



Kontaktperson
Bo Helin
Staben
Telefon: 08-508 269 53
bo.helin@fsk.stockholm.se

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-11-30

Uppförande av Kristinebergs strandpaviljong på nordvästra Kungsholmen. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att uppdra åt kontoret att utreda förutsättningarna för ett uppförande av Kristinebergs strandpaviljong i fastighets- och saluhallsnämndens regi.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

SAMMANFATTNING

Inom stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen planeras byggnation av ca 4 500 bostäder och ca 185 000 kvm lokaler. I omdaning av området ingår bl.a. anläggande av en ny stadsdelspark. Genomförande av parken planeras ske 2007-2009.

Som en del i formgivningstävlingen för parken har framtagits ett gestaltungsprogram för Kristinebergs strandpaviljong. Gestaltungsprogrammet innefattar en restaurang- och en parkleksbyggnad. Fastighets- och saluhallskontoret, markkontoret och Kungsholmens stadsdelsförvaltning har i samarbete med konsulter utvecklat det vinnande förslaget till uppförande av Kristinebergs strandpaviljong. Uppförandekostnaden är bedömd till ca 9,6 mnkr. Byggnadsytan är ca 300 kvm.

Kontoret föreslår i detta ärende att fastighets- och saluhallsnämnden utreder förutsättningarna för ett uppförande Kristinebergs strandpaviljong i fastighets- och saluhallsnämndens regi.

Bilaga 1: Gestaltungsprogram för Kristinebergs strandpaviljong 2006-06-16.

Bilaga 2: Karta. Röd punkt utmärker plats för strandpaviljongen.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Inom stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen planeras byggnation av ca 4 500 bostäder och ca 185 000 kvm lokaler. I omdaning av området ingår även upprustning av gatunätet samt anläggande av strandpromenad och en ny stadsdelspark. Parken har bedömts vara en förutsättning för att kunna genomföra en hög och tät bebyggelse.

Marknämnden har den 13 oktober 2005 fattat genomförandebeslut om parken. Efter genomförande av en formgivningstävling har framtagits ett förslag till ändrad detaljplan för Kristinebergs strandpark inom fastigheten Tennisbollen 1 m.m. Planen antogs i stadsbyggnadsnämnden 21 juni 2006.

Genomförandebeslut för hela Kristinebergs strandpark togs av kommunfullmäktige den 8 maj 2006. Genomförande av parken planeras ske 2007-2009.

Som en del i parkens utformning sker en omdaning av kajen mot Ulvsundasjön med trappa ner till vattnet, en brygga med strandpaviljong för exempelvis restaurang och parkleksverksamhet.



Fastighets- och saluhallskontoret, markkontoret och Kungsholmens stadsdelsförvaltning har i samarbete med konsulter utvecklat det vinnande förslaget till gestaltungsprogrammet (se bilaga 1) för Kristinebergs strandpaviljong.

Paviljongen är tänkt att hysa två verksamheter, där restaurangändamålet främst är tänkt för den del av byggnaden som ligger ute på bryggan och närmast vattnet. Planlösningen är enkel, och principen att de öppna glasrummen är de publika, som också kan öppnas upp och ta större delen av bryggans golv i besittning.

Program för restaurang

Verksamhetens omfattning är under årets kalla månader begränsad till ca 60 platser men kan under sommarmånaderna omfatta mer än det dubbla i form av en större uteservering i västerläge.

Program för parklek och ungdomsverksamhet

Byggnaden skall fungera som en parklekslokal under förmiddagar och tidiga eftermiddagar samt utgöra en resurs för den närbelägna lekparken. Under eftermiddagar övergår verksamheten till ungdomsverksamhet för att framemot kvällen bli den naturliga träffpunkten för traktens ungdomar där både yngre och äldre ges möjlighet att utöva och visa upp teater, musik och dans eller andra konster



Kontorets förslår i detta ärende att strandpaviljongen uppförs i fastighets- och saluhallsnämndens regi och hyrs ut till restauratör vad avser restaurangbyggnaden och till Kungsholmens stadsdelsnämnd vad avser parkleksbyggnaden.

Mål och syfte

Målet för parkförnyelsen är i korthet att området skall utvecklas till en rekreativ och grönskande oas med plats för lek, rörelse och samvaro. En

park där idrottsytor integreras i en parkmässig helhet. Parken skall vara välkomnande, kunna ge uttryck för en modern och samtida landskapsarkitektur i ett månganvändbart parkrum, och bli en park som människorna som bor i stadsdelen längtar efter. Genom att strandpaviljongen med plats för restaurang och parklek uppförs i fastighets- och saluhallsnämndens regi och hyrs ut till en restauratör respektive till stadsdelsförvaltningen säkerställs en del av målet.

Åtgärder

Kontoret har begärt ett förhandsbesked från miljöförvaltningen om godkännande av restaurang. I ett yttrande från miljöförvaltningen bedömer förvaltningen att anläggningen kommer att kunna godkännas. Det kvarstår ett antal krav som får lösas i kommande projektering.

Kontoret har påbörjat förhandlingar med ett antal restauratörer som är intresserade att hyra restaurangbyggnaden.

Kungsholmens stadsdelsförvaltning har förklarat att de är intresserade att hyra parkleksbyggnaden.

Om nämnden godkänner i detta ärende förslagen inriktning för uthyrning och uppförande av byggnaden avser kontoret att återkomma till nämnden med ett förslag till genomförandebeslut i början av år 2007.

Tidsplan

Genomförandebeslut planeras i början av år 2007. Kajen byggs hösten 2007. Projektering av byggnaderna sker under 2007. Byggnaderna uppförs under 2008. Invigning av strandpaviljongen sker våren 2009 i samband med att den övriga parken invigs.

Ekonomi

Kontoret har tagit fram en preliminär kalkyl för uppförande av restaurang och parkleksbyggnad. Totalkostnad för projektet har uppskattats till 9,6 mnkr varav 5,9 mnkr hänför sig till restaurangbyggnaden exklusive köksutrustning som bedöms till 2,0 mnkr och 3,7 mnkr till parkleksbyggnaden. Byggnadsytan är ca 300 kvm varav restaurangbyggnaden ca 185 kvm och parkleksbyggnaden ca 115 kvm.

Kostnader fram till att fastighets- och saluhallsnämnden fattar beslut om genomförande påförs parkprojektet och belastar marknämnden. Detsamma gäller byggandet av kajen och bryggan.

Kontoret bedömer att det finns goda möjligheter att finna intresserade restauratörer för verksamheten.

Beträffande parkleksbyggnaden har stadsdelsförvaltningen preliminärt funnit hyresnivån acceptabel.

Förhandlingar pågår med intresserade restauratörer och med stadsdelsförvaltningen. Kontoret avser att slutföra förhandlingarna och skriva förslag till avtal inför nämndens ställningstagande till ett förslag till genomförandeärende som planeras presenteras för nämnden i början av 2007.

Miljökonsekvenser

Ett uppförande av strandpaviljongen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Risker

Förvaltningen identifierar följande risker med detta projekt.

- ***Att blivande hyresgäster får ekonomiska svårigheter.***
Kontoret kommer att i de kommande förhandlingarna och inför avtalsskrivandet tillse att erforderliga garantier ges för att säkerställa projektet.
- ***Att projekteringen inte utförs tillräckligt noggrant.***
Granskningen av handlingarna skall ske innan upphandling av entreprenör görs för att så lite oväntade kostnader som möjligt skall inträffa under byggtiden.
- ***Att för höga kostnader uppstår för entreprenadarbetena.***
Upphandlingen av entreprenör måste göras affärsmässigt. Byggpriserna måste ligga på en stabil nivå. Upphandlingen sker efter att hyreskontrakt har tecknats.
- ***Att ränteförändringar påverkar ekonomin negativt.***
Räntenivån är förhoppningsvis fortsatt låg. Om räntenivån stiger bör konsumentprisindex, med viss eftersläpning, följa med. Hyreskontrakten skall indexregleras vilket bör mildra effekterna av stora räntehöjningar.

Plan för uppföljning

Kontoret avser att för nämnden presentera projektet i början av 2007 för genomförandebeslut. Nämnden kommer att få lägesrapporter under projektets gång.

SLUT