



Hans Stjernborg
Fastighetsavdelningen
08-508 270 47
hans.stjernborg@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2008-05-15

Nybyggnation av kök och renovering av Långholmens restaurang, fastigheten Alstavik 1. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att genomföra en nybyggnation av kök och varumottagning samt renovering och upprustning av nuvarande kök och matsal till Långholmens Hotell AB på fastigheten Alstavik 1, för en budgeterad kostnad av 25 mnkr.
2. Fastighetsnämnden godkänner nytt hyresavtal med Långholmens Hotell AB med en årshyra på 8 mnkr och en hyrestid om 10 år.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

Utlåtande

Bakgrund

Långholmens Hotell och Restaurang AB bedriver hotell-, konferens- och restaurangverksamhet på Långholmen i det gamla fängelset. För att kunna möta miljölagstiftningens krav på anläggningen måste ett bättre kök med logistiktor skapas. Det nuvarande köket uppfyller inte miljölagstiftningens krav bland annat när det gäller sophantering och varumottagning. Tidigare utredningar har inriktat sig på att förbättra hanteringen i nuvarande kök och har bortsett från transporter till och från fastigheten.

Bilaga 1: Perspektiv

Bilaga 2: Ritningar

Bilaga 3 Investeringskalkyl



På grund av kökets nuvarande placering i fastigheten är det mycket svårt att uppnå lagstiftningens krav utan att göra kraftiga ingrepp i exteriören, vilket stadsmuseet motsätter sig. Förslag till en ny byggnad med kök och varuhantering har därför tagits fram i samråd med hyresgästen.

Byggnaden i vilken köket ligger idag innefattar också matsal och andra gemensamhetsutrymmen. Byggnaden är i behov av underhållsåtgärder och på grund av byggnadens läge mot berget har den vatteninträngningar som måste åtgärdas. I samband med nybyggnationen av köksbyggnad med varumottagning avser kontoret att vidta de underhållsåtgärder som behövs.

Mål och syfte

Syftet är att tillskapa ett ändamålsenligt kök och varuhantering som uppfyller miljö- och livsmedelslagstiftningens krav och att återställa lokalerna där det nuvarande köket ligger samt att åtgärda problemen med fukten i byggnaden.

Åtgärder

En ny byggnad i anslutning till nuvarande matsal kommer att uppföras om ca 300 kvm. Sluttningen ner mot båtuppställningen schaktas också delvis bort för att skapa möjlighet för att på ett bättre sätt tillgodose transporterna till och från fastigheten.

Tidsplan

Arbetena påbörjas 2008 och slutförs under 2009.

Organisation

Projektet leds av Jan Lind. Förvaltare är Hans Stjernborg, kvalitetsansvarig Lars Östling och antikvarisk sakkunnig Per Nelson. En projektgrupp med representanter från hyresgäster, fastighetskontoret och konsulter kommer att bildas.

Ekonomi

Total kostnad för nybyggnationen och renoveringen är beräknad till ca 25 mnkr, varav 15 mnkr avser investeringsutgifter och 10 mnkr underhållsutgifter. Idag har hyresgästen en omsättningshyra med en bashyra på 3,8 mnkr per år. Totalhyran för 2006 exklusive värmetillägg blev knappt 7,5 mnkr. Enligt nuvarande avtal ingår fastighetsskatten i hyran och den uppgick till drygt 720 000 kronor för 2006.

I förhandlingar med hyresgästen har överenskommit om en fast hyra på 8 mnkr som indexeras. Dessutom skall hyresgästen erlägga fastighetsskatt.

I investeringskalkylen har hyran för det nya köket beräknats till ca 900 000 kronor, vilket ger en projektavkastning på 8,6 % och ett mindre negativt kassaflöde under de första åren. Detta negativa kassaflöde minskar fastighetens positiva resultat med i snitt 200 000 kronor under dessa år. Det positiva resultatet för 2006 uppgick till ca 4 mnkr.

**Samråd**

Byggsamråd med stadsbyggnadskontoret kommer att ske inför byggstart. Bygglov för nybyggnationen har erhållits.

Miljökonsekvenser

Projektet bedöms inte innebära några miljökonsekvenser.

Risker

Kostnadsutvecklingen inom byggbranschen samt eventuella dolda fuktskador kan påverka slutpriset.

Plan för uppföljning

Kontoret återkommer med en slutrapport efter avslutat arbete.

Slut