

Handläggare
Ola Mortensen
08-508 269 23
ola.mortensen@stockholm.se**Till**
Fastighetsnämnden
2017-05-16

Solviks friskvårdsanläggning. Reviderat genomförandebeslut.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till reviderat genomförandebeslut för upprustning av Solviks friskvårdsanläggning till en investeringsuppgift om 17 mnkr.

Åsa Öttenius
FörvaltningschefNils Wahlman
Tf. avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetsnämnden gav 2014-09-23 fastighetskontoret i uppdrag att genomföra en upprustning av Solviks friskvårdsanläggning med en ny tillbyggnad till en investeringsuppgift om 25 mnkr (dnr 5.2-354/2014). Fastighetskontoret har sedan dess valt att byta inriktning i projektet till att enbart renovera den befintliga byggnaden och inte genomföra den tilltänkta tillbyggnaden. Orsaken till ändringen är att det har visat sig svårt att teckna ett nytt hyresavtal med en ny hyresgäst som är villig att bemöta de investeringskostnader som krävs för en ny gymanläggning med en tillbyggnad.

Fastighetskontoret förslår istället att den befintliga byggnaden rustas upp för en modern gymanläggning. För att genomföra detta kommer det att krävas betydande underhållsinsatser eftersom att byggnaden är i stort behov av en upprustning. Fastighetskontoret uppskattar kostnaden för renoveringen till cirka 17 mnkr.

Fastighetskontoret
ProjektavdelningenHantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Ett nytt 10 årigt hyresavtal har tecknats med Elit Sport Club som är en privataktör som bedriver ett flertal gymanläggningar i Stockholmsområdet. Preliminär inflyttning är beräknad i slutet av december 2017.

Utlåtande

Bakgrund

Solviksbadet är ett allmänt strandbad som ligger vid Mälaren i Bromma stadsdel. Badet är beläget i naturreservatet vid Ålstensskogen och har flera populära elljusspår, ett utegym och naturstigar i direkt anslutning.

I anslutning till badet finns två byggnader, huvudbyggnaden och servicebyggnaden, som ägs och förvaltas av fastighetskontoret sedan år 2007, då de överfördes till kontoret från idrottsförvaltningen. Byggnaderna är belägna på parkmark på ej fastighetsbildad tomtmark och får enligt detaljplanen endast användas till idrotts- och friskvårdsändamål.

I huvudbyggnaden har det bedrivits friskvård/gym och café i närmare 40 år. Byggnaden har under de senaste åtta åren stått tomställd, då den senaste verksamheten gick i konkurs till följd av att byggnaden inte längre var ändamålsenlig, enligt dagens krav på standard av en friskvårdsanläggning.

Genomförandebeslut erhöles i fastighetsnämnden den 23 september 2014, till ett belopp om 25 mnkr (dnr 5.2-354/2014). En förutsättning för byggstart var att investeringen täcktes av ett grönt hyresavtal med extern friskvårdsoperatör. Huvudbyggnaden skulle byggas om med ambitionen att rustas upp enligt högsta möjliga miljöklassificering för att hyras ut som friskvårdsanläggning till extern hyresgäst på kommersiella marknadsvillkor. Anläggningen skulle vara tillgänglig för allmänheten efter tecknade av träningskort och hålla öppet året runt. Målet var att skapa ett friskvårdscenter där verksamhet, byggnad och förvaltning var certifierad enligt högsta miljöklassning.

Fördjupade utredningar avseende möjligheterna att uppfylla förutsättningar i genomförandebeslut har sedan dess visat att åtgärderna skulle bli så pass kostsamma att ingen hyresgäst har varit villig att teckna hyreskontrakt.

Byggnaden är belägen i Smedslätten relativt långt ifrån allmänna kommunikationer och bil krävs för att ta sig till området. Enligt detaljplan får byggnaderna endast användas för idrottsändamål och då fastigheten ingår i ett naturreservat finns ingen möjlighet till avstyckning och försäljning av fastigheten.

Byggnaden har ett mycket fint läge vid vattnet men fönstren är små och byggnadens planlösning gör att utsikten och dagsljuset inte tillgodogörs. De tekniska installationerna är till stor del uttjänta och behöver bytas ut. Byggnaden ligger i kraftig sluttning och är byggd i souterräng i två och ett halvt plan med en nedsänkt mittdel och nivåskillnader inom planen. Förutsättningarna för god tillgänglighet är mycket begränsade. Även förutsättningar för brandsäkerhet och nödutrymning är begränsade och blir kostsamma då byggnaden idag inte möjliggör en säker nödutrymning. Det är låga takhöjder och utrymmen för installationer är mycket begränsade och oåtkomliga, varför de tekniska installationer som krävs för en uppgradering till en utökad gym- och friskvårdsverksamhet har svårt att rymmas inom fastigheten.

Större delen av översta planet är fönsterlöst och består av stora omklädningsrum samt bastu för män respektive kvinnor. Det nedsänkta mellanplanet (endast mindre del av planet) har utgång till en stor altan och god utsikt över vattnet. På nedre plan, som ligger i ett korridorstråk, är fönstren upphöjda och relativt små och skuggas av den ovanliggande altanen. Den tidigare friskvårdssalen ligger cirka 70 cm upphöjd från nederplanet och nås med en smal trappa. Det är lågt i tak och lokalen saknar fönster. Förutsättningarna för gym- och friskvårdsverksamhet på detta plan är begränsade både utrymmes- och tillgänglighetsmässigt.

Fastighetskontoret har varit i kontakt med ett flertal aktörer inom friskvårdsverksamhet men har inte kunnat hitta någon som är villig att ta den investering det skulle innebära att anpassa lokalerna till en modern gym- och friskvårdsbyggnad av högsta kvalitet för en större publik. Utifrån dessa parametrar har fastighetskontoret bedömt att ambitionerna för en ombyggnad behöver skruvas ned gentemot gällande genomförandebeslut för att bättre matcha en marknadsanpassad hyra. En hyresgäst verksam inom gym- och friskvårdsverksamhet har kontrakterats, till en hyresnivå som bedöms vara i nivå med vad marknaden är villig att betala för ett objekt med detta läge och utformning.

Mål och syfte

Målsättningen är att återskapa byggnadens funktion som en modern gymanläggning samt mötesplats för allmänheten. Målet är också att skapa en sund inomhusmiljö i lokalerna och därmed bidra till kommunfullmäktiges mål att Stockholms miljö ska vara giftfri.

Projektet planeras med energieffektiva installationer för att minimera energikostnaderna och därigenom säkra lönsamhetspotentialen såväl i projektet som i den framtida förvaltningen.

Åtgärder

För att byggnaden ska uppfylla kraven för en modern gymanläggning samt för att säkerställa framtida förvaltning rustas byggnadens tekniska installationer upp. Miljöfarliga ämnen saneras och all belysning ersätts med nya energisnåla LED-armaturer.

Tidsplan

Projektet avses vara färdigställt i slutet av december 2017.

Preliminär tidplan:

- Projektering pågår – maj 2017
- Upphandling maj 2017 – juni 2017
- Produktion augusti 2017 – december 2017

Organisation

Projektets organisation består av:

- Projektledare med projektorganisation (konsulter)
- Arbetsgrupp med fastighetskontorets projektledare, teknikförvaltare, kundförvaltare och i samråd med hyresgäst.

Ekonomi

Kostnaden för upprustningen av Solviks friskvårdsanläggning beräknas totalt uppgå till cirka 17 mnkr inklusive tidigare nedlagda kostnader för utredning och projektering.

Ett 10-årigt hyresavtal för lokalerna har tecknats mellan fastighetskontoret och Elit Sports Club. Hyressättningen motsvarar en marknadsmässig hyra för en kommersiell lokal för en gymanläggning i Stockholmsområdet.

Fastighetskontoret är medvetet om att fastigheten inte kommer att ge en positiv avkastning men motiverar det nya hyresavtalet genom att byggnaden har en viktig funktion för området vid Solviksbadet. Det är av ett samhällsintresse att byggnaden inte stor tom utan används till sitt faktiska ändamål som gymanläggning och en mötesplats för allmänheten.

Fastighetskontoret har utrett alternativet att riva byggnaden, men då den är belägen i en sluttning och måste återställas till parkmark blir kostnaden för rivning och återställande relativt hög. Kontoret bedömer kostnaden för detta alternativ till 9 mnkr.

Alternativet att låta byggnaden stå outhyrd skulle även detta generera en årlig förlust över flera år framöver, samtidigt som det vore väldigt negativt för området att ha en tomställd byggnad på en tomt som är mycket uppskattad för rekreation.

Miljökonsekvenser

Projektet kommer att genomföras enligt stadens miljöplan.

En miljöinventering har genomförts, miljöfarliga ämnen som asbest har uppdagats i byggnaden. Saneringsarbeten kommer att genomföras för att uppnå miljökraven.

Risker

Solviks friskvårdsanläggning är en befintlig byggnad som är i stort renoveringsbehov. En riskfaktor i projektet är att det kan uppstå dolda fel vid genomförandet av projektet som inte har varit möjliga att förutse under projekteringsskedet. Detta har beaktats vid framtagande av den totala investeringsutgiften.

Slut

Bilagor

1. Genomförandebeslut från 2014-09-23
2. Investeringskalkyl