



Mats Mattsson  
Projektavdelningen  
08-508 269 78  
Mats.mattsson@fsk.stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden 2009-02-03

## Nybyggnation av kök och renovering av Långholmens restaurang, fastigheten Alstavik I. Lägesrapport I.

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner föreliggande lägesrapport gällande nybyggnad och renovering av lokaler till Långholmens vårdshus.

Torbjörn Johansson

Ingrid Gyllfors

### Sammanfattning

I detta ärende avlämnas lägesrapport gällande den nybyggnation av kök och varumottagning samt renovering och upprustning av nuvarande kök och matsal till Långholmens hotell AB som nämnden beslutade om 2008-05-15.

Projekteringen är avslutad, byggledning och entreprenör är upphandlad, arbetet följer beslutade planer.

Byggnadsarbetet är påbörjad och inflyttning planeras till slutet av september 2009.

### 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.

På grund av kökets placering i fastigheten var det mycket svårt att uppnå lagstiftningens krav utan att göra kraftiga ingrepp i exteriören, vilket Stadsmuseet motsatt sig. Den nya byggnaden med kök, varumottagning och sophantering har därför tagits fram i nära samarbete med hyresgästen och i samråd med antikvarisk sakkunnig.

Byggnaden i vilket köket ligger i dag innefattar också matsal och andra gemensamhetsutrymmen. Byggnaden är i behov av underhållsåtgärder och på grund av byggnadens läge mot berget och vatteninträngningar som måste åtgärdas i samband med nybyggnationen av köksbyggnad och varumottagning utför kontoret även de underhållsåtgärder som behövs.

#### **Mål och syfte**

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

#### **Åtgärder**

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

#### **Genomförande & tidsplan**

Som entreprenadform har valts totalentreprenad där entreprenören ansvarar för den slutliga färdigprojekteringen.

Upphandlingsform har varit förenklad upphandling. Då endast ett anbud erhöles och anbudssumman var över budget avbröts upphandlingen och en förhandling enligt LOU 4 kap, 5&1 inleddes med anbudsgivaren. Detta innebar att entreprenadsumman kunde sänkas från 22,6 mnkr till 21,3 mnkr. Av dessa utgör ca 4 mnkr leverans av köksmaskiner och inredning som hyresgästen genom kontantbetalning helt ersätter fastighetskontoret för. Kontorets administrering av detta sker på grund av entreprenadtekniska samordningsfördelar.

Tidplanen hålls. Byggnadsarbetena är påbörjade och beräknas vara klara i slutet av september 2009.

#### **Organisation**

Fastighetsavdelningen på fastighetskontoret anlitar projektavdelningen för ombyggnaden. Projektledare är Mats Mattsson.



Extern projekt- och byggledning från Ramböll AB används för byggledning och kontroll. Upphandlad totalentreprenör är byggnadsfirma Geodells AB.

### **Ekonomi**

Ombyggnaden går enligt planering och förväntas hålla budget.

Den totala kostnaden för projektet har beräknats till ca 25,3 mnkr, varav 15 mnkr avser investeringsutgifter och 10,3 mnkr underhållsutgifter. De ca 4 mnkr som skall regleras mot hyresgästen ingår ej i denna budget eftersom det ej belastar projektets slutliga budget. I dag har hyresgästen en omsättningshyra med en bashyra på 3,8 mnkr per år. Totalhyran för 2006 exklusive värmertillegg 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**

Samråd har hållits med stadsbyggnadskontoret och intilliggande hyresgäster är informerade om kommande störningar.

### **Miljökonsekvenser**

Projektet bedöms inte innebära några miljökonsekvenser.

### **Risker**

Som risker bedömdes tidigare kostnadsutvecklingen inom byggbranschen och eventuella fuktskador. Kostnadsutvecklingen har ej hunnit påverka projektet nämnvärt samtidigt som en lägre anbudssumma förhandlades fram. Omfattningen för risken för fuktskador kan slutligen komma att bedömas när rivning av dessa ytor påbörjas.

Revidering av riskanalysen sker löpande under hela projektet.

### **Plan för uppföljning**

Kontoret återkommer med en slutrapport efter avslutat arbete.

### **Slut**