

Datum: 2018-06-14
Handläggare: Tomas Thorin
Direktnr: 0322-617767

Till
Styrelsen

Målbild - Utveckling av kvarteret Solen 14

1 Målbild

Genom att utveckla befintliga byggnader till kontorshus skapas arbetsplatser för såväl kommunens verksamheter som för andra hyresgäster. Mötes- och konferenslokaler lokaliseras till entréplan vilket ger en hög nyttjandegrad då lokalerna kvällstid kan nyttjas av andra intressenter. Byggnadernas arkitektur och historia gör det möjligt att skapa attraktiva och spännande miljöer och med en teknisk modernisering kommer dessa miljöer att erbjuda en hög funktionalitet för hyresgästerna.

Parkeringsytorna mot Drottninggatan och mot intilliggande kvarter bebyggs med bostäder som med blandade upplåtelseformer bidrar till boendeintegration och stadsutveckling. Våningsantal och exteriör anpassas till omkringliggande bebyggelse. Genom att parkeringsytorna mot intilliggande kvarter bebyggs återskapas den historiska sträckningen av Solgatan.

Då kvarteret kommer att nyttjas av både dag- och kvällsekonomier tillsammans med de boende kommer platsen att vara befolkad under hela dygnet vilket skapar en livfull, dynamisk och trygg plats i Alingsås.

2 Bakgrund och nuläge

2005 förvärvade Fabs kvarteret Solen 14 av kommunen. Byggnaderna har under åren använts för att täcka varierade behov av lokaler för kommunens verksamheter, föreningslivets behov av lokaler och liknande användningsområden. Under 2012 fattades ett inriktningsbeslut i kommunstyrelsen om att delar av befintlig bebyggelse skulle omvandlas till ett "Föreningshus" medan resterande byggnader skulle rivras för att ge plats för nyproduktion av bostäder. I det planarbetet som startades för att nå tänkt användning konstaterades det att alla befintliga byggnader, förutom tillbyggd gårdsbyggnad, skulle beläggas med ett bevarandekrav vilket medförde att utvecklingsarbetet helt stannade av.

För närvarande hyrs delar av lokalerna ut till föreningslivet och till kommunala verksamheter. Snitthyran är cirka 550 kr/kvm och uthyrningsgraden är cirka 15 %. Upplåtelse på "rivningskontrakt" gäller som längst till och med 2018-09-30, och av

den anledningen avser Fabs att säga upp kvarvarande hyresgäster då husen behöver tomställas inför ombyggnad.

Förra året uppvisade fastigheten ett negativt resultat om 270 kkr. Huvudsakligen beroende på en låg hyra kombinerat med en låg uthyrningsgrad.

3 Exploateringsförstudie kontor

Mot denna bakgrund har Fabs nu tagit fram en målbild, förankrad i ägardirektiv, för hur kvarteret kan utvecklas på ett hållbart sätt – ekonomiskt, ekologiskt och socialt - och samtidigt bidra till utveckling av staden.

3.1 Planförutsättningar

För att nå önskad målbild behöver en ny detaljplan tas fram. I diskussion med Stadsbyggnadskontoret har vi fått klart för oss att i ny detaljplan kommer bestämmelse om ett bevarandekrav på befintliga byggnader, förutom tillbyggt gårdshus, att befastas. En förutsättning som vi tagit fasta på och som således legat till grund för målbilden.

3.2 Marknadsförutsättningar

Efterfrågan på kontorslokaler är koncentrerad till centrala Alingsås tätort då arbetsgivare vill kunna erbjuda sina anställda goda förutsättningar för att pendla och närhet till övrig service för att vara en attraktiv arbetsgivare. Även kommunen har intresse av fler centralt belägna förvaltningslokaler för att kunna samla förvaltningarna närmare Rådhuset.

Dagens utbud av kontor är präglad av relativt små lokaler i centrala staden. De större kontorsytor som finns är belägna i perifera industriområden vilket inte alltid efterfrågas av marknaden. Då staden för övrigt saknar centralt belägen mark som går att nyttja för kontorsverksamhet kan kvarteret fylla en viktig funktion för att utveckla stadens näringsliv.

3.3 Ekonomisk hållbarhet

Under sommaren 2016 genomfördes en exploateringsförstudie i syfte att i ett tidigt skede klarlägga både intäktsmöjligheter och produktionskostnader för att omvandla befintliga byggnader till kontorshus.

Förstudien visar att det sammanlagt går att få ut cirka 5 000 kvm uthyrningsbar yta inom de befintliga byggnaderna.

Marknadshyra för moderna yteffektiva kontorslokaler i ett centralt läge bedöms för närvarande till cirka 1500 kr/kvm.

Den totala projektkostnaden uppskattas till sammanlagt 120 MSEK inklusive oförutsedda kostnader på 20 %. I beloppet ingår cirka 15 MSEK för eftersatt underhåll vilket i huvudsak avser yttre åtgärder. Kostnadsläget är 2016.

Bedömningen är att målbilden, med dessa förutsättningar, uppvisar en ekonomisk hållbarhet.

3.4 Social och ekologisk hållbarhet

Byggnaderna kommer att utföras med material och systemval med minsta möjliga miljöpåverkan och energiförbrukning både vid uppförande och drift.

För att både erbjuda en levande stadsbild och en hög nyttjandegrad är det angeläget att byggnaderna används under olika tid på dygnet. Byggnaderna är inte lämpade för att innehålla traditionella exempel på kvällsekonomier men en hög nyttjandegrad kan ändå uppnås genom att till exempel konferensutrymmen dagtid nyttjas av näringslivet och kvällstid av andra intressenter.

Lika viktigt är att byggnaderna över tid är anpassningsbara. Genom att välja flexibla tekniska system och öppna ytor skall det vara relativt enkelt att anpassa ytorna för hyresgästernas olika behov.

4 Exploateringsförstudie byggrätt för bostäder

Enligt målbilden ska delar av de parkeringsytorna som finns på fastigheten omvandlad till bostäder. Det finns ett uttalat behov av få fram fler centralt belägna bostäder och kvarteret Solens läge och låga exploateringsgrad är väl lämpad för förtätning. Vid samma exploateringsförstudie som nämns ovan ingick även att bedöma vilka vinster som byggrätterna för bostäder genererar och vilka konsekvenser det medför att bebygga parkeringsytorna.

4.1 Byggrätt bostäder

Genom att bebygga parkeringsytorna mot Drottninggatan och parkeringsytorna framför Kabomhuset går det att skapa sammanlagt cirka 5000 kvm BTA bostadsyta, vilket motsvarar cirka 50 "normaltreor". Se kartbild bilaga 2. Byggnadernas höjd är med hänsyn tagen till omgivningen begränsad till mellan 2 och 3 våningar.

För att bidra till en god integration i samhället är målbilden att bostäderna skall upplåtas med hyresrätt och bostadsrätt. Värdet av byggrätt för bostäder skiljer sig åt högst väsentligt beroende på vilken upplåtelseform som väljs. Byggrätten för hyresrätt är värderad till cirka 3 MSEK medan byggrätt för bostadsrätt beräknas uppgå till cirka 10 MSEK. Värdet på byggrätten är en viktig parameter för projektets genomförbarhet.

Parkeringsplatser för att uppfylla aktuell parkeringsnorm kommer att anordnas inom kvarteret.

Fabs AB

Lena Borin
tf VD