



Kontaktperson
Lena Karlsson
Stab
50826944
070 4726944
lena.karlsson@fsk.stockholm.se

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2005-12-08

Utveckling av Kyrkhamns/Riddersviksområdet. Svar på skrivelse från (s), (v), (mp), (fp) och (kd).

Upprustning av Kyrkhamnsområdet. Svar på skrivelse från (s), (v) och (mp)

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna redovisningen om arbetet med Kyrkhamns/Riddersviksområdet.
2. Fastighets- och saluhallsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja upprustningen av Kyrkhamnsområdet och att hyra ut befintliga lokaler.

Sten Wetterblad

Lena Karlsson

SAMMANFATTNING

I detta tjänsteutlåtande finns en redovisning av byggnaderna inom Kyrkhamnsområdet och deras status.

Vidare föreslås att upprustningen inom Kyrkhamnsområdet ska utökas och inte enbart avse akuta upprustningar som är nödvändiga för att inte byggnaderna ska förfalla.

Bilaga 1: Redovisning av tidigare beslut och uppdrag

Bilaga 2: Statusbesiktning av byggnaderna inom Kyrkhamn

Bilaga 3: Redovisning av nuvarande hyresintäkter

Bilaga 4: Ideskiss AIX

Föreslagna åtgärder inom 1 år är kostnadsberäknade till ca 4 mnkr. I den etappen ingår även en påbörjad upprustning av Ingenjörsvillan. Upprustningarna kommer att ske i den takt som nämndens ekonomi tillåter eller så snart man funnit hyresgäster så att framtida hyresintäkter är garanterade.

Arbetet sker i nära samarbete med stadsdelsförvaltningen Hässelby/Vällingby och diskussioner och samråd sker kontinuerligt med de befintliga hyresgästerna inom Kyrkhamnsområdet.

Arbete med Kyrkhamnsområdet som ett naturreservat ska påbörjas under 2006.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Nämnden har genom två olika skrivelser gett kontoret följande uppdrag:

1. Ta fram en karta och markera vilka områden som tillhör Stockholms kommun och särskilt märka ut vilka som ligger under fastighets- och saluhallskontorets ansvarsområde inom Riddersviks/Kyrkhamnsområdet.
2. Beskriva de byggnader som finns inom området och ange vilka som ligger inom fastighets- och saluhallskontorets ansvarsområde och särskilt ange vilket upprustningsbehov som finns för respektive byggnad och vilka hyresförhållanden som gäller för resp byggnad.
3. Redovisa vilka planer för området som varit aktuella under den senaste 5-årsperioden.
4. Återkomma med förslag på en varsam upprustning av Kyrkhamnsområdet.

Kyrkhamn

- 1996-11-15 beslutade KF att ge GFN i uppdrag att tillsammans med stadsdelsnämnden utreda framtida användning av området.
- 1998-09-04 gav gfk förslag till en långsiktig plan för Kyrkhamnsområdets utveckling som bedömdes kosta 24 mnkr varav 12 mnkr inte täcktes av motsvarande förhöjda hyror. Ärendet bordlades.
- 1998-11-07 beslutade nämnden att återremittera ärendet och gav kontoret i uppdrag att i samarbete med stadsbyggnadskontoret studera förutsättningarna för en tydligt begränsad småhusbebyggelse på tidigare exploaterad mark i Kyrkhamnsområdet. Resurser till att rusta husen saknades. Uppdrag gavs också till kontoret att återkomma med förslag på begränsad försäljning av fastigheterna i Kyrkhamn.
- 2002-01-29 återkom kontoret med förslag om att få teckna avtal med NCC som ville bygga bostäder på det närbelägna Lövsta. Gemensamt med NCC skulle Kyrkhamnsområdet kunna utredas och få en försiktig kompletteringsbebyggelse som finansierade en upprustning av området samtidigt som områdets nuvarande karaktär bibehölls.

- 2002-05-28 beslöt nämnden att i huvudsak godkänna kontorets utlåtande men anförde därutöver att utvecklingen i Hässelby – Lövsta – Kyrkhamn översiktligt skulle belysas. Samarbetet med NCC skulle inte få störa den för staden bästa lösningen. Eventuellt skulle olika tävlingar kunna öppna för olika lösningar. Nyexploateringen skulle vara försiktig men kunna bära VA- anslutning av området. Ett uppdrag att undersöka en överföring av fastigheterna till Stadsholmen gavs också samt att hyresgästerna inom området om möjligt skulle beredas möjlighet att delta i förvaltningen av området.
- 2005-03-31 beslutade nämnden att Kyrkhamnsområdet är ett område som kräver särskild utredning om fastigheterna är lämpliga att föras över till Stadsholmen eller ej. Utredning pågår tillsammans med Stadsholmen.
- Kommunfullmäktige har i samband med beslut om budget för 2006 gett Stadsbyggnadskontoret ett uppdrag att utreda förutsättningarna för att göra området till naturreservat.
- Markkontoret som ansvarar för marken bedriver också ett viss arbete med området. Markkontoret ansvarar för en stor del av marken i omgivningarna. Detta arbete sker i nära samarbete med kontoret.
- Kontoret har tagit fram förslag på försiktig exploatering som kan bära VA-anslutning till området. Förslaget bifogas som en idéskiss. En förutsättning för att utreda detta vidare är att det inte stör arbetet med att göra området till naturreservat.

Riddersvik

- Inom Riddersviksområdet är alla byggnader uthyrda och kontoret bedömer dem i ett avsevärt bättre skick än i Kyrkhamnsområdet. Kontoret arbetar med befintliga hyresgäster för att utveckla olika delar av området och att byggnaderna underhålls och utvecklas inom ramen för de bestämmelser som gäller för Riddersvik. Kontoret har även kontakt med de olika föreningar som finns i det området.

Mål och syfte

Målet med denna redovisning är att nämnden ska få en överblick av byggnadernas status och vilka åtgärder som är nödvändiga på kort och lång sikt för att kunna bevara områdets karaktär.

Åtgärder

I genomgången av Kyrkhamnsområdet redovisas olika behov för respektive byggnad, dels akuta behov för det närmaste året som är kostnadsberäknade till knappt 4 mnkr och dels åtgärder på lite längre sikt 2-5 år vilka är kostnadsberäknade till omkring 13 mnkr. Då ingår också kostnader för VA och el i enklare former, d.v.s icke kommunalt vatten utan lokala lösningar. Ombyggnadskostnaderna kan variera kraftigt beroende på vilka hyresgäster

som kontoret tecknar avtal med. Beslut om hyresgästberoende kostnader tas i samband med kontraktsbeslut.

Kontoret planerar att intensiviera arbetet med uthyrning av lokalerna inom Kyrkhamnsområdet. En förutsättning för att arbetet med området ska lyckas är att uthyrning av lokalerna kan ske.

Överläggningar med stadsdelsförvaltningen har medfört att kontoret har ett preliminärt löfte från dem att hyra Ingenjörsvillan, vilket i så fall innebär att kontoret omgående kan sätta igång med de föreslagna åtgärderna i den byggnaden.

Vidare har kontoret ett uppdrag att söka fler konstnärateljéer inom staden. Byggnaden Markenteriet skulle lämpa sig mycket väl för ateljéer. Ett arbete med kulturförvaltningen pågår för att finna en bra ekonomi för byggnaden. Några av byggnaderna innehåller idag bostäder och de ska iordningställas för det ändamålet. Andra lokaler passar bra för hantverk och enklare kontor. Ett arbete pågår om vad exakt varje byggnad lämpar sig bäst för, dels inom kontoret men också tillsammans med stadsdelsförvaltningen och de verksamma inom Kyrkhamnsområdet. Detta görs för att få till stånd en bra sammansättning av hyresgäster och för att få hjälp att finna hyresgäster till lokalerna.

Önskvärt vore att hitta lösningar för ett året-runt café/restaurang för att öka attraktiviteten inom området.

Kontoret anser att oavsett vad som ska ske med hela området framöver måste de byggnader som finns underhållas och hyras ut med sedvanliga hyreskontrakt.

Tidsplan

Arbetet med Ingenjörsvillan påbörjas omgående under förutsättning att stadsdelen är villiga att hyra byggnaden i upprustat skick. Kontorets planer är att de åtgärder som är föreslagna för det närmaste året ska genomföras under 2006. Under 2006 görs en detaljerad plan för åren 2 - 5. Ett aktivt sökande efter möjliga hyresgäster sker kontinuerligt.

Organisation

Arbetet med upprustningen av Kyrkhamnsområdet skall ledas av områdesförvaltare Tomas Schilén. Kontorets projektavdelning tillsammans med det team av olika hantverkare som stadsdelsförvaltningen har, genomför de insatser som är nödvändiga. Områdesförvaltaren tillsammans med ansvarig projektledare avgör när andra externa konsulter och entreprenörer ska anlitas.

Arbetet med verksamhetsinriktning och nya hyresgäster sker i nära samarbete med stadsdelsförvaltningen, de nuvarande organisationerna och hyresgästerna inom Kyrkhamnsområdet och Kulturförvaltningen.

Ekonomi

Kontoret kommer inom ramen för underhållsbudgeten att finansiera en mindre del av de redovisade behoven. För att hålla nere kostnaderna skall ett samarbete med stadsdelens arbetsmarknadsprojekt sökas. Samtliga byggnader skall också hyras ut. Kontoret söker hyresgäster som är beredda att ta ett ansvar för området och dess karaktär men som också kan betala en skälig marknadsmässig hyra i området. Kontorets ambition är att hyresnivån ska vara låg men den ska inte vara subventionerad.

Miljökonsekvenser

Arbetet som planeras och genomförs inom Kyrkhamnsområdet utförs med inriktning att den unika miljö som finns i området ska bevaras. Husen har en gammal speciell karaktär som måste vårdas och stor hänsyn ska tas till den utemiljö som är i området.

Risker

Kontoret kan se en risk med att göra stora ekonomiska investeringar i området eftersom det är svårt att få stora hyresintäkter. Projektet skall följas upp noggrant och arbetet med att finna rätt hyresgäster prioriteras. En mer detaljerad budget för arbetet kommer att göras för att underlätta ekonomisk uppföljning och därmed minimera de risker som finns i projektet.

Plan för uppföljning

Under 2006 kommer projektet Kyrkhamn att följas upp inom ramen för ordinarie uppföljningsarbete av underhållsinsatser och en kontinuerlig uppföljning av uthyrningsläget kommer också att ske.

Kontoret följer också genom kontakter med Stadsbyggnadskontoret arbetet med att göra området till naturreservat.

Kontoret planerar att före sommaren redovisa en lägesrapport till nämnden.

SLUT