



Till

Marika Hilldoff
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 28
marika.hilldoff@stockholm.se

Fastighetsnämnden
2011-03-15

Framtida användning av magasinsbyggnaden inom Kista Gård. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att projektera för varsam ombyggnation av magasinsbyggnaden inom Kista Gård till en kostnad om totalt 500 tkr.
2. Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att återkomma till nämnden med erforderliga hyresavtal med lämplig restauratör avseende magasinsbyggnaden inom Kista Gård.

Thomas Perslund
T.f. förvaltningschef

Andreas Jaeger

Sammanfattning

Magasinsbyggnaden ägs av fastighetskontoret. Samtliga övriga byggnader inom Kista Gård ägs av exploateringskontoret.

Magasinet är från 1820-talet och enligt Stadsmuseet en av Stockholms få kvarvarande och välbevarade magasin. Idag används magasinet som ett förråd.

BILAGA 1. Investeringskalkyl, hela Kista Gård

BILAGA 2. Investeringskalkyl, enbart magasinsbyggnaden



För att säkra byggnadens särart och skick föreslås att magasinet renoveras varsamt och i samråd med antikvarisk expertis. Fastighetskontoret har tagit fram en fördjupad utredning som visar att magasinet kan behållas i sitt befintliga skick och användas som fest- och samlingslokal för upp till 120 personer i enlighet med detta utlåtande.

Verksamheten i magasinet är beroende av övriga byggnader på platsen. Magasinet ingår därmed som en del av en framtida restaurang- och konferensanläggning inom Kista Gård. Målsättningen är att magasinet och Kista Gård i sin helhet ska bli en attraktiv mötesplats för boende, besökare och arbetande i Kista.

Preliminärt bedöms investeringsutgiften för hela projektet Kista Gård (huvudbyggnad, flygelbyggnad, arbetarbostäder, magasinet) att vara omkring 37 mnkr varav investeringsutgiften för magasinet är omkring 10 mnkr. Kontoret har upprättat två investeringskalkyler som redovisar nedan stående resultat:

Bilaga 1 – investeringen som berör både Exploateringsnämnden och Fastighetsnämnden

Med en bedömd hyresintäkt för hela anläggningen på 2,5 mnkr årligen och från och med juli 2012 ger investeringen om totalt 37 mnkr en projektavkastning på 10,1 % och ett nuvärde på ca 13 750 tkr.

Bilaga 2 – investeringen för enbart Fastighetsnämnden (Magasinsbyggnaden)

Med en bedömd hyresintäkt för magasinet på ca 620 tkr årligen och från och med juli 2012 ger investeringen om totalt 10 mnkr en projektavkastning på 5,9 % och ett nuvärde på ca 660 tkr.

Fastighetskontoret får här i uppdrag att återkomma till nämnden med erforderliga hyresavtal med lämplig restauratör till ett genomförandebeslut. Då fastighetskontorets investering för magasinet är sammankopplad med investeringar för övriga byggnader inom Kista gård avser fastighetskontoret att återkomma till nämnden med ett gemensamt genomförandebeslut tillsammans med exploateringskontoret som berör samtliga byggnader inom området.

Utlåtande

Bakgrund

Kista Gård består av sju byggnader inom två registerfastigheter. Kista Gård 1 innefattar huvudbyggnaden, flygelbyggnaden, källare och brygghus. Kista Gård 2 innefattar två arbetarostäder och magasinet. Magasinet ägs av fastighetskontoret och övriga byggnader ägs av exploateringskontoret. Efter projektet färdigställande planeras byggnaderna att överföras från Exploateringsnämnden till Fastighetsnämnden enligt separat uppgörelse mellan parterna. Redogörelse för detta presenteras till genomförandebeslut.

Tidigare har inriktningsbeslut i Exploateringsnämnden fattats rörande Kista Gård 1, dat. 2009-02-12. Dnr E2008-512-00051- ”Framtida användning av den gamla bebyggelsen vid Kista Gård. Inriktningsbeslut. Överföring av fastigheten Kista Gård 1 i Kista från Stadsholmen AB till exploateringsnämnden”. Beslutet fastslår att den samlade gårdsbebyggelsen ska bli en attraktiv och unik mötespunkt samt betonar vikten av att framtida verksamhet på platsen blir publik och tillgänglig för alla, exempelvis restaurang- och konferensanläggning med möjlighet till logi.

Tidigare har nedanstående utredningar rörande Kista Gård genomförts:

Byggnadshistorisk inventering av Kista Gård, daterad mars 2003. Inventeringen innefattar en kortfattad historik, en exteriör och interiör beskrivning av samtliga byggnader, en fotodokumentation samt äldre material som ritningar och fotografier. Inventeringen har utförts av Stockholms stadsmuseum på uppdrag av tidigare gatu- och fastighetskontoret.

Fördjupad utredning, daterad februari 2011. Utredningen innefattar förslag till framtida användning rörande samtliga byggnader inom Kista Gård för publik verksamhet. Utredningen utgör underlag till preliminär kalkyl över tänkt investering och omfattar skisstudier, brandutredning, antikvarisk och teknisk konsekvensanalys, inmätning samt ventilation. Utredningen är framtagen av ramupphandlad arkitekt i samråd med underkonsulter på uppdrag av fastighetskontoret i enlighet med beställning från exploateringskontoret.

Programhandling, park, daterade juli 2010. Exploateringskontoret har sedan flera år arbetat med att utveckla parkmiljön i området för att skapa en ny publik stadsdelspark med möjlighet till rekreation. Enligt tidplan kommer en sådan stadsdelspark att vara färdig till försommaren 2012.

Mål och syfte

Projektets målsättning är att Kista Gård ska bli en attraktiv mötesplats för boende, besökare och arbetande i Kista. Verksamheten inom Kista Gård ska vara publik och i enlighet med detta utlåtande inrymma en restaurang- och konferensanläggning med tillgång till fest- och samlingslokaler i magasinet.



Kista Gård, områdesöversikt

Åtgärder

Samtliga byggnader inom Kista Gård är kulturhistoriskt skyddade och de äldsta delarna är från 1820-tal. Det krävs stor försiktighet och återhållsamhet vad gäller ändring i byggnaderna. I enlighet med framtagna fördjupad utredning planeras nedan åtgärder i respektive byggnad.

- | | |
|------------|--|
| Huvudbyg. | Varsam ombyggnation och renovering för restaurang och konferensverksamhet. |
| Flygelbyg. | Varsam ombyggnation och renovering för grupp/konferensrum alternativt lägenheter för uthyrning. |
| Källare | Inga åtgärder. På grund av brandutrymning går källaren ej att användas publikt. |
| Brygghus | Inga åtgärder. På sikt kan huset byggas om för sommarcafé, kopplat till huvudbyggnaden eller liknande. |
| Arb.bost | Ombyggnation och renovering för lägenheter för uthyrning, sommarcafé, mindre kontor, skrifvarlyor eller liknande |

Magasinet Varsam ombyggnation för fest- och samlingslokal för upp till 120 personer. Se detaljer i nedanstående avsnitt.



Byggnader inom Kista Gård (från vänster; brygghuset, flygeln, huvudbyggnad, huvudbyggnad)

Magasinsbyggnaden

Magasinet är en timrad byggnad med tegeltak uppförd 1820 och har för staden ett stort kulturhistoriskt värde. Den fördjupade utredning som utförts visar att magasinet tillåts genomgå en varsam renovering. Med detta möjliggörs en användning som fest- och samlingslokal, året runt, för upp till 120 personer samtidigt som de kulturhistoriska värdena beaktas och skyddas. Magasinet används idag som ett förråd. Nuvarande underhåll inkluderar främst ommålning.



Magasinet (del av fastigheten Kista Gård 2). Från vänster: takstol, exteriör

Tidplan

Gemensamt genomförandebeslut (Exploateringsnämnden och Fastighetsnämnden) planeras till innan sommaren 2011 varefter tidigast byggstart kan ske. Planerad byggtid är omkring 12-18 månader varför en invigning av en ny restaurang- och konferensanläggning med tillhörande fest- och samlingslokaler tidigast kan väntas vara färdigställd till sommaren 2012.

Organisation

Projektet genomförs av fastighetskontorets utvecklingsavdelning med stöd från kontorets fastighetsavdelning samt exploateringskontoret.

Ekonomi

För att ta fram ett genomförandebeslut gällande Kista Gård bedöms kostnaderna till omkring 500 tkr. Kostnaderna inkluderar projektering, antikvarisk expertis,



beräkningskonsult, fastighetsteknisk inventering, miljöutredning, fördjupat skissarbete, intern projektledning samt övriga omkostnader.

Preliminärt bedöms investeringsutgiften för hela projektet Kista Gård (huvudbyggnad, flygelbyggnad, arbetarbostäder, magasinet enligt tidigare avsnitt) att vara omkring 37 mnkr varav investeringsutgiften för magasinsbyggnaden är omkring 10 mnkr. Kalkylen avser en total kostnad inkl. 15 % budgetreserv. Lös inredning, specialutrustning och kök etc. ingår inte i kostnadsuppskattningen och kommer att bekostas av framtida hyresgäst enligt planering

Kontoret har upprättat två investeringskalkyler (se bilagor) som redovisas nedan:

Bilaga 1 – investeringen som berör både Exploateringsnämnden och Fastighetsnämnden

Med en bedömd hyresintäkt för hela anläggningen på 2,5 mnkr årligen och från och med juli 2012 ger investeringen om totalt 37 mnkr en projektavkastning på 10,1 % och ett nuvärde på ca 13 750 tkr.

Bilaga 2 – investeringen för enbart Fastighetsnämnden (Magasinsbyggnaden)

Med en bedömd hyresintäkt för magasinet på ca 620 tkr årligen och från och med juli 2012 ger investeringen om totalt 10 mnkr en projektavkastning på 5,9 % och ett nuvärde på ca 660 tkr.

Fastighetskontoret återkommer till nämnden med erforderliga hyresavtal med lämplig restauratör till ett genomförandebeslut. Då fastighetskontorets investering för magasinet är avhängig övrig bebyggelse inom Kista gård avser fastighetskontoret återkomma till nämnden med ett gemensamt genomförandebeslut tillsammans med exploateringskontoret.

Samråd

Projektet drivs i samråd exploateringskontoret, Kista stadsdelsförvaltning och Stadsmuseet. Antikvarisk expertis har följt och kommer fortsättningsvis att följa projektet.

Miljökonsekvenser

Inga kända miljökonsekvenser. Miljöaspekter kommer att inventeras inför ett genomförandebeslut.

Risker

Samtliga byggnader är av kulturhistoriskt värde. Vid en mer detaljerad granskning av byggnaderna kan merkostnader tillkomma för oförutsedda upptäckter av kulturhistoriskt värdefulla konstruktioner eller liknande som bör bevaras och skyddas.



Försenad byggstart medför merkostnader då genomförandeprojektet då går miste om samordningsvinster med färdigställande av den nya stadsdelsparken som planeras vara klart till försommaren 2012.

Konceptet med restaurang- och konferensanläggning har inte tidigare prövats på platsen, varför redovisad intäktsbedömning är svårbedömd och enbart ska ses som preliminär.

Projektet kräver planändring, vilket kan medföra förseningar.

Kostnadsbedömningen är baserad på dagens prisläge vilket kan komma att förändras vid en förändrad marknadssituation.

SLUT