



Peter Dahlberg
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 23
peter.m.dahlberg@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2012-04-17

Påbyggnad av lågdelen på fastigheten Hasseln 4. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att påbörja projektering, till en kostnad om 3 mnkr, i syfte att ta fram handlingar och tillstånd för en påbyggnad av lågdelen på fastigheten Hasseln 4, för att därefter återkomma till nämnden om genomförandebeslut.

Juan Copovi-Mena
fastighetsdirektör

Pontus Werlinder
avdelningschef

Sammanfattning

Mitt i city, mellan Kungsgatan och Gamla Brogatan, ligger fastigheten Hasseln 4 som ägs av staden. I fastigheten inryms hyresgästerna Oscarsteatern och Föreningen Sveriges Jazzmusiker (jazzklubben Fasching).

Fastigheten drivs idag med ett underskott på cirka 1 mnkr per år. För att förbättra lönsamheten föreslår kontoret att nya lokaler byggs ovanpå fastighetens låga byggnadsdel och att hyresavtal tecknas med lämplig hyresgäst. Fler intressenter har anmält sitt intresse för att hyra lokalen.

Fastigheten har ett mycket bra marknadsläge och vid en påbyggnad av lågdelen kan fastighetens underskott på sikt vändas till ett överskott.

Utlåtande

Bakgrund

Fastigheten Hasseln 4, med hyresgästerna Oscarsteatern och Föreningen Sveriges Jazzmusiker (jazzklubben Fasching), drivs idag med ett underskott på cirka 1 mnkr per år. För att komma till rätta med detta föreslår fastighetskontoret att nya lokaler skapas genom en tillbyggnad ovanpå fastighetens låga byggnadsdel, den del som idag innehåller jazzklubben Fasching. Den låga byggnadsdelen har idag en bruksarea om drygt 400 m². Om fasaden dras in skulle en påbyggnad av ytterligare två plan innebära ett tillägg om cirka 540 m².



Fasaden mot Kungsgatan dras in cirka 15 meter. Fasaden mot Gamla Brogatan utföres på samma sätt som fasaden mot Kungsgatan. En påbyggnad kan vara möjlig under förutsättning att de bearbetade fasaderna mot Kungsgatan respekteras och att den befintliga taklisten anger takhöjden. En lanternin kan ge ljusinsläpp i lokalernas inre del, då fönster endast kan placeras på gavlarna.

En fullständig ombyggnation skedde år 1971 och renoveringar av jazzklubbsdelen har ägt rum vid ett flertal tillfällen. Fasad- och entrérenovering genomfördes till hundraårsjubileet 2007.

Byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde och är märkt med kulturminnesklassen blått, Statsmuseets högsta klassificering. Fastigheten är sedan 1980-talet även byggnadsminnesförklarad av länsstyrelsen. Vid om- och påbyggnad behövs därför tillstånd både från Stadsmuseet och länsstyrelsen.

Historik

Hasseln 4 och Oscarsteatern uppfördes av Isaac Hirsch och invigdes 6 december 1907. Teatern byggdes i jugendstil och fick sitt namn av kung Oscars den II, som deltog vid invigningen. Arkitekt var Axel Anderberg, dåtidens stora arkitekt av teatrar.

Byggherren Hirsch ägde flera fastigheter i Stockholm och var en välbärgad man som hade stort intresse av musikteater. För att finansiera teaterbyggnaden och verksamheten lät Hirsch även bygga den intilliggande kontorsbyggnaden, Kungsbropalatset Hasseln 1. Byggnaderna är integrerade och delar bland annat grundvattenhanteringen, avfallshantering och utrymning.

För att ha kontroll över stadens utveckling köpte staden i mitten av förra seklet in fastigheten. När den stora omdaning av city planerades var tanken initialt att Hasseln 4 och 1 skulle rivas, men opinionen blev för stark och rivningar stoppades vid Gamla Bro. Byggnaden hade ett stort underhållsbehov, men då staden inte hade planerat att behålla Oscarsteatern blev upprustningen relativt enkel. Detta har medfört att de ursprungliga teatertekniska installationerna, så som tågviden och dess hissanordning för kulisser, finns bevarade. Idag är detta teaterhistoria som ska bevaras för framtiden.

Fram till 1990 ägde staden både Hasseln 4 och 1. Hasseln 1 såldes sedan och ägs idag av svenska staten via Casino Cosmopol.

Mål och syfte

För att på sikt vända det underskott som fastigheten Hasseln 4 drivs med idag föreslår fastighetskontoret att nya lokaler skapas genom en tillbyggnad ovanpå fastighetens låga byggnadsdel. Syftet med inriktningsbeslutet är att ta fram handlingar och tillstånd för en påbyggnad av lågdelen samt att teckna ett hyresavtal för de nya lokalerna med lämplig hyresgäst.

Åtgärder

Förutsättningarna för bygglov, detaljplan, tillgänglighetsfrågor, ventilation, nödutrymning samt kulturella och historiska hänsynstaganden måste utredas vidare och ingår i projekteringen av utrymmet. I syfte att minska framtida energianvändning kommer samordning att ske med kontorets energieffektiviseringsprojekt.

I samband med att förutsättningarna för lokalerna utreds och preciseras i projekteringsskedet avser fastighetskontoret att teckna avtal med intressent. Avtalet med hyresgästen kommer att villkoras med att kontoret erhåller nödvändiga tillstånd för att genomföra ombyggnationen och att hyra ut lokalerna för avsedd verksamhet samt att fastighetsnämnden godkänner investeringen och uthyrningen i ett genomförandebeslut.

Under projekteringsskedet sker kontinuerligt samråd med stadsbyggnadskontoret, länsstyrelsen och Stadsmuseet.

Tidplan

Om bygglov ryms inom befintlig detaljplan kan kontoret ansöka om bygglov inför ombyggnationen när projekteringen är genomförd. Därefter behöver en upphandling ske. Själva byggnationen bedöms kunna genomföras på cirka nio månader. Inflyttning beräknas preliminärt till juli år 2014.

Organisation

Projektering och utredningar genomförs med projektledare från fastighetskontorets utvecklingsavdelning och samordning sker med kontorets övriga avdelningar.

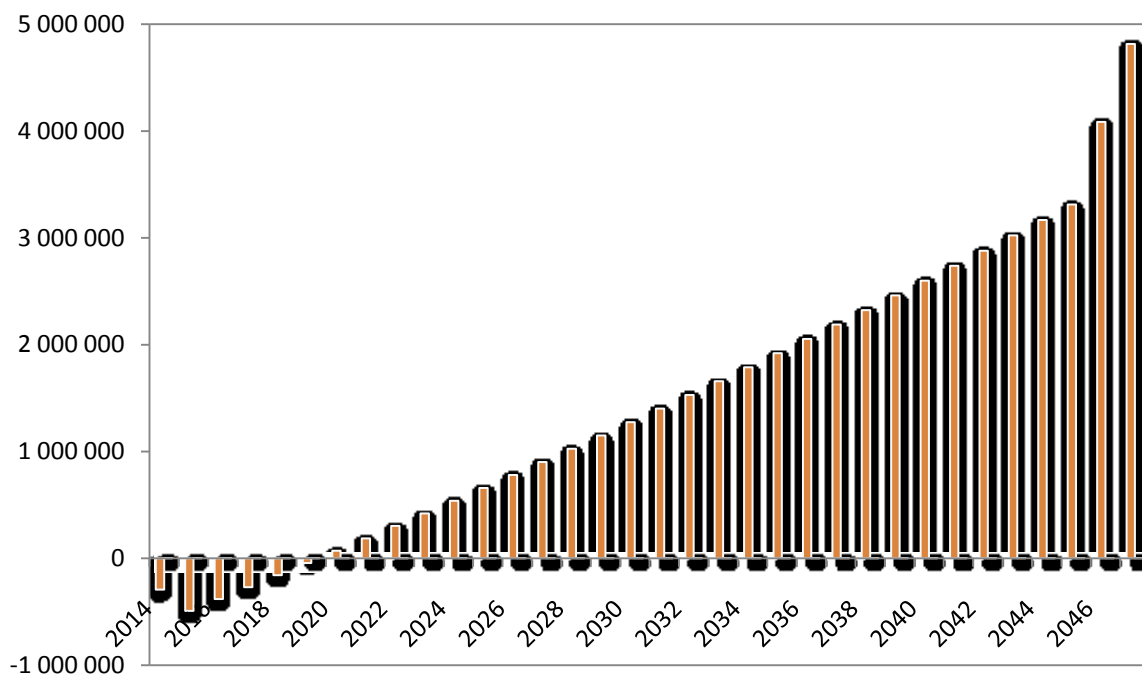
Ekonomi

Investeringen bedöms i detta tidiga skede till cirka 40 mnkr. Kostnaderna för projektering i syfte att ta fram handlingar och få tillstånd bedöms uppgå till 3 mnkr.

Nuvärdet för investeringen blir 11 mnkr med en avskrivningstid om 33 år. Även efter det att investeringen är helt avskriven kommer fastigheten att ha ökat i värde. Projektavkastningen bedöms uppgå till 9,1 % (för mer information, se bilaga).

En mer preciserad budget kommer att tas fram i samband med bygghandlingar som definierar projektets definitiva omfattning och avgränsning.

Den tillkommande hyran för den nya lokalytan beräknas inledningsvis uppgå till 2 mnkr per år. Den kommer att räknas upp med konsumentprisindex. Investeringens påverkan på fastighetsnämndens resultat ser ut enligt följande:



Under 2015 är den negativa resultatpåverkan som störst med cirka -500 tkr, därefter förbättras resultatet med mellan 110 – 150 tkr per år. Kontoret bedömer att projektet går "break even" år 2019. I fastighetens resultat ingår hela byggnaden, dvs även Oskarsteatern, varför fastigheten visar motsvarande resultat från år 2029. År 2047, när investeringen är helt avskriven, blir resultatet för fastigheten cirka 5 mnkr bättre per år än idag.

Samråd

Samråd har skett och fortsätter kontinuerligt ske med länsstyrelsen och Stadsmuseet för att skydda kulturella värden.

Miljökonsekvenser

Det finns inga kända negativa miljökonsekvenser.

Risker

Fastigheten är enligt kulturminneslagen kulturminnesmärkt. För att utföra åtgärder eller förändra detaljplan krävs tillståndsprövning av länsstyrelsen i samråd med Stadsmuseet. En fråga som behöver lösas tillsammans med länsstyrelsen och Stadsmuseet är utformningen på ventilationshuvar och nödutrymning vid brand. Under projektets gång kommer sannolikt nya frågor som berör de kulturhistoriska värdena att uppstå, men de är i detta skede svåra att överblicka.

Vidare förutsätter projektets tidplan att det går att få bygglov inom befintlig detaljplan. Det finns också en risk att investeringen blir högre än bedömt på grund av i nuläget okända tekniska förutsättningar. Ett förändrat marknadsläge kan också förändra förutsättningarna för hyressättning. Fastigheten har dock ett så pass bra marknadsläge att dessa eventuella förändrade förutsättningar inte bedöms kunna minska lönsamheten till den grad att projektet inte bör genomföras.

Plan för uppföljning

Kontoret återkommer till fastighetsnämnden med förslag på genomförandebeslut när projekteringen är genomförd och bygglov erhållits.

Kontorets analys

Kontoret bedömer att projektet är fastighetstekniskt, ekonomiskt och juridiskt genomförbart. Det är ett projekt med god avkastning som kontoret bör genomföra.

Slut