

Utredning

Förutsättningar

Den nya detaljplan möjliggör verksamheter som handel, kontor, service, fritidsaktiviteter och bostäder.

Rivning av befintliga byggnader kan förutom själva rivningskostnaden även bestå av kostnader för sanering av miljöfarligt material. Sanering av miljöfarligt material är svårt att räkna med i rivningskostnaden utan hanteras vanligtvis som tillkommande arbete där det uppkommer och till den omfattning som krävs oftast beroende på hur området ska användas i ett senare skede, detta benämns som saneringskostnad. Kostnaderna för sanering är inte medtaget i utredningen.

I dagsläget finns det två skyddsrum i fastigheten. Ska dessa rivas ska ansökan skickas till Länsstyrelsen som hanterar dessa. Detta kan innebära att kommunen får tillstånd att riva dessa och inte ersätta med nya eller så skulle det kunna innebära att river kommunen dessa behöver kommunen ersätta dessa med nya skyddsrum. Detta har inte kostnadsatts.

Det blåmarkerade i skissen nedan är den del som innehåller skyddsrummen i källarplan.



Alternativ 1

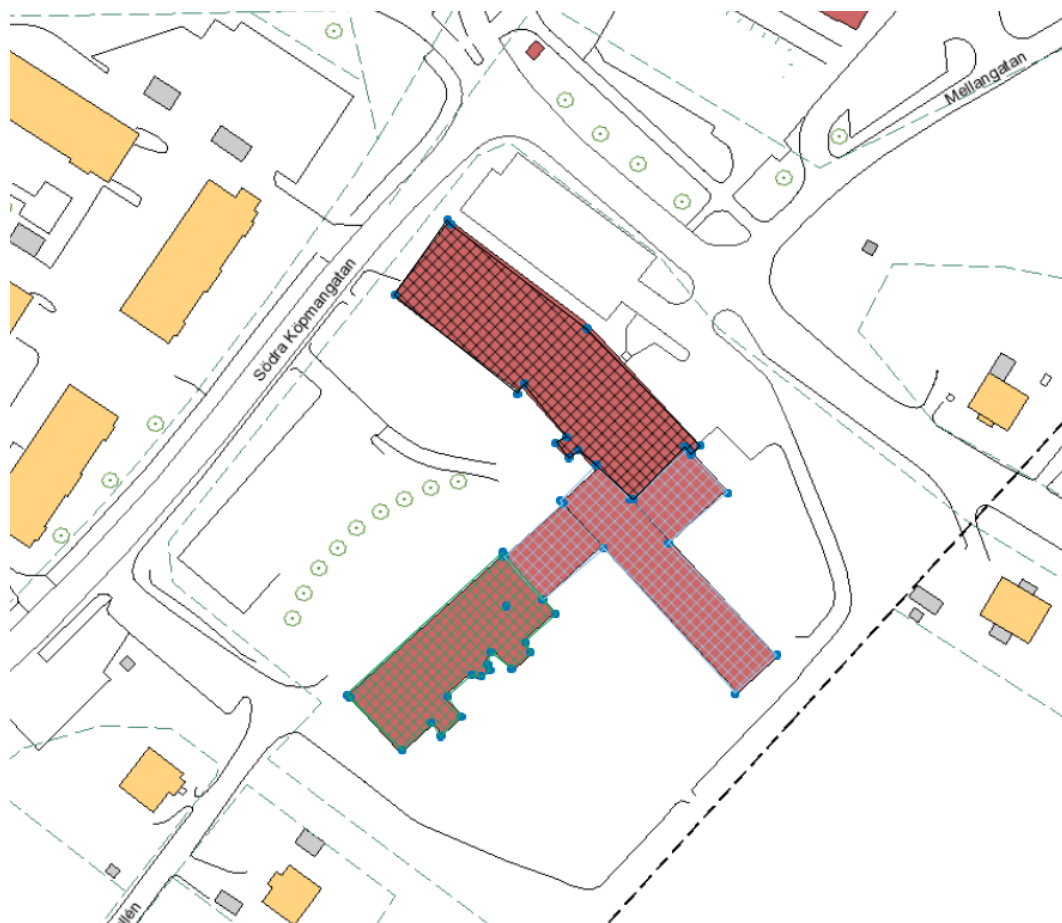
Behålla Vivsta gamla skola och bygga om till t.ex. verksamhetslokaler, Co-working space. Detta skulle innebära att en av de äldsta byggnaderna i Timrå får stå kvar. I övriga Timrå finns det inte särskild många av de äldre byggnaderna kvar. Med ett sådant alternativ kan resterande område planeras för bostäder med kompletterande verksamhetslokaler. Det positiva är att området skulle säkerställa kommunen behov av mark för bostadsutveckling och centrumverksamhet för en lång tid framåt i centrum vilket vi idag inte har. Detta alternativ skapar inte samma flexibilitet för området eftersom nya byggnader behöver förhålla sig till Vivsta gamla skola när de ska placeras. Sedan kanske det finns möjlighet för kommunen i denna lösning att kunna erbjuda nya lokaler till de företag som hyr lokaler i befintlig fastighet samt tillgodose behovet för start up-företag och mindre företag där kommunens övriga utbud av verksamhetslokaler inte fungerar

Kultur- och teknikförvaltningen har utrett möjligheten att riva i etapper samtidigt som kommunen har verksamhet kvar i delar av byggnaderna. Detta skulle innebära att övriga byggnader skulle kunna rivas i etapper enligt skiss nedan, grönmarkerat område behålls och renoveras. Blåmarkerat rivs i etapp 1. Det medför att vissa ytterväggar på de byggnader som står kvar behöver säkerställas samt att serviceledningar för t.ex. el, vatten, avlopp, fjärrvärme behöver dras om. Detta kommer att kompliceras eftersom badet ska fortsätta att drivas fram till våren/sommaren 2022.

Det som är svart markerat rivs i ett senare skede. Den delen bedöms vara i konstruktionsmässigt dåligt skick och behöver rivas samtidigt som den hindrar framtida utveckling av bostäder i området.

Detta arbetssätt anses vara svårt utifrån bl.a. pågående verksamhet och hur de olika byggnaderna sitter ihop vad gäller el, vatten och fjärrvärme.

Det skulle också fördyra själva rivningen istället för att göra det vid ett tillfälle.



Om detta alternativ väljs förordar Kultur- och teknikförvaltningen att investeringsmedel avsätts för att kunna projektera för en entreprenad. Detta skulle medföra att ombyggnation av gamla skolan kan upphandlas med början hösten 2020 samtidigt som man påbörjar under 2021 projektering, söka tillstånd och upphandling av rivning av de delar som ska bort. Detta arbetssätt skulle innebära att rivningen kan påbörjas under 2022 och sker i en etapp.

Rivningskostnad för dessa byggnader beräknas till 9,5 miljoner kronor exkl. saneringskostnad. Nya serviser för el, vatten, avlopp och fjärrvärme behöver anslutas till gamla skolan. Denna kostnad uppskattas till 1,9 miljoner kronor. Dessa kostnader blir resultatpåverkande för kommunen och medel behöver bokas upp om detta alternativ väljs.

Ombyggnation av den gamla skolan till verksamhetslokaler beräknas kosta ca 28 miljoner kronor och räknas som en investering. Det innebär att ett beslut om pengar för investering behöver tas.

Sedan finns det alltid en affärsmässig risk med detta alternativ. Det inte säkert att det går att få en tillräcklig mängd hyresgäster och därigenom hyresintäkter när

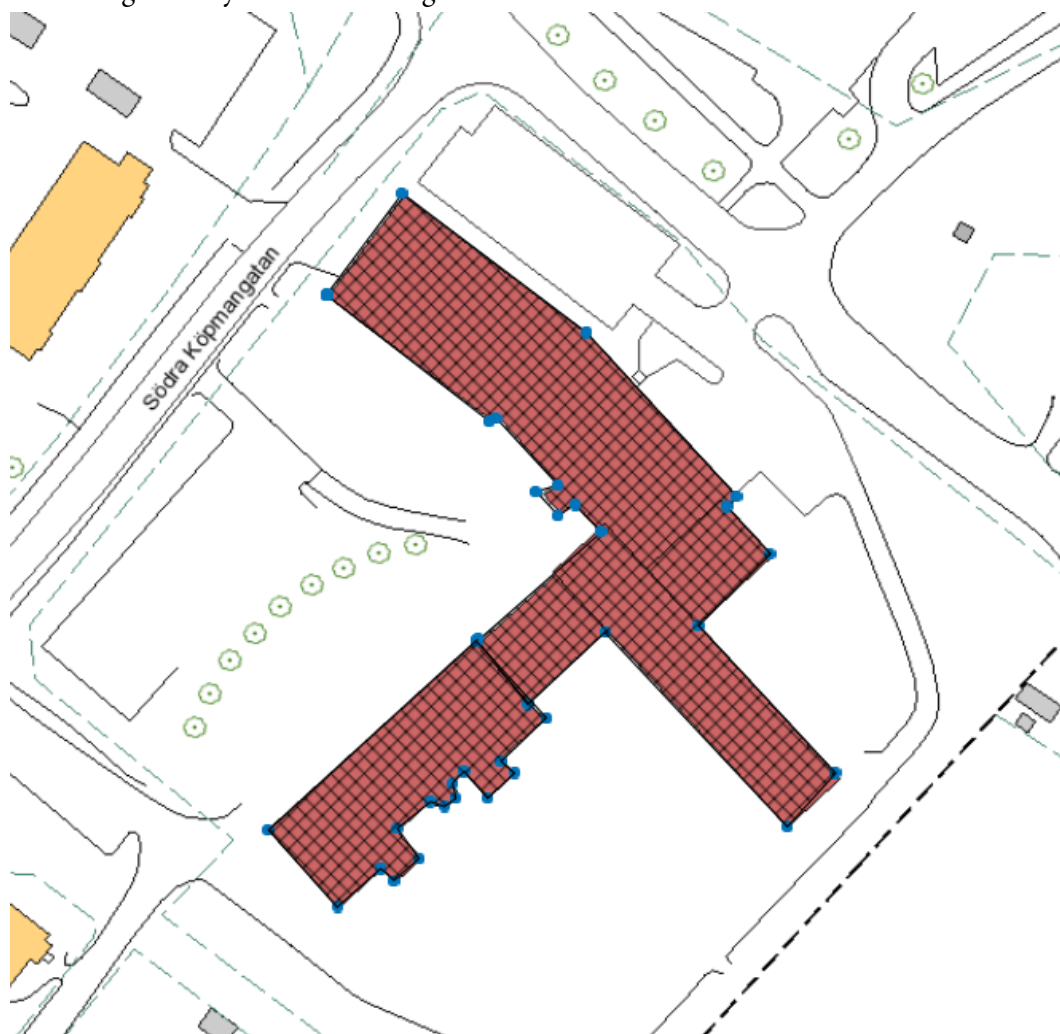
huset är klart som täcker investeringskostnaden. Om verksamhetslokalerna fylls stegvis kommer det att påverka intäktsidan med hyresförluster som resultat. Det finns en stor risk att hyresintäkten, som i Timrå är lägre för verksamhetslokaler än bostäder, inte kommer att motsvara kommunens kostnader för investering, drift och underhåll.

Markvärdet ligger runt 8 till 10 miljoner kronor efter att rivningen är utförd och marken är återställd utan byggnader. Vad markvärdet på marken skulle vara om skolan behålls har inte beaktats.

Alternativ 2

Riva allt och börja om och möjliggöra för framtida bostäder och verksamhetslokaler på hela fastigheten. Detta skulle innebära att det inte finns särskild många av de äldre byggnaderna kvar i centrum efter det. Det positiva är att området skulle säkerställa kommunen behov av mark för bostadsutveckling för en lång tid framåt i centrum som vi idag inte har. Det skulle också skapa en stor flexibilitet när nya byggnader ska byggas utifrån bl.a. placering. Det uppstår inga risker med investeringskostnader och förlorade hyresintäkter för verksamhetslokaler som skapas i Vivsta gamla skola.

Det som är markerat svart i skissen rivs i en enda etapp och inget behålls. Detta skulle kunna projekteras, upphandlas under 2021 för att rivas under 2022 när bl.a. det nya badhuset står klart. Sedan behöver kommunen hitta ersättningslokaler till de företag som hyr lokaler i fastigheten.



TimråBo har också tittat på alternativet att bygga om Vivsta gamla skola till lägenheter. Resten skulle rivras. TimråBo har gjort en utredning gällande nyproduktion av lägenheter i Vivsta gamla skola.

Enligt ett framtaget planritningsmaterial kan ca 20 lägenheter skapas i gamla skolbyggnaden till en grovt bedömd kostnads kalkyl på 45 mnkr inkl. moms men exklusive p-platser och utemiljö. En första avkastningskalkyl visar på ett nedskrivningsbehov på ca 35 % vid en genomsnittlig hyresnivå om 1 695 kr per m², detta trots att hyresnivån blir den klart högsta inom Timråbos fastighetsbestånd.

Deras beslut i frågan blev enligt nedan.

Vid TimråBos styrelsemöte 20200525 beslutade TimråBo:

1. Att inte utveckla Vivsta gamla skola till bostäder.
2. Att bolaget ska ställa sig positiva till att köpa Vivsta 19:1 när fastighetens byggnader är rivna och marken är återställd.

En grovkostnads kalkyl för rivning av allt är någonstans mellan 13-18 miljoner exkl. saneringskostnader. Sanering av miljöfarligt material är svårt att räkna med i rivningskostnaden utan hanteras vanligtvis som tillkommande arbete där det uppkommer och till den omfattning som krävs oftast beroende på hur området ska användas i ett senare skede, detta benämns som saneringskostnad.

Markvärdet ligger runt 8 till 10 miljoner kronor efter att rivningen är utförd och marken är återställd. Själva rivningen blir resultatpåverkande för kommunen och uppstår under 2020 varpå medel behöver bokas upp om detta alternativ väljs.

Summering av alternativen

Alternativ 1 och 2 anses båda vara långsiktigt gångbara alternativ. Alternativ 2 har en högre rivningskostnad än alternativ 1 där gamla skola behålls. Sedan finns det en osäkerhet om det går att få en rimlig hyresnivå efter ombyggnation av gamla skolan i alternativ 1 eller finns det en risk för ett nedskrivningsbehov. Alternativ 2 anses vara ett bättre alternativ om man inte vill ha något att anpassa sig efter när det gäller framtida utveckling av området.