



Lars Arne Roos
Fastighetsavdelningen
08-508 270 31
larsarne.roos@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-12-15

Hyresgäst Anpassning/ombyggnad av lokal för Restaurang-akademin AB på Slakthusområdet, fastigheten Johanneshov 1:1, hus 13. Slutrapport.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner föreliggande slutrapport gällande ombyggnad för Restaurangakademin AB i hus 13, gamla panncentralen, Johanneshov 1:1, Slakthusområdet.

Torbjörn Johansson

Sammanfattning

I detta ärende avlämnas slutrapport gällande ombyggnad till Restaurangakademin AB i hus 13, Johanneshov 1:1, Slakthusområdet, enligt genomförandebeslut i fastighetsnämnden 2008-08-27.

Projektets ekonomiska ram om 16,5 miljoner kronor har hållits och inflyttning skedde som planerat den 1 maj 2009.

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade genomförandebeslut 2008-08-27 avseende renovering av lokaler för Restaurangakademien AB i hus 13, Johanneshov 1:1, Slakthusområdet. Lägesrapport 1 godkändes av nämnden 2009-04-14.

Hyresgästanpassningen/ombyggnaden av hus 13, Slakthusområdet, för Restaurangakademien ingår i konceptet Matstaden. Matstaden utgör en del av Stockholm stads långsiktiga vision ”Vision 2030 - ett Stockholm i världsklass”. Visionen omfattar ett företagande i världsklass, där ett av kommunfullmäktiges övergripande mål är att Stockholm ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad, samtidigt som ovärderliga historiska kvaliteter och attraktiva stadsmiljöer bevaras och skapas.

Projektet Matstaden avser att göra en del av slakthusområdet till en gastronomisk mötesplats för yrkesverksamma, men också till ett tillgängligt och attraktivt område för allmänheten. Som ett led i denna utveckling av Slakthusområdet har fastighetskontoret tecknat avtal med Restaurangakademien.

Restaurangakademien marknadsför sig som Sveriges gastronomiska knutpunkt. Genom att bland annat arrangera kurser och utbildningar som vänder sig till restauratörer, kockar, företag och privatpersoner, med namnkunniga kockar som kursledare strävar Restaurangakademien för att driva svensk gastronomi framåt.

Kontraktet med Restaurangakademien omfattar del av hus 13 i Slakthusområdet. Huset är en del av den äldre bebyggelsen och har tidigare inhyst områdets panncentral.

Vid ombyggnaden har två bjälklag byggts inne i den befintliga byggnaden. Uthyrbar yta efter ombyggnationen är cirka 700 kvadratmeter, av vilken Restaurangakademien hyr 490 kvadratmeter. På plan 2 finns möjlighet att inreda för ytterligare kontor.

Restaurangakademins lokaler består av provkök och utbildningslokaler på bottenvåningen samt kontor och omklädningsrum på plan 1.



Mål och syfte

Målet med ombyggnaden har varit att möjliggöra inflyttning för Restaurangakademin till en i annat fall outnyttjad lokal samt att stärka konceptet Matstaden.

Åtgärder

För att få lämpliga och anpassade utrymmen har lokalen sanerats. I lokalerna har provkök, utbildningsutrymmen, kontor och omklädningsrum uppförts. Lokalen följer de EU-regler som gäller för den här typen av verksamhet. Handikappanpassning har utförts liksom utbyte av vvs-installationer i huset.

Tidsplan

Projektet har följt tidplanen. Detaljprojektering startade i augusti 2008 och hyresgästen flyttade in som planerat 1 maj 2009.

Ekonomi

Projektets budget har hållits. Investeringskostnaden för ombyggnationen är 14 miljoner kronor och avskrivningstiden är satt till 33 år, då ombyggnationen innebär att hela byggnaden konverteras till en annan användning och byggnadens vitala delar byts ut. Utöver det har krävts underhållsåtgärder för 2,5 miljoner kronor.

Hyrestiden för det nya kontraktet är sju år och gäller från och med 2009-05-01 med en kallhyra på 882.000 kronor per år. Hyran indexregleras en gång per år och följer KPI, konsument-prisindex, därtill tillkommer fastighetskatt.

Med gällande hyresnivå visar projektet ett positivt nuvärde på cirka 7,1 miljoner kronor och en projektavkastning på 11,6 procent. Resultatpåverkan kommer vara negativ fram till år 2012, därefter genererar byggnaden ett positivt resultat.

Samråd

Samråd har skett med stadsbyggnadskontoret och angränsande hyresgäster har informerats.

Miljökonsekvenser

Miljöinventering och rivning samt sanering har utförts.

Slut