sin standard.



Putsen på de gamla väggarna hade inte tillräcklig vidhäftning vid underlaget så kommun tvingades att bila bort all gammal puts och applicera ny. På grund av att erforderliga lagenliga utrymmen för sophertering ej kunde anordnas inom byggnaden anskaffades en Biobod som placerades utomhus.

Tillkommande kostnad: Ca. 5 455 000:-

Ventilation:

I den ursprungliga kalkylen hade fastighetsavdelningen räknat med ett aggregat med motströmskopplade värmeväxlare. Efter närmare kontroll visade det sig att det hade blivit för lite utrymme på vinden för tillgänglighet och utrymningsväg så ett annat 2-delat dyrare aggregat fick beställas vilket också fick till följd betydligt dyrare kanalisation och styruppkoppling.

Tillkommande kostnad: Ca. 1 432 000:-

VS-arbeten:

Den befintliga värmecentralen var tänkt att bara flyttas ner i källaren från bottenvåningen för att sedan anslutas till befintligt rörsystem. Vid provtryckningar upptäcktes att både den och det befintliga rörsystemet behövde bytas ut på grund av läckage och invändiga rostangrepp vilket inte fanns med i den ursprungliga kalkylen.

Tillkommande kostnad: Ca. 925 000:-

Elarbeten:

I kalkylen ingick en ny elmatning in i huset och nya elcentraler. På grund av ålder, elsäkerhet och dåligt skick bestämdes efter samråd med elsäkerhetskonsult att hela elanläggningen inklusive kanalisation och kablar skulle bytas ut.

Tillkommande kostnad: Ca. 1 119 000:-

Byggherrekostnader:

På grund av det utökade projektet gick betydligt mer tid åt för projektledning.

Tillkommande kostnad: Ca. 300 000:-

Total avvikelse: 9 231 000:-

Slutredovisning av projektet

Byggentreprenad.

Konstruktör

Arkitektkostnader, ritningar, rel.handlingar

Öppningar väggar, stålförstärkningar, snickeriarbeten

Nytt bjälklag mot vind, ny puts, målningsarbeten

Nytt kyl- och frysrum.

Hissinstallation, Biobod

Totalt: 7 759 104:-



El entreprenad.

Rivning all bef.elinstallation

Helt ny elinstallation inkl. ny elmatning till fastigheten

Totalt: 1 798 725:-

Brandlarmsanläggning

Rivning befintligt larm

Ny brandlarmsanläggning enligt SBF 110:7

Anpassning utrymningsvägar

Totalt: 300 000:-

Administrativa kostnader.

Projektledning.

Byggledning, bygglov

Besiktningar.

Totalt: 460 768:-

Ventilationsentreprenad.

Rivning bef. ventilationssystem

Ny kanalisation inkl.brandspjäll

Injustering, OVK, Imkåpor, uv.rening.

Extra styruppkoppling pga 2 delat aggregat

Totalt: 4 011 424:-

VS entreprenad

Projektering

Rivningsarbeten

Ny fettavskiljare, ny fj. v. central till källare

Ny vs-anläggning

Totalt: 1 700 979:-

Total sammanställd kostnad. 16 031 000 kronor.

Kenneth Eriksson
Fastighetschef
Fastighetsavdelningen

Charlotte Köhler
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadsavdelningen