



Handläggare
Dario Flygberg
08-508 270 28
dario.flygberg@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2014-04-08

Hyresgästsanpassning i fastighet Johanneshov 1:1 till motionslokal (SATS). Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner hyresgästsanpassning i fastighet Johanneshov 1:1 på Rökerigatan 8 till en sammanlagd investeringsutgift om 27 mnkr, under förutsättning att sökt bygglov erhålls.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Jenny Rydåker
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret har tillsammans med SATS tagit fram handlingar i syfte att hyresgästsanpassa och teckna hyresavtal i fastighet Johanneshov 1:1. Hyresgästsanpassningen i Slakthusområdet innebär en utveckling som ligger i linje med Vision Söderstaden 2030 och är ett led i att uppnå ett Stockholm i världsklass. Ambitionen är att öka attraktiviteten i området hos allmänheten och bidra till en växande och lockande storstad. För att anpassa tidigare kontorslokaler till motionslokaler krävs omfattande ombyggtåtgärder av både ytskikt och installationer såsom kylsystem, vatten, elsystem och brandlarm. Två nya omklädningsrum med bastu och duschar uppförs på ytor som tidigare varit ett outhyrt vindsutrymme. Dessa åtgärder är beräknade till cirka 27 mnkr. Byggnationen avses påbörjas i juni 2014 för att färdigställas december 2014. Tidplanen förutsätter dock att bygglov för ändrad användning beviljas senast maj 2014.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Utlåtande

Bakgrund

Fastigheten Johanneshov 1:1 ligger på Rökerigatan 8 (se bilaga 1) i Slakthusområdet som är en del av Söderstaden 2030. Efter att Adidas flyttat från lokalen i februari 2010 har kontoret haft svårt hitta en långsiktig hyresgäst som kan hyra hela lokalen på cirka 1950 kvm samt som samtidigt passar in både i dagens Slakthusområdet och i framtida Söderstaden. Med SATS starka varumärket kommer områdets popularitet stärkas och ge en positiv bild av Söderstaden.

Mål och syfte

Målsättningen är bidra till att Vision Söderstaden 2030 i Slakthusområdet uppfylls genom anpassa delar av fastighet Johanneshov 1:1 till en funktionell och attraktiv lokal för publik träning (se bilaga 2). I samband med hyresgästanpassningen utökas även den uthyrbara ytan i fastigheten från 1959 kvm till 2346 kvm genom att anpassa tidigare oåtkomliga ytor.

Åtgärder

För att anpassa tidigare kontorslokaler till motionslokaler krävs omfattande ombyggåtgärder av både ytskikt och installationer såsom kylsystem, vatten, elsystem och brandlarm. Två nya omklädningsrum med bastu och duschar uppförs på ytor som tidigare varit ett outhyrt vindsutrymme.

Tidplan

Byggstart är planerad till juni 2014. Färdigställandet av hyresgästanpassningen beräknad vara klart under november 2014, med tillträde och invigning december 2014. I tidplanen förutsätts att bygglov för ändrad användning beviljas senast maj 2014.

Organisation

Projektet genomförs med projektledare och förvaltare från fastighetskontoret samt externa konsulter. Projektansvarig är projektledare Lars-Arne Roos och ansvarig förvaltare är Dario Flygberg.

Ekonomi

Investeringskostnaden är beräknad till cirka 27 mnkr. Utöver bashyran på cirka 4,7 mkr/år kommer SATS erlagga hyrestillägg under 10 år på 3,4 mkr/år för anpassningen. Bashyran och hyrestillägget uppgår till totalt 81,1 miljoner under avtalstiden.

Samråd

Fastighetskontoret samråder med projektgruppen för Söderstaden. Samråd sker även med antikvarisksakkunnig på stadsmuseet samt med stadsbyggnadskontoret.

Miljökonsekvenser

Ett projektspecifikt miljöprogram kommer upprättats för projektet. Miljöprogrammet kommer följa Stockholms stads miljöprogram samt fastighetskontorets antagna miljöinriktning och energistrategi.

Risker

Byggnaden är kulturhistoriskt blåklassad. Vid en mer detaljerad granskning av byggnaden kan merkostnader tillkomma för oförutsedda upptäckter av kulturhistoriskt värdefulla konstruktioner eller liknande som bör bevaras och skyddas. För att kunna anpassa lokalen till motionslokal krävs avvikelser från gällande detaljplan. Tidigare avvikelser från gällande detaljplan har beviljats då lokalen anpassades från industri till kontor. Fastighetskontoret har nära samarbete med stadsbyggnadskontoret som bedömer att verksamheten är lämplig i lokalen och att kraven på tillgänglighet och användbarhet är uppfyllda.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret återkommer med slutrapport efter genomförd hyresgästanpassning i december 2014.

Slut

Bilagor

1. Områdeskarta
2. Planritning över hyresgästanpassning