



Sassan Sanjari
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 89
sassan.sanjari@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2012-09-25

Utveckling och upprustning av Kista Gård 1 och 2. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att genomföra en ombyggnad av fem byggnader inom fastigheterna Kista Gård 1 och 2, till en kostnad av 37 mnkr.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om godkännande av renovering och ombyggnad av byggnaderna på fastigheterna Kista Gård 1 och 2.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Kista Gård består av sju byggnader med ett stort kulturhistoriskt värde och ägs idag av exploateringskontoret. Fastighetskontoret har förvaltningsuppdraget för byggnaderna, som i dagsläget står tomma och är i stort behov av renovering och upprustning.

Fastighetskontoret har fått i uppdrag av exploateringskontoret att utveckla ett nytt koncept för utveckling av byggnaderna. Detta tjänsteutlåtande omfattar fem av fastigheternas byggnader; *huvudbyggnaden*, *källaren*, *magasinet* samt *stora* och *lilla arbetarbostaden*. Fastighetskontoret har inlett ett samarbete med en restauratör, vilket har resulterat i ett koncept som båda parter är överens om. Utformningen av respektive fastighet kommer att skapa förutsättningar för såväl den nya verksamheten som besökare. Verksamheten ska inriktas på mat, event och kulturhistorisk miljö.



Fastighetskontoret föreslår att genomförandet av en hyresgäst Anpassning inleds, till en bedömd kostnad om cirka 37 mkr, i syfte att förvalta det kulturhistoriska värdet och den publika miljön inom Kista Gård.

Utlåtande

Bakgrund

I inriktningsbeslut *Framtida användning av magasinsbyggnaden inom Kista Gård* (2011-03-15, Dnr 4.2.1-434/2010) gavs fastighetskontoret i uppdrag att projektera för varsam ombyggnation av magasinsbyggnaden inom Kista Gård till en kostnad om totalt 500 tkr. Kontoret gavs även i uppdrag att återkomma till nämnden med erforderliga hyresavtal med lämplig restauratör avseende magasinsbyggnaden inom Kista Gård.

Tidigare har inriktningsbeslut i exploateringsnämnden fattats rörande Kista Gård 1 (se *Framtida användning av den gamla bebyggelsen vid Kista Gård. Inriktningsbeslut. Överföring av fastigheten Kista Gård 1 i Kista från Stadsholmen AB till exploateringsnämnden*, 2009-02-12, Dnr E2008-512-00051). 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.

Kista Gård utgör en kulturskatt från Kistas tidigare historia och på gården återfinns en äldre bondgårdsmiljö och jordbrukskultur, bestående av åkrar och betesmarker, bevarad i en modern stadsmiljö. Gården, med anor från 1700-talet, består av sju byggnader varav två byggnader är ditflyttade på senare år. Byggnaderna står idag tomma och är i stort behov av renovering och upprustning inför den kommande verksamhetsförändringen.

Samtliga byggnader har ett synnerligt stort kulturhistoriskt värde och är därför blåklassade av Stockholms Stadsmuseum. Kista gård har i gällande detaljplan även ett kulturhistoriskt skydd och prickmark medger ej någon byggrätt. Detta medför att det krävs försiktighet och återhållsamhet vid en ändrad verksamhet inom fastigheterna.

Byggnaderna ägs idag av exploateringskontoret och fastighetskontoret har förvaltningsuppdraget för samtliga byggnader. Fastighetskontoret har fått i uppdrag av exploateringskontoret att utveckla ett nytt koncept för utveckling av byggnaderna, där en hållbar verksamhet skapas på gården som ligger i linje med den nya stadsparken. Samtliga byggnader inom Kista Gård 1 och 2 kommer att överföras från exploateringskontoret till fastighetskontoret efter ett godkänt genomförandebeslut från fastighetsnämnden.

Byggnaderna har idag inget marknadsvärde och står tomma i avvaktan på en ombyggnation. Enligt överenskommelse med exploateringskontoret kommer det bokförda värdet om 5,2 mnkr för Kista Gård 1 att skrivas ned innan byggnaderna överförs till fastighetskontoret. För byggnaderna inom Kista Gård 2 kommer det att ske en reglering av det bokförda värdet om 141 tkr.

Tjänsteutlåtandet omfattar fem av fastigheternas sju byggnader; *huvudbyggnaden, källaren, magasinet* samt *stora och lilla arbetarbostaden*. Fastighetskontoret har kommit

överens med den blivande hyresgästen om att man ska skapa en publik restaurang-, event- och konferensverksamhet.

Fastighetskontoret föreslår att genomförandet av en hyresgäst Anpassning inleds, till en bedömd kostnad om cirka 37 mnkr, i syfte att äga och förvalta det kulturhistoriska värdet och den publika miljön inom Kista Gård.

Mål och syfte

Kista Gård ska bli en huvudattraktion både för privatpersoner och företag som önskar lugn och avkoppling samt en annorlunda upplevelse i en genuin kulturhistorisk miljö.

Lokalerna ska vara funktionella med god logistik och driftekonomi. Ett miljötank ska genomsyra hela processen med att omvandla gården.



Kista Gård, områdesöversikt

Åtgärder och framtida användning

Fastighetskontoret har inlett ett samarbete med en restauratör, vilket har resulterat i ett koncept som båda parter är överens om. Utformningen av respektive fastighet kommer att skapa förutsättningar för såväl den nya verksamheten som besökare. Verksamheten ska inriktas på mat, event och kulturhistorisk miljö.

Huvudbyggnaden är från 1852 och är placerad där den tidigare huvudbyggnaden låg, som uppfördes 1717. Viss inredning från 1700-talsbyggnaden finns bevarad i den nuvarande byggnaden. En tillbyggnad är uppförd 1893 och huset har renoverats på 2000-talet.

I byggnaden kommer en restaurang med kök och matsal vara placerade på bottenplan. På övervåningen kommer separat matsal, personalrum och fläktrum återfinnas. Den ursprungliga planlösningen är i stort sett intakt och kommer att så förbli vid ombildande till en restaurang. Renoveringen och ombyggnadsarbetena ska göras mycket varsamt.



Huvudbyggnad

Källaren är den äldsta byggnaden i området och är från 1760. För närvarande används byggnaden endast som ett kallförråd för förvaring av utemöbler och dylikt. Bygganden kommer tills vidare endast att varsamt renoveras exteriört om behov föreligger.

Magasinsbyggnaden är från 1820 och enligt Stadsmuseet en av Stockholms få kvarvarande och välbevarade magasin. Idag används magasinet som ett förråd. Skyddsbestämmelserna som finns för magasinet skyddar både exteriören och interiören. Det betyder att allt arbete på byggnaden ska utföras med traditionella material och metoder.

Lokalen får användas som fest- och samlingslokal endast för bokade sällskap för upp till cirka 100 personer. På det nedre planet planeras en välkommande foajé med möjlighet till mingel. På andra våningsplanet kommer det att finnas plats för sittande gäster vid långbord. Det översta våningsplanet är tänkt för utställningar, visningar, mingel med mer.

Med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde måste renoveringsarbeten genomföras mycket varsamt och i samråd med antikvarisk expertis.



Magasinsbyggnaden (del av fastigheten Kista Gård 2): takstol, exteriör

Arbetsbostäderna

De båda arbetsbostäderna från 1830-talet är hitflyttade på senare tid. Den renovering som skett har inte varit helt fackmannamässigt utförd. Trots detta får inte exteriören förvanskas på grund av ombyggnad för ny verksamhet. Interiört är inget av betydelse

bevarat och den lilla arbetarbostaden kan därmed omvandlas till kontor och den stora, i enlighet med föreslaget, till mikrobryggeri.



Arbetarbostäderna: stora arbetarbostaden (vänster), lilla arbetarbostaden

Tidplan

Inriktningsbeslut har fattats och godkänts i fastighetsnämnden i mars 2011. Hyresavtal undertecknades den 2012-08-23. Genomförandebeslut tas i fastighetsnämnden i september 2012. Genomförandet påbörjas med en projektering samt efterföljande byggarbeten omgående efter godkänt beslut i fastighetsnämnden. Slutrapport lämnas till nämnden i början av 2014. Inflyttning sker preliminärt i slutet av 2014.

Organisation

Projektledare från fastighetskontorets projektavdelning håller i genomförandet.

Ekonomi

Investeringsutgiften för projektet Kista Gård 1 och 2 (huvudbyggnad, arbetarbostäder, magasin och källare) bedöms uppgå till cirka 37 mnkr. Det bokförda värdet om 5,2 mnkr för Kista Gård 1 skrivs ned innan byggnaderna överförs till fastighetskontoret, se bilaga 1. Det bokförda värdet för byggnaderna inom Kista Gård 2 om 141 tkr kommer att regleras vid överföring av byggnaderna till fastighetskontoret.

För förhyrningen utgår årligen en omsättningshyra motsvarande 12 % av verksamhetens samlade omsättning. Dock ska lägst en fast minimihyra utgå med 2,2 mnkr årligen från och med tillträdesdagen, vilket enligt kalkylmodellen ger en direktavkastning på 5,8 %.

Samråd

Fastighetskontoret samråder med projektledare från exploateringskontoret och Stockholms Stadsmuseum. Antikvarisk expertis har följt och kommer fortsättningsvis att följa projektet.

Miljökonsekvenser

Projektet kommer att följa fastighetsnämndens miljöpolicy och Stockholm Stads miljöprogram och ingår som en del av fastighetsnämndens strategi för energi-effektivisering.

Risker

Efter inventering av fastigheterna kan det visa sig att projektet kommer att drabbas av högre kostnader än planerat. Även konjunkturläget kan ha en viss påverkan på projektet.

En teknikbyggnad tillkommer under mark intill magasinsbyggnaden, vilket kan innebära en detaljplaneändring i området, vilket i sin tur kan medföra förseningar.

Slut