



Bo Helin
Utvecklingsavdelningen
08-508 269 53
bo.helin@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-06-16

Uppförande av Kristinebergs strandpaviljong på nordvästra Kungsholmen. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att uppföra Kristinebergs strandpaviljong till en kostnad av 13,9 miljoner kronor.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetsdirektören att genomföra erforderliga upphandlingar och teckna erforderliga avtal för projektets genomförande.

Torbjörn Johansson

Andreas Jaeger

Sammanfattning

Fastighets- och saluhallsnämnden beslöt i ett inriktningsbeslut den 30 november 2006 att uppdra åt kontoret att utreda förutsättningarna för ett uppförande av Kristinebergs strandpaviljong i fastighets- och saluhallsnämndens regi.

I detta ärende föreslår kontoret att strandpaviljongen med plats för restaurang och parklek uppförs i fastighetsnämndens regi och hyrs ut till en restauratör (Mondorestauranger AB under namnändring till Tures på Piren AB) respektive Kungsholmens stadsdelsnämnd.

Kontoret bedömer att kostnaderna uppgår totalt till 13,9 miljoner kronor exklusive köksutrustning varav 9,9 miljoner kronor hänför sig till restaurangdelen och 4,0 miljoner kronor till parkleksbyggnaden. Avskrivningstiden är satt till 33 år. Byggnadsytan uppgår till ca 310 kvadratmeter: Restaurangen hyr 187 kvadratmeter och stadsdelsförvaltningen hyr 115 kvadratmeter. Parkleksbyggnaden innehåller också en offentlig toalett.

Driftnettet för projektet är positivt efter år ett och resultatet efter kapitalkostnader är positivt efter år åtta.

Utlåtande

Bakgrund

Inom stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen planeras byggnation av ca 5.200 bostäder och ca 300.000 kvm lokaler. I omdaningen av området ingår även upprustning av gatunätet samt anläggande av strandpromenad och en ny strandpark. Parken har bedömts vara en förutsättning för att kunna genomföra en hög och tät bebyggelse.

Dåvarande marknämnden har den 13 oktober 2005 fattat genomförandebeslut om parken. Efter genomförande av en formgivningstävling har framtagits ett förslag till ändrad detaljplan för Kristinebergs strandpark inom fastigheten Tennisbollen 1 m.m. Planen antogs i stadsbyggnadsnämnden 21 juni 2006, överklagades sedan men vann laga kraft 2008-03-27.

Genomförandebeslut för hela Kristinebergs strandpark togs av kommunfullmäktige den 8 maj 2006. Genomförande av parken pågår och beräknas avslutas 2010 eller så snart tennishallen rivs.

Som en del i parkens utformning sker en omdaning av kajen mot Ulvsundasjön med trappa ner till vattnet, en brygga med strandpaviljong för restaurang och parkleksverksamhet.



Fastighets- och saluhallskontoret, markkontoret och Kungsholmens stadsdelsförvaltning har i samarbete med konsulter utvecklat det vinnande förslaget till gestaltningsprogram för Kristinebergs strandpaviljong.

Paviljongen ska inhysa två verksamheter, där restaurangändamålet främst är tänkt för den del av byggnaden som ligger ute på bryggan och närmast vattnet. Planlösningen är enkel, och principen är att de öppna glasrummen är de publika och kan öppnas upp och ta större delen av bryggans golv i besittning.

Program för restaurang

Verksamheten är tänkt att vara öppen under större delen av dagen med möjlighet till lunch och fika på dagtid samt a la carte-meny på kvällen. Verksamhetens omfattning är under årets kalla månader begränsad till ca 60 platser men kan under sommarmånaderna omfatta mer än det dubbla i form av en större uteservering i västerläge.

Program för parklek och ungdomsverksamhet

Byggnaden skall fungera som en parklekslokal under förmiddagar och tidiga eftermiddagar samt utgöra en resurs för den närbelägna lekparken. Under eftermiddagar övergår verksamheten till ungdomsverksamhet för att framemot kvällen bli den naturliga träffpunkten för traktens ungdomar där både yngre och äldre ges möjlighet att utöva och visa upp teater, musik och dans eller andra konster. Parkleksbyggnaden innehåller också en offentlig toalett.





Dåvarande fastighets- och saluhallsnämnden beslöt i ett inriktningsbeslut den 30 november 2006 att uppdra åt kontoret att utreda förutsättningarna för ett uppförande av Kristinebergs strandpaviljong i fastighets- och saluhallsnämndens regi.

I detta ärende föreslår kontoret att strandpaviljongen med plats för restaurang och parklek uppförs i fastighetsnämndens regi och hyrs ut till en restauratör (Mondorestauranger AB under namnändring till Tures på Piren AB) respektive Kungsholmens stadsdelsnämnd.

Mål och syfte

Målet för parkförnyelsen är i korthet att området skall utvecklas till en rekreativ och grönskande oas med plats för lek, rörelse och samvaro. En park där idrottsytor integreras i en parkmässig helhet. Parken ska vara välkomnande, kunna ge uttryck för en modern och samtida landskapsarkitektur i ett månganvändbart parkrum, och bli en park som människorna som bor i stadsdelen längtar efter.

Genom att strandpaviljongen med plats för restaurang och parklek uppförs i fastighetsnämndens regi och hyrs ut till en restauratör respektive till stadsdelsförvaltningen säkerställs en del av målet.

Tidsplan

Kontoret bedömer att uppförandet av paviljongen är klart till halvårsskiftet 2010.

Ekonomi

Kontoret bedömer att kostnaderna uppgår totalt till 13,9 miljoner kronor exklusive köksutrustning varav 9,9 miljoner kronor hänför sig till restaurangdelen och 4,0 miljoner kronor till parkleksbyggnaden. Avskrivningstiden är satt till 33 år. Byggnadsytan uppgår till ca 310 kvadratmeter varav restaurangen hyr 187 kvadratmeter och stadsdelsförvaltningen hyr 115 kvadratmeter. Parkleksbyggnaden innehåller också en offentlig toalett.

Restaurangdelens investering på 9,9 miljoner kronor finansieras genom hyreskontrakt med restauratören, Mondorestauranger AB under namnändring till Tures på Piren AB. Kontraktet är på fem år och kallhyran höjs successivt från 450.000 kronor till 660.000 kronor år fem.

Parkleksdelens investeringskostnader på 4,0 miljoner kronor finansieras genom investeringsbidrag från exploateringsnämnden på 3,5 miljoner kronor och från trafiknämnden på 0,5 miljoner kronor avseende den offentliga toaletten. Stadsdelsförvaltningen betalar en hyra på 57.500 kronor per år i varmhyra vilket motsvarar 500 kronor per kvadratmeter.

Driftnettet för projektet, d.v.s. intäkter minus drift- och underhållskostnader blir positivt år ett och betalnettot d.v.s. resultatet efter kapitalkostnader är positivt efter år åtta.



I inriktningsärendet beräknades kostnaderna för uppförandet av restaurang- och parkleksbyggnaden till 9,6 miljoner kronor. De ökade kostnaderna på 4,3 miljoner kronor beror främst på att det tidigare kalkylunderlaget var bristfälligt.

Miljökonsekvenser

Ett specifikt miljöprogram kommer att upprättas för projektet och energisnål teknik kommer att användas.

Risker

Kontoret identifierar följande risker med detta projekt.

- ***Hyresgästen får ekonomiska svårigheter.***
I enlighet med fastighetskontorets gällande riktlinjer kommer hyresgästen för restaurangen att överlämna en garanti och i detta fall för 9 månaders hyresbetalning.
- ***För höga kostnader uppstår för entreprenadarbetena.***
Upphandlingen av entreprenör måste göras affärsmässigt. Byggpriserna måste ligga på en stabil nivå. Upphandlingen sker ett antal månader efter att hyreskontrakt har tecknats.

Plan för uppföljning

Nämnden kommer att få lägesrapporter under projektets gång.

Slut