

AU § 1:8

Dnr. KS 2013/404-020

## Förvärv av fastigheterna Berga 6:513 och Storström 1:15 i Österåkers kommun, från Storstockholms brandförsvär

### Arbetsutskottets beslut

Ärendet bereds vidare.

### Sammanfattning

Under förutsättning av att beslut fattas av respektive medlemskommuner i kommunalförbundet Storstockholms brandförsvär (SSBF) kommer kommunerna Vallentuna, Täby samt Österåkers kommun, att från SSBF förvärva de fastigheter på vilka idag finns brandstationer belägna.

För Österåkers kommuns del rör det sig om fastigheterna Berga 6:513 i Åkersberga samt Storström 1:15 på Ljusterö.

Berörda kommuner ska enligt förslaget ha rätt att i sin tur överlåta fastigheterna

### Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2013-12-02.

### Förslag till beslut

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar att ärendet bereds vidare.

### Propositionsordning

Ordföranden frågar om arbetsutskottet beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkanden och finner att så är fallet.

---

### Expedieras

- SBF
- Storstockholms brandförsvär
- Akten

## Tjänsteutlåtande

### Kommunkansliet

Datum 2013.12.02

Dnr KS 2013/404-020

Till Kommunstyrelsen

## Förvärv av fastigheterna Berga 6:513 och Storström 1:15 i Österåkers kommun, från Storstockholms brandförsvaret

### Sammanfattning

Under förutsättning av att beslut fattas av respektive medlemskommuner i kommunalförbundet Storstockholms brandförsvaret (SSBF) kommer kommunerna Vallentuna, Täby samt Österåkers kommun, att från SSBF förvärva de fastigheter på vilka idag finns brandstationer belägna.

För Österåkers kommuns del rör det sig om fastigheterna Berga 6:513 i centrala Åkersberga samt Storström 1:15 på Ljusterö.

Berörda kommuner ska enligt förslaget ha rätt att i sin tur överlåta fastigheterna till annan part. För Österåkers kommuns del handlar det om att överföra fastigheterna till Armada Fastighets AB.

### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

1. Uppdra åt Armada Fastighets AB att förvärva fastigheterna Berga 6:513 i Åkersberga samt Storström 1:15 på Ljusterö, till vid överföringstillfället bokfört värde,
2. Uppdra åt Armada Fastighets AB att därefter upprätta ett hyresavtal, med för båda parter lämplig hyrestid, samt till en hyresnivå baserad på självkostnadsprincipen.

### Bakgrund

Under förutsättning av att beslut fattas av respektive medlemskommuner i kommunalförbundet Storstockholms brandförsvaret (SSBF) kommer kommunerna Vallentuna, Täby samt Österåkers kommun, att från SSBF förvärva de fastigheter på vilka idag finns brandstationer belägna.

För Österåkers kommuns del rör det sig om fastigheterna Berga 6:513 i Åkersberga samt Storström 1:15 på Ljusterö.

Berörda kommuner ska enligt förslaget ha rätt att i sin tur överlåta fastigheterna till annan part. För Österåkers kommuns del handlar det om att överföra fastigheterna till Armada Fastighets AB.

I ett senare skede är avsikten att Österåkers kommun ska bygga och stå som ägare till en ny brandstation, belägen på fastigheten Runö 7:153.

Österåkers kommun ska i samband med detta överta de av SSBF framtagna bygghandlingar, till det bokförda värdet samt teckna ett långsiktigt hyresavtal.

### Förvaltningens slutsatser

Den nuvarande brandstationen i Österåkers kommun byggdes 1968 och ligger i de centrala delarna av tätorten. Stationen ägs för närvarande av Storstockholms brandförsvaret (SSBF), men enligt

## Tjänsteutlåtande

föreliggande förslag ska äganderätten övergå till Österåkers kommun.. Brandstationen motsvarar inte dagens ställda krav på räddningstjänstens verksamhet med hänsyn till bland annat tillgänglighet samt krav på avskildhet mellan vagnhall och larmkläder. De tekniska installationerna har uppnått sin tekniska och ekonomiska livslängd och är därmed i behov av utbyte. En genomgripande renovering/ombyggnad av den nuvarande brandstationen är uppskattad till drygt 40 miljoner kronor.

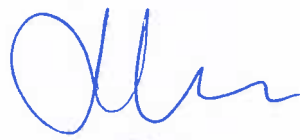
Det är förvaltningens bedömning att inför en nödvändig och genomgripande renovering/ombyggnad av nuvarande station, dess läge i Åkersberga centrum och omdaning av Åkersberga centrala delar till ett centrum med mer tätare och stadsmässig karaktär, synes föreslaget, vilket kan ligga till grund för en långsiktig lösning för en framtida brandstation med en bättre geografisk placering samt fastighetstekniskt och i övrigt modern utformning, lämpligt att anta.

### Bilagor

1. Storstockholms brandförsvares tjänsteutlåtande, daterat 2103-11-11.



Jan-Olof Friman  
Kommundirektör



Sören Karlsson  
Tf. Samhällsbyggnadschef

Expedieras



Handläggare  
Jan Persson  
08 454 82 59  
Lars-Göran Liljedahl  
08 454 88 07

Till  
Direktionen  
2013-12-17

## Överförande av SSBF ägda brandstationer till respektive medlemskommun samt genomförandebeslut för nybyggnad av Åkersberga brandstation

### Förslag till beslut

#### *Del 1, Äga/hyra*

1. Under förutsättning av motsvarande beslut i respektive medlemskommun beslutar Storstockholms brandförsvär, att under 2014, överföra fastigheten Brandsprutan 1 i Täby kommun, fastigheten Vallentuna – Åby 1:118 i Vallentuna kommun samt fastigheten Berga 6:513 och fastigheten Storström 1:15 i Österåkers kommun till vid överföringstillfället bokfört värde.
2. Kommunerna ska i sin tur kunna överlåta ägandet till annan. Förutsättningen för att SSBF ska lämna sitt ägarskap är dock att i de fall kommunerna tänker föra ägandet vidare ska detta vara reglerat senast i samband med SSBF:s överlåtande.
3. För de överlåtna stationerna upprättas hyresavtal, med för båda parter lämplig hyreslängd, och med hyror baserade på en självkostnadsprincip. Beräkning ska ske utifrån de två senaste årens faktiska utfall av fastigheternas kostnader, exklusive medieförbrukning, samt kapitalkostnader i form av avskrivning och ränta. Till detta skall kommunen avsätta en skälig kostnad för planerat underhåll. Eventuella avkastningskrav utgår. Självkostnadsprincipen ska även gälla vid ett överlåtande från kommun till annan ägare.

#### *Del 2, Ny brandstation i Åkersberga*

4. Utifrån av SSBF framtagna bygghandlingar, uppdra åt Österåkers kommun att bygga och stå som ägare av en ny brandstation på fastigheten Runö 7:153 i Åkersberga till en kostnad på 61,7 mnkr, +/- 7 %.
5. Framtagna bygghandlingar övertas av Österåkers kommun till bokfört värde, ca 3,8 mnkr.
6. Ett hyresavtal, baserat på en självkostnadsprincip, upprättas med en för båda parter juridiskt möjlig långsiktig hyreslängd.

Göran Gunnarsson  
Förbundsdirektör

Lena Nevbrant  
Ekonomichef

## Sammanfattning

### *Del 1, Äga/hyra*

På uppdrag har en utredning genomförts för att belysa olika alternativ för SSBF att äga eller hyra sina verksamhetslokaler. Utredningens förslag var att Storstockholms brandförsvär framöver ska hyra sina lokaler. Med anledning av detta har diskussioner förts med de tre kommuner i vilka SSBF har ägda fastigheter om ett övertagande. Övertagandet kan ske antingen i form av att kommunen står som ägare eller att kommunen i sin tur överlåter ägandet till annan. Ägarförhållandet, kommun/annan, ska vara reglerat innan SSBF lämnar sitt ägarskap.

### *Del 2, Ny brandstation i Åkersberga*

Nybyggnad av brandstation i Åkersberga har tidigare behandlats i SSBF:s förbundsstyrelse 2011-06-16, § 35, och 2011-12-14, § 65, samt i förbundsfullmäktige 2012-01-24, § 5.

Genomförandet av byggnation och ägande av den nya brandstationen ska utgå från direktionens beslutade strategi att SSBF ska hyra sina brandstationer. I linje med detta kommer Österåkers kommun att stå som ägare till den nya brandstationen i Åkersberga. Villkor för detta är att Vallentuna kommun och Täby kommun tar över ägandet av brandstationerna i sina kommuner. Vidare villkor är att det tecknas ett hyresavtal, med en för båda parter juridiskt möjlig långsiktig hyreslängd, för den nya brandstationen i Åkersberga.

Åkersberga nuvarande brandstation motsvarar inte dagens ställda krav på räddningstjänstens verksamhet med hänsyn till bl.a. tillgänglighet samt krav med avskildhet mellan vagnhall och larmkläder. Inför en nödvändig och genomgripande renovering/ombyggnad av brandstationen, dess läge och omdaning av Åkersbergas centrala delar, har frågan väckts om placeringen av nuvarande brandstation är den optimala i framtiden. På en tomt längs Svinningevägen strax utanför Åkersberga centrum föreslås en ny brandstation uppföras. Total markyta utgör 15 376 m<sup>2</sup> och total BTA brandstation utgör 1 990 m<sup>2</sup>. Fastigheten ägs för närvarande av JM AB. Samtal har förts mellan JM AB och SSBF angående köp av varandras fastigheter (Runö 7:153 (JM) och Berga 6:513 (SSBF)). Fortsättningsvis får diskussionerna om köp och försäljning ske mellan Österåkers kommun och JM AB. För SSBF:s del är det angeläget att den nya brandstationen uppförs på den tänkta tomten, Runö 7:153, med hänsyn till geografisk placering utifrån bland annat gällande insatstider.



Kommer ett beslut om byggande av en ny brandstation inte till stånd medför det att en genomgripande renovering/ombyggnad av den befintliga stationen måste genomföras, vilket inte blir en optimal lösning.

För SSBF, med tanke på nuvarande stations status, är det angeläget med en snar byggstart och ett färdigställande. I projektets inledning, d.v.s. innan beslutet att SSBF ska hyra sina verksamhetslokaler, planerades ett beslut om genomförande under november månad 2013 och färdig entreprenad under tredje kvartalet 2015.

Totala anskaffningskostnaden beräknas till 61,7 mnkr i prisnivån december 2012, fördelad på entreprenadkostnader med 44,7 mnkr och byggherrekostnad så som fastighetskostnader, projektledning, projekteringsledning, projektering, myndighetskostnader på 17 mnkr.

Framtida räntekostnad beräknas uppgå till 1,3 mnkr/år med en räntenivå på 2,75 %. Med en 33-årig avskrivningstid blir den årliga avskrivningskostnaden 1,4 mnkr.

Driftskostnaderna för stationen bedöms i övrigt i stort bli neutrala jämfört med en helrenoverad/ombyggd station.

För att säkerställa att projektet når sitt mål/syfte ska byggherren/Österåkers kommun kontinuerligt informera SSBF om projektets fortskridande.

Osäkerheten i de ekonomiska förutsättningarna beror, som i alla byggprojekt, på dels underlaget vilket kostnaden grundar sig på, i detta fall på nästintill färdiga bygghandlingar, dels på byggkonjunkturen vid anbudstillfället.

## **Ärendets beredning**

### *Del 1, Äga/hyra*

Ärendet är berett i samarbete mellan Österåkers, Täbys och Vallentuna kommun och Storstockholms brandförsvär.

### *Del 2, Ny brandstation i Åkersberga*

Ärendet är berett inom ekonomiavdelningen.

Information till fackliga parter enligt MBL § 19 genomfördes 2013-10-22. Information om projektet har skett i skyddskommittén 2013-10-15.

## **Bakgrund**

### *Del 1, Äga/hyra*

I samband med bildandet av Storstockholms brandförsvär valdes att förbundet skulle kunna såväl äga som hyra sina verksamhetslokaler. För närvarande ägs verksamhetslokalerna i Täby, Vallentuna och Österåkers kommun.

Storstockholms brandförsvär fick av förbundsstyrelsen 2012-06-06 i uppdrag att se över det egna fastighetsbeståndet och presentera olika alternativ för ägande respektive hyra för förbundsstyrelsen. Utredningen har genomförts av konsult Hans Pettersson och arbetet har skett i samarbete med ekonomiavdelningen och då främst med fastighetsenheten.

Utredningen, som rekommenderade, att Storstockholms brandförsvär ska hyra sina verksamhetslokaler presenterades för förbundsstyrelsen 2012-12-12. Styrelsen beslutade att utredningen och beslut i ärendet skulle överföras till den nya förbundsdirektören och den nya direktionen.

Ärendet och underlaget föredrogs på direktionsmötet 2013-03-26, § 25, tjänstutlåtande dnr 220-42/2013. Utifrån medlemskommunernas uttalade vilja att Storstockholms brandförsvär ska hyra sina verksamhetslokaler, beslutade direktionen i enlighet med förbundets förslag.

Fastigheterna ska enligt utredningen tas över till, vid tillfället för övertagande, bokfört värde.

Bokfört värde per den 2013-09-30 var ca:

Brandsprutan 1	11 500 000 sek
Vallentuna-Åby 1:118	1 500 000 sek
Berga 6:153	2 135 000 sek
Storström 1:15	3 600 000 sek

Den grundläggande principen avseende hyressättning för verksamhetslokalerna skall vara utifrån självkostnadsprincipen. Med självkostnad menas i detta sammanhang en beräkning utifrån de två senaste årens faktiska utfall av fastigheternas kostnader, exklusive medieförbrukning, samt kapitalkostnader i form av avskrivningar och ränta. Till detta skall kommunen avsätta en skälig kostnad för planerat underhåll. Eventuella avkastningskrav utgår.

Förda diskussioner med berörda kommuner har resulterat i att Storstockholms brandförsvär under 2014 överlåter fastigheten Brandsprutan 1 i Täby kommun, fastigheten Vallentuna – Åby 1:118 i Vallentuna kommun samt fastigheten Berga 6:513 och fastigheten Storström 1:15 i Österåkers kommun till respektive kommun. Kommunerna ska i sin tur kunna överlåta ägandet till annan. Förutsättningen för att SSBF ska lämna sitt ägarskap är dock att i de fall kommunerna tänker föra ägandet vidare ska detta vara reglerat senast i samband med SSBF:s överlåtande. Hyressättningen ska oavsett ägare utgå från ovan beskriven självkostnadsprincip.

#### *Del 2, Ny brandstation i Åkersberga*

Nybyggnad av en brandstation i Åkersberga har tidigare behandlats i förbundsstyrelsen 2011-06-16, § 35, och 2011-12-14, § 65, samt i förbundsfullmäktige 2012-01-24, § 5.

Genomförandet av den nya brandstationen ska utgå från direktionens beslutade strategi att SSBF inte ska äga, utan i stället hyra sina brandstationer. Beslutad strategi innebär att SSBF:s ägande av brandstationerna i kommunerna Österåker, Vallentuna och Täby ska övergå i deras ägo och att SSBF sedan hyr stationerna utifrån en självkostnadsprincip.

I linje med detta kommer Österåkers kommun att bygga och själv, eller låta annan, stå som ägare till den nya brandstationen i Åkersberga. Har kommunen för avsikt att låta annan stå som ägare ska detta vara reglerat vid SSBF:s tillträde av den nya stationen. Villkor för att Österåkers kommun ska ta ägandet av en ny brandstation samt befintliga stationer i kommunen är att Vallentuna kommun och Täby kommun tar över ägandet av brandstationerna i sina kommuner i enlighet med ovan, Del 1, Äga/hyra. Vidare villkor är att det tecknas ett hyresavtal med en juridiskt möjlig långsiktig hyreslängd.

### **Mål/syfte med en ny brandstation**

Åkersberga nuvarande brandstation, byggd 1968, ligger i de centrala delarna av tätorten. Stationen ägs för närvarande av Storstockholms brandförsvär. Enligt förslag i detta utlåtande ska dock ägandet övergå till Österåkers kommun. Brandstationen motsvarar inte dagens ställda krav på räddningstjänstens verksamhet med hänsyn till bland annat tillgänglighet samt krav på avskildhet mellan vagnhall och larmkläder. De tekniska installationerna har uppnått sin tekniska och ekonomiska livslängd och är därmed i behov av utbyte. En genomgripande renovering/ombyggnad av nuvarande brandstation är kostnadsuppskattad till drygt 40 mnkr.

Inför en nödvändig och genomgripande renovering/ombyggnad av nuvarande station, dess läge i Åkersberga centrum och omdaning av Åkersbergas centrala delar till ett centrum med mer tätare och stadsmässig karaktär, har frågan väckts om placeringen av nuvarande brandstation är den optimala i framtiden. Vid ett möte 2010-12-03, mellan Österåkers kommun och SSBF, har Österåkers kommun uttryckt ett intresse av att brandstationen förläggs på annan plats. En vilja om ett investeringsbidrag omfattande hälften av en då beräknad merkostnad på 10 mnkr för renovering/ombyggnad av nuvarande station kontra nybyggnad av en brandstation uttalades också från Österåkers kommun vid mötet. Österåkers kommun har därefter i dess kommunfullmäktige (KF § 106, 2012-06-18) beslutat om en finansiering med 5 mnkr under förutsättning av att brandstationen placeras utanför de mest centrala delarna av Åkersberga.

Syftet med en ny brandstation är att uppfylla dagens krav på räddningstjänstens verksamhet med hänsyn till bl.a. funktionalitet, jämställdhets- och mångfaldsperspektivet, men även med tanke på tillgänglighet. Vidare att uppfylla olika arbetsmiljökrav, så som krav på avskildhet mellan vagnhall och utryckningskläder.

Kommer ett beslut om byggande av en ny brandstation inte till stånd medför det att en genomgripande renovering/ombyggnad av den befintliga stationen måste genomföras, vilket inte blir en optimal lösning. Den i dag trånga vagnhallen kommer att vara kvar



och problemet med rörelser i vagnhallsbjälklaget med efterföljande sprickbildningar och vatteninträningar kommer att kvarstå. Rörelserna är orsakade av att stationen innehar ett källarplan under vagnhallsplan och att bjälklaget inte är dimensionerat för dagens tunga fordon. Utöver detta kommer bostadsbebyggelsen att inom en 15-årsperiod ha kommit brandstationen "in på knutarna" enligt ovan.

### Översiktlig redovisning av åtgärder

Föreslagen lokalisering av en ny brandstation är på en tomt längs Svinningevägen strax utanför Åkersberga centrum. Tomten ägs för närvarande av JM AB som är intresserade av att köpa nuvarande brandstation. Samtal har därför förts mellan JM AB och SSBF angående köp av varandras fastigheter (Runö 7:153 (ägare JM) och Berga 6:513 (ägare SSBF)). Utifrån nu beslutad inriktning, att SSBF ska hyra sina lokaler, har JM AB informerats om detta. Fortsatta diskussioner om köp och försäljning måste Österåkers kommun ta upp med JM AB. För SSBF:s del är det angeläget att den nya brandstationen uppförs på den tänkta tomten, Runö 7:153, med hänsyn till geografisk placering utifrån bland annat gällande insatstider.

Föreslagen fastighet utgörs av naturmark varav delar inte får bebyggas. I nordöst finns en slänt som gräns mot granntomt. Utifrån SSBF:s behov av verksamhetslokaler i Åkersberga har under hösten 2012 och våren 2013 bygghandlingar för en ny brandstation tagits fram. Brandstationen kommer att bestå av en tung betongkonstruktion för vagnhallsdelen och en lättkonstruktionsbyggnad för kontor, logement m.m. med bärande stålkonstruktion och betonghåldäcksbjälklag. Grundläggningen görs som hel betongplatta på mark. Gymnastiksalsdelen görs med väggar av betong.

Stationsdelen och gymnastiksalsdelen görs som separata byggnader som är länkade till varandra. Detta innebär att byggnadsdelen innehållande gymnastiksalen kan senare läggas eller slopas helt utan att det påverkar övriga byggnader i alltför stor omfattning. Gymnastiksalsbyggnaden har även separat ingång med omklädnings- och duschmöjligheter för externa användare.

Stationens och gymnastiksalens fasader kläs med tegel och taket med bandtäckning, typ Rheinzink. Vagnhallsdelen görs i en förhöjd våning med plats för brandbilar, administrativ del och personalutrymmen i två våningar. Från övre våningen finns två glidstängsschakt för uttryckning. Ett fristående kallförråd/vindskydd, utformat med pulpettak och tre väggar med panel, med plats för tre bilar och miljöhus, anordnas.

Total markyta 15 376 m<sup>2</sup>

Total BTA brandstation 1 990 m<sup>2</sup>

Total BTA gymnastikdelen 364 m<sup>2</sup>

Total BTA ekonomibygnad 72 m<sup>2</sup>

Situationsplan, fasadritningar och planlösning redovisas i bilaga.



### Översiktlig tidsplan

För SSBF, med tanke på nuvarande stations status, är det angeläget med en snar byggstart och ett färdigställande. I projektets inledning, d.v.s. innan beslutet att SSBF ska hyra sina verksamhetslokaler, planerades utifrån följande översiktliga tidsplan:

- Genomförandebeslut i förbundsdirectionen december 2013
- Köpeavtal med JM AB tecknat januari 2014
- Färdig entreprenad tredje kvartalet 2015

### Översiktlig ekonomisk plan

Totala anskaffningskostnaden beräknas till 61,7 mnkr i prisnivån december 2012, med följande fördelning:

- Entreprenadkostnader, 44,7 mnkr
- Byggherrekostnad bestående av fastighetskostnader, projektledning, projekteringsledning, projektering, myndighetskostnader, 17 mnkr. Av dessa 17 mnkr utgör tomtkostnaden 9,3 mnkr. (Av totala byggherrekostnaden är i dagsläget ca 3,8 mnkr disponerat för projektering.)

Försäljningen av nuvarande Åkersberga brandstation beräknas enligt gjord värdering inbringa 9,3 mnkr. Bokfört värde beräknas vid försäljningstillfället vara ca 2 mnkr.

### Framtida hyreskostnad och andra driftskostnader

En framtida hyreskostnad ska baseras på en självkostnadsprincip utgörande bland annat dels en räntekostnad, dels en avskrivningskostnad. Räntekostnaden med en räntenivå på 2,75 % skulle då uppgå till 1,3 mnkr/år. Avskrivningskostnaden med en 33-årig avskrivningstid, räknat på anskaffningskostnad exklusive mark och bidrag från Österåkers kommun, bedöms årligen uppgå till 1,4 mnkr. I hyreskostnaden skall även ingå en skäligen kostnad för planerat underhåll. Eventuella avkastningskrav utgår.

Andra driftskostnader, som inte ingår i hyreskostnaden, är brandstationens energianvändning som består av energi för uppvärmning, energi för uppvärmning av ventilationsluft, energi för uppvärmning av tappvatten, fastighetsel och verksamhetsel. Fastighetsel och el för verksamheten bedöms inte påverkas av huruvida det blir en ombyggnation eller nybyggnation. Övrig energianvändning bedöms till ca 20 tkr lägre per år vid nybyggnad. Kostnad för planerat underhåll blir, liksom vid all nybyggnad, lägre under de första åren än under senare år.

### Beskrivning av miljökonsekvenser

Efter nybyggnadsarbetena bedöms, i förhållande till i dag, inte några negativa miljökonsekvenser föreligga. Genom nybyggnaden med moderna tekniska installationer får brandstationen i stället positiva miljökonsekvenser.

Negativa miljökonsekvenser, som eventuellt kan uppstå, är på den nuvarande brandstationen. Anledningen till detta är att släckövningar med skumvätskor innehållande miljögifter har använts på stationen. Markundersökning är utförd för att få en bedömning av miljöförstöringen. Utifrån undersökningen är diskussioner förda med JM AB, i

samband med samtal om köp respektive försäljning av fastigheterna, om att JM AB genomför ytterligare miljöundersökning på brandstationen. Resultatet av undersökningen och kalkylerade kostnader för saneringsåtgärder ska leda till en överenskommelse om de åtgärder som krävs för att fastigheten skall kunna bebyggas i enlighet med detaljplan.

Enligt miljöbalken är det den som åstadkommit miljöförstöringen som har saneringsansvaret, d.v.s. Storstockholms brandförsvär. I samtalen med JM AB är förslaget att SSBF:s ansvar för ersättning ska maximeras till 1,0 mnkr i köpeavtalet.

### **Plan för uppföljning**

Projektets framskridande redovisas kontinuerligt för SSBF. Förändringar i projektet, som kan innebära att mål/syfte inte uppnås som planerat, ska redovisas särskilt. Vidtagna och planerade åtgärder för att uppnå mål/syfte ska finnas med i redovisningen.

### **Bedömning av risker och osäkerhetsfaktorer**

Osäkerheten i de ekonomiska förutsättningarna beror, som i alla byggprojekt, på underlaget vilket kostnaden grundar sig på, i detta fall på nästintill färdiga bygghandlingar. Inom byggbranschen används vanligtvis riktmärket att en kostnadsuppskattning i detta skede kan variera +/- 7 %. Efter anbudsinfordran, och avstämning av inkomna anbud, görs en ny bedömning av totalkostnaden. Denna kostnad stäms av med SSBF, innan kontrakt tecknas med entreprenör, för att säkerställa framtida hyreskostnad.

En annan osäkerhetsfaktor är att enligt gällande detaljplan är fastigheten, på vilken brandstationen ska uppföras, avsedd för kontor, småindustri och handel. En brandstation klassas som allmän byggnad inom begreppet specialfastighet, d.v.s. en byggnad som inte ryms inom detaljplanebestämmelsen. För att få klarhet i om bygglov kan beviljas utifrån gällande detaljplan, är en ansökan om förhandsbesked för bygglov inlämnad och även beviljad. Enligt PBL är kommunen därmed bunden vid sitt förhandsbesked. Vid en slutlig ansökan om bygglov kan däremot berörda grannar överklaga bygglovets, varvid frågan om detaljplaneändring blir aktuell. Ett sådant scenario innebär en förskjutning av projektet i tiden med ca 1 till 1,5 år. Kostnaden för framtagande av en ny detaljplan är inte upptagen i anskaffningskostnaden.

Ytterligare osäkerhetsfaktor, som inte gäller byggandet av nya brandstationen, är ovan redovisad markförorening på nuvarande brandstation.

### **Förbundets förslag**

Förbundet föreslår i enlighet med ovan dels att brandstationerna i Österåkers, Vallentuna och Täby kommun överförs till respektive kommun, dels att Österåkers kommun uppför och står som ägare av en ny brandstation i Åkersberga.



## **Bilagor**

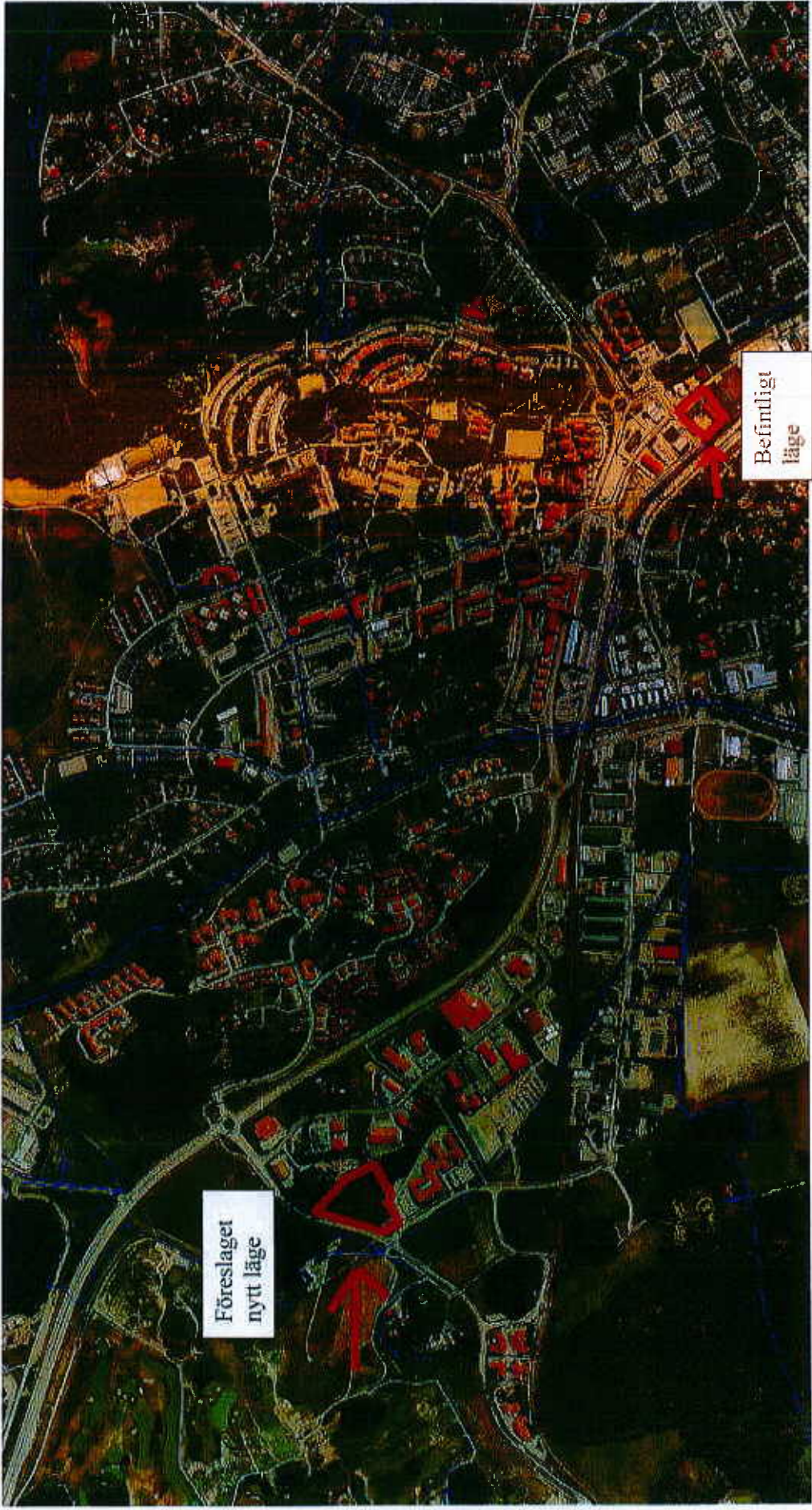
Ritningar; situationsplan, fasader och planlösning



### **Detaljplan**

Fastigheten har beteckningen Runö 7:153 och ingår i detaljplan (Dpl 344) från 1990. Kvartersmarkens beteckningar avser kontor, småindustri och handel. Kontakt är tagen med Österåkers kommun för att utreda om man inom gällande detaljplan kan möjliggöra en nybyggnation av en brandstation eller om det krävs en detaljplaneändring. Österåkers kommun har nu – via kommunens bygglovsavdelning – återkommit med beskedet att byggnaden inte riktigt ryms inom gällande detaljplan, men gör ändå bedömningen att man skulle kunna söka bygglov utifrån gällande detaljplan. Skulle det vid en eventuell bygglovsansökan inkomma synpunkter från kringboende så skulle frågan om detaljplaneändring bli aktuell.

Skulle scenariot med utförande av en ny detaljplan bli aktuell skulle detta innebära cirka 1 till 1,5 år innan en ny detaljplan kan vara antagen. Kostnaden för framtagande av en ny detaljplan är inte upptagen i kostnadsbedömningen.





	Renovering befintlig station	Ny brandstation förslag 1	Ny brandstation förslag 2
Märkarbeten			
Mark- och VA-arbeten	Ingår i posterna nedan, Byggnader	9 901 000	9 361 000
Byggnader			
Byggnation	7 890 000	25 473 000	18 367 000
VS-installationer	5 720 000	4 563 000	3 959 000
Vent-installationer	ingår i posten ovan	3 710 000	3 219 000
El-installationer	6 425 000	5 374 000	4 815 000
	20 035 000	49 021 000	39 721 000
Bygghierarkostnader			
Fastighetskostnader	0	10 109 000 Mark, El, VA fjärrvärme	10 109 000
Myndighetskostnader	25 000	390 000 Bygglöv, Nybyggnadsakta, Lagfart	390 000
Kostnadsreserv	500 000	500 000	500 000
Temporär brandstation	11 000 000	0	0
	11 525 000	10 999 000	10 999 000
Projektering			
Projekterling	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Projektadministration	1 500 000	2 000 000 A, K, V, E, VS och M	2 000 000
Projektering	3 000 000	3 500 000	3 500 000
Övrigt			
Försäljning befintlig station		-10 000 000	-10 000 000
Exploateringskostnad		415 000	415 000
Österåkers kommun		-5 000 000	-5 000 000
Summa	34 560 000	48 935 000	39 635 000



Storstockholms  
brandförsvär

ÖSTERÅKERS KOMMUN  
KOMMUNSTYRELSEN

2012 -05- 04

D.nr:

2012-04-27  
Dnr: 223-654/11

Handläggare  
Lars-Göran Liljedahl  
08 454 88 07  
Jan Persson  
08 454 82 59

Medlemskommunerna i  
Storstockholms brandförsvär

## Förvärv och försäljning av tomtmark för ny brandstation i Åkersberga; begäran om yttrande

Enligt 17 § förbundsordningen för Storstockholms brandförsvär ska medlemskommunernas yttrande inhämtas för förvärv och försäljning av fast egendom eller tomträtt med ett marknadsvärde överstigande 5 mnkr.

Åkersberga nuvarande brandstation, byggd 1968, ligger i de centrala delarna av Åkersberga tätort. Stationen ägs av Storstockholms brandförsvär. Brandstationen motsvarar inte dagens ställda krav på räddningstjänstens verksamhet. De tekniska installationerna har uppnått sin tekniska och/eller ekonomiska livslängd och är därmed i behov av utbyte. Centrala Åkersberga genomgår en genomgripande förändring, med en mer tätare och stadsmässig karaktär och i direkt anslutning till detta ligger Åkersberga brandstation.

Inför en nödvändig och genomgripande renovering/ombyggnad av nuvarande station, dess läge och omdaning av Åkersbergas centrala delar, har frågan väckts om placeringen av nuvarande brandstation är den optimala i framtiden. Österåkers kommun har uttryckt ett intresse av att brandstationen förläggs på annan plats.

Syftet med en renoverad/ombyggd alternativt ny brandstation är att uppfylla dagens krav på räddningstjänstens verksamhet med hänsyn till bl.a. jämställdhets- och mångfaldsperspektivet, men även med tanke på tillgänglighet. Vidare att uppfylla olika arbetsmiljökrav, så som krav på avskildhet mellan vagnhall och utryckningskläder. Bedömningen är att det är med en nybyggd brandstation som detta uppnås optimalast.

Alternativ placering för en brandstation har därför studerats. Föreslagen lokalisering av en ny brandstation är på en tomt längs Svinningevägen strax utanför Åkersberga centrum. Tomten ägs för närvarande av JM AB som i sin tur är intresserade av tomten för nuvarande brandstation. Samtal förs därför mellan JM och SSBF angående förvärv och försäljning av respektive fastigheter. Markvärderingar av de två fastigheterna har gjorts. Dessa visar att prisbilden för de två fastigheterna ligger på samma nivå. Värdningen för fastigheten Runö 7:153 (JM) uppgår till 9,3 mnkr och för Berga 6:153 (SSBF) till 10 mnkr.

Storstockholms brandförsvär - Vi skapar trygghet!

Box 1328  
111 83 Stockholm

Tel: 08-454 87 00  
Fax: 08-454 89 01

E-post: [registrator@ssbf.brand.se](mailto:registrator@ssbf.brand.se)  
Hemsida: [www.storstockholm.brand.se](http://www.storstockholm.brand.se)





Utifrån beslut i SSBF:s FS 2011-06-16, § 35, FS 2011-12-14, § 65, och FF 2012-01-24, § 5, om att dels teckna köpeavtal med JM, dels påbörja en projektering av en ny brandstation i Åkersberga har följande översiktliga tidsplan tagits fram:

- Överenskommelse med Österåkers kommun om ett investeringsbidrag klart våren 2012
- Köpeavtal med JM klart våren 2012
- Yttrande från medlemskommunerna om förvärv och försäljning våren/sommaren 2012
- Projektering klar v 51, 2012
- Genomförandebeslut om byggande samt beslut om köpeavtal i FF april 2013
- Anbudsförfrågan om bygg publiceras maj 2013
- Upphandling av entreprenör klar för avtalstecknande augusti/september 2013
- Byggstart september 2013
- Färdig entreprenad december 2014

Yttrandet önskas SSBF tillhanda senast den 20 juni 2012. SSBF är medveten om att tiden för yttrande kan vara kort. Vid svårigheter att lämna svar inom utsatt tid kontaktas Lars-Göran Liljedahl på telefon 08 454 88 07.

Vänliga hälsningar

Christer Ångehov  
Tf. brandchef



## **Avsiktsförklaring - nybyggnad brandstation Åkersberga, Österåkers kommun**

### **Bakgrund**

På Stationsvägen i centrala Åkersberga finns en brandstation som är byggd 1968. Stationen ägs och drivs av Storstockholms brandförsvär (SSBF). SSBF är ett kommunalförbund med Österåker som en av medlemmarna. De andra medlemskommunerna är Danderyd, Lidingö, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Täby, Vallentuna och Värmdö. Enligt SSBF motsvarar inte brandstationen i Åkersberga dagens krav på räddningstjänstens verksamhet. De tekniska installationerna har i de flesta fall uppnått sin tekniska och/eller ekonomiska livslängd och är i behov av förnyelse.

SSBF står inför valet att antingen renovera och bygga om den befintliga brandstationen eller att uppföra en ny brandstation.

### **Österåkers kommuns inriktning för centrumområdet**

Åkersberga centrala delar genomgår en förändring till en tätare och mer stadsmässig karaktär. Enligt översiktsplanen för Österåker (ÖP 2006) förväntas Åkersberga centrum att fortsätta utvecklas till att få en alltmer tät och stadsmässig karaktär. En successiv omvandling förväntas av industrimark till bostäder, handel och mindre störande arbetsplatser längs bl.a. Stationsvägen. Man uttalar vidare att den långsiktiga utvecklingen av centrala Åkersberga ska studeras i övergripande planer.

En vision för centrala Åkersberga beslutades av Kommunstyrelsen som underlag för fortsatt programarbete 2009-11-30. Området där den befintliga brandstationen ligger föreslås utvecklas till "Ny kvartersbebyggelse med bostäder och lokaler i bottenvåning". Successiva förändringar har under de senaste åren skett genom den stora centrumombyggnaden och kringliggande gatu- och torgmiljöer.

Österåkers kommun har för avsikt att under året påbörja en fördjupad utredning om utveckling av centrumområdet.

## Nytt läge för brandstation

SSBF har under en tid fört samtal med JM AB om förvärv av deras fastighet Runö 7:153 inom detaljplanen för Roslagens företagspark etapp 2. Fastigheten ligger väl belägen för brandstationens behov, kommunens utbyggnad västerut och med hänsyn taget till eventuella störningar för omgivningen. JM AB har också intresse av att förvärva SSBF:s fastighet Berga 6:153 där den nuvarande stationen är belägen.

## Tidplan

Enligt SSBF:s tidplan för byggnationen ska projektering ske av den nya brandstationen under 2012 och ett genomförandebeslut kunna tas under våren 2013. Stationen beräknas kunna stå klar vid årsskiftet 2014/2015.

## Finansiering

SSBF har gjort en kostnadsberäkning för att antingen renovera befintlig station eller för att bygga en ny station. En station kan byggas med eller utan gymnastikhall. Nuvarande brandstation har värderats till 10 mnkr vid en försäljning.

Merkostnaden för att bygga en ny station, utan gymnastikhall, jämfört med en renovering av befintlig station beräknas till 10 mnkr. Utifrån värdet av att kunna utveckla centrumområdet mer stadsmässigt och attraktivt, utan nuvarande brandstation i området, har Österåkers kommun uttalat en vilja att bidra med hälften av denna merkostnad.

## Avsiktsförklaring

Mellan Österåkers kommun och Storstockholms brandförsvaret tecknas nedanstående avsiktsförklaring.

Österåkers kommun deltar i finansieringen med 5 mnkr för byggnation av en ny brandstation i ett lämpligt läge utanför de mest centrala delarna av Åkersberga under förutsättning av att

1. kommunfullmäktige i Österåkers kommun fattar beslut om medfinansiering
2. förbundsfullmäktige i Storstockholms brandförsvaret fattar genomförandebeslut för en ny brandstation i Åkersberga under våren 2013

Österåkers kommun

16/5-12



Karin Proos  
Kommundirektör

Storstockholms brandförsvaret



Christer Angehov  
Tf. brandchef