



Kontaktperson
Sten Wetterblad
Telefon: 08-508 270 10
sten.wetterblad@fsk.stockholm.se

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-02-09

Designens Hus vid Telefonplan. Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att ge kontoret i uppdrag att fortsätta med programarbetet för ett Designens Hus vid Telefonplan samt att bereda förvärv av del av fastigheten Telefonfabriken 1.

Sten Wetterblad

SAMMANFATTNING

I detta ärende ger nämnden kontoret i uppdrag att fortsätta programarbetet för Designens Hus vid Telefonplan samt att bereda förvärv av del av fastigheten Telefonfabriken 1 av AP Fastigheter AB.

En bedömd köpeskilling för fastigheten är 60 mnkr och kostnaden för att bygga om fastigheten till Designens Hus är i detta läge bedömt till ca 90 mnkr.

En förutsättning för att genomföra projektet är att fastighetsbildning kan ske och att erforderliga hyresgarantier finns.

UTLÅTANDE

Bakgrund

I stadens budget för 2006 framgår att staden strategiskt ska jobba med tre branschmässiga utvecklingsområden inom regionen. Ett område för IT och telekom, ett område för bioteknik och biomedicin samt ett område vid Telefonplan där en satsning med fokus på design, form och arkitektur ska fullföljas.

Arbetet med dessa stadsutvecklingsprojekt bör intensifieras under 2006 eftersom de har en avgörande betydelse för såväl Stockholms internationella konkurrenskraft som näringslivets framtida tillväxt. Ett viktigt steg under 2006-2007 bör därför vara att etablera ett designcentrum vid Telefonplan. Stockholm är en internationellt erkänd designhuvudstad och därför behövs ett Designens Hus som visar betydelsen av design i samhället. Centret ska samla företag, institutioner och organisationer som verkar inom designområdet på samma plats.

Designforum Svensk Form fick 2002 i uppdrag av staten att skapa en nationell arena för form och design. Staten lämnar ett årligt bidrag om ca 5 mnkr för den officiella mötesplatsen Designforum Svensk Form som för närvarande ligger på Skeppsholmen. Medlemsföreningen Svensk Form med ca 5 000 medlemmar har länge drivit frågan om ett större centralt designforum. Underlaget för införandet av ett sådant designforum - Designens Hus vid Telefonplan är framtaget av Designforum Svensk Form efter samråd med Stiftelsen Svensk Industridesign - SVID, Interaktiva institutet, Föreningen Stockholms Företagsminnen samt representanter för Konstfack.

Stockholms Näringslivskontor AB har utifrån ovan nämnda underlag utrett ärendet vidare och instämmer i Svensk Forms slutsatser och poängterar betydelsen av ett designcentrum för utvecklingen av området vid Telefonplan. Vidare accepterar Svensk Form ett huvudmannaskap för Designens Hus, vilket också Stockholms Näringslivskontor AB förordar, under förutsättning att en lösning uppnås som tillgodoser det framtagna konceptet och de ekonomiska åtagandena.

Under 2004 flyttade Konstfack till området vid Telefonplan och detta har skapat förutsättning för att området ska bli ett attraktivt lokaliseringssalternativ för företag verksamma inom design- och formområdet. Stockholms Näringslivskontor AB pekar på att Telefonplan är en lämplig plats för det nya designcentret och att platsen kan få lika stor betydelse för designområdet som Kista har för IT-branschen. Avsikten är att Designens Hus vid Telefonplan ska bli en mötesplats för designaktörer och att det där kan hållas utställningar, seminarier, debatter, konferenser, workshops, finnas forskningsmöjligheter m.m.

Området vid Telefonplan kan av Stockholms Näringslivskontor AB marknadsföras såväl för Designens Hus som för området som helhet. Den aktuella fastigheten som skulle passa för att inrymma ett Designens Hus vid Telefonplan ägs av fastighetsbolaget AP Fastigheter AB.

Mål och syfte

Stadsledningskontoret har i samråd med Stockholms näringslivskontor samordnat utredningen om hur staden ska ställa sig till formerna för att inrätta ett Designens hus vid Telefonplan. I diskussionerna har även

Fastighets- och saluhallskontoret medverkat. Målet är att möjliggöra för staden att etablera ett Designens Hus intill Konstfack vid Telefonplan.

Fastigheten

Fastigheten Telefonfabriken 1 är en större fastighet som mellan år 1940 - 2003 var Ericssons huvudfabrik i Stockholm. År 2000 köptes fastigheten av AP Fastigheter AB och den har därefter utvecklats med inriktningen att bli ett konst- och designcentrum. Under 2004 invigdes Konstfacks nya lokaler av statsminister Göran Persson. Arkitekturen, utformad av Wingårdhs arkitektkontor, väckte stor uppmärksamhet. En strävan har varit att behålla en rå industrikaraktär, bland annat i form av två gigantiska stålportar i huvudentrén.

Den byggnad som planeras att bli Designens Hus ligger som närmaste granne till Konstfack. Byggnaden var tidigare en matsalsbyggnad och är det första som man ser när man närmar sig området. Den har ett stort glasat entréparti som ligger i tydligt annonseringsläge diagonalt mot tunnelbanans uppgång. Byggnaden är uppdelad i en fem våningar hög kontorsdel med glasat trapphus och en länga i två våningar med högre takhöjd och stora fönster. Byggnaden är planerad att styckas av från Telefonplan 1 och bilda en egen fastighet. Den består av totalt ca 6.235 kvm BRA. Fastigheten behöver stora investeringar för att kunna nyttjas på avsett sätt.



Genomförande

Fastighets- och saluhallsnämnden förvärvar del av fastigheten Telefonfabriken 1 från AP Fastigheter AB under förutsättningen att erforderliga hyresavtal tecknas.

Den nya fastigheten avstyckas från Telefonfabriken 1.

Ett 20-årigt hyresavtal tecknas för större delen av lokalerna. Förstahandshyresgäst till ca 3.000 kvm utställningslokaler planeras

bli Stockholmsmässan som i sin tur hyr ut lokalerna till Designforum Svensk Form. Resterande lokaler planeras att hyras ut som kontor till Designforum Svensk Form och till andra designaktörer.

Efter att fastigheten avstyckats och kontrakten tecknats startar ombyggnadsarbetena och anpassas till designverksamheten. Designens hus ska konstrueras för att fungera som utflyktsmål och internationell arena för form i Sverige och liknar Kulturhusets verksamhet med många specifika aktiviteter

som ligger i eller vid en öppen publik yta. Hela huset ska betraktas som en gränslös utställningsyta integrerat med café, bibliotek, konferensdel och försäljningsytor. Byggnaden planeras att få en svart fasad mot omgivningens gulvita hus. Samtliga installationer förnyas och lokalerna anpassas till ett modernt designcentrum av hög klass.

Ekonomi

Den föreslagna köpeskillingen av del av fastigheten Telefonplan 1 är 60 mnkr. Köpeskillingen överstiger den preliminära värdering som Markkontorets expertråd för fastighetsfrågor gjort av fastigheten men överensstämmer med Newsec AB:s värdering. Med Newsec AB har staden ramavtal för att göra fastighetsvärderingar. Skillnaden i pris beror på hur fastighetens unika koppling till Konstfack och övrig designverksamhet inom området värderas.

Ombyggnadskostnaderna för att bygga om huset till ett Designens Hus har uppskattats till ca 90 mnkr vilket medför att den totala investeringen inklusive köp och lagfart blir knappt 152 mnkr. Budgetkonsekvenserna för Fastighets- och saluhallskontoret är att investeringsbudgeten måste utökas samt att avkastningskravet reduceras för att täcka de första årens stora driftunderskott i enlighet med kassaflödesanalysen. Under förutsättningen att lokalerna totalt kan inbringa minst 12 mnkr/år i hyra ger en kassaflödesanalys efter kapitalkostnader ett positivt resultat år 8. För utställningslokalerna förutsätts en hyra på 7,5 mnkr/år plus förbrukningsavgifter och fastighetsskatt och att denna hyresnivå är garanterad under hyrestiden 20 år. Hyresnivån är en förutsättning för finansieringen av projektet.

Kostnaderna för det inledande programarbetet och för att bereda förvärvet bedöms till 1,5 mnkr. Dessa kostnader belastar projektet innan ett genomförandebeslut tas.

Tidsplan

Enligt Kommunfullmäktiges beslut den 26 oktober 2005 gällande styrning och uppföljning av investeringar skall samråd med Kommunstyrelsen genom Stadsledningskontoret hållas fem veckor innan nämnden fattar beslut i ärende som beräknas omfatta investeringsutgifter om mer än 50 mnkr. Samråd med Stadsledningskontoret har hållits den 3 februari 2006.

Att iordningställa lokalerna till ett Designens Hus bedöms ta ca 12 månader efter att stadens beslut om köp av fastigheten vunnit laga kraft, ny fastighetsbildning har skett samt att köpekontrakt med AP Fastigheter AB och hyresavtal med brukarna har tecknats. Beslutsprocessen bedöms ta ca fem månader vilket medför att inflyttning i det nya Designens Hus i så fall kan ske i augusti 2007.

Organisation

Som projektledare för att genomföra detta byggprojekt är avdelningschef Jan Lind från Fastighets- och saluhallskontoret utsedd.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret identifierar i nuläget följande risker med detta projekt.

- Hyresavtal är inte tecknat med någon hyresgäst. Osäkerhet råder om när avtal kan tecknas.
- Byggekostnaden är en stor risk genom att projekteringen inte är gjord och hyresgästens önskemål och förväntningar inte preciserats.
- Ränteförändringar kan påverka projektet negativt. Om räntenivån stiger brukar dock konsumentprisindex med viss eftersläpning följa med. Hyreskontrakten indexregleras vilket mildrar effekterna av räntehöjningar.

SLUT