

Handläggare
Malin Eklund
Telefon: 08-50827067

Till
Fastighetsnämnden
2023-09-26

Utredning av fastighetsnämndens byggnader i Kyrkhamn, del av Hässelby Villastad 36:1

Utredningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Utredning av fastighetsnämndens byggnader i Kyrkhamn, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 2 mnkr.

Sammanfattning

I området Kyrkhamn, i nordvästra Stockholm på gränsen mot Järfälla kommun, innehar fastighetsnämnden tio huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader. Nyttjandegraden av byggnadernas lokaler är låg, liksom deras standard. Indraget vatten och godkänd avloppslösning saknas i flertalet av husen.

Idag inryms flera olika verksamheter i byggnaderna och på platsen finns ateljéer, caféer, företag och föreningar.

Kyrkhamn är utpekat som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område.

Området ligger utanför SVOA:s verksamhetsområde, och byggnaderna ligger utanför tätbebyggt område och saknar idag detaljplan eller områdesbestämmelser.

Kontoret vill utreda förutsättningarna för att fastighetsbilda byggnaderna för framtida verksamheter, vilket bland annat kräver godkända installationer för vatten och avlopp.

Ärendet

Bakgrund

I området Kyrkhamn, i nordvästra Stockholm på gränsen mot Järfälla kommun, innehar fastighetsnämnden tio huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader. Flertalet uppfördes runt förra sekelskiftet och var ursprungligen en del av det mindre brukssamhället kring Lövsta renhållningsverk. Samhället innehöll från början såväl arbetarbostäder, matsal/marketenteri, lönekontor, skola, direktörs- respektive inspektorsbostad. Allt placerat längs med ”bygatan” utefter Mälarens strand.

Renhållningsverket är nedlagt sedan länge, men området och byggnaderna har höga kulturhistoriska värden då den ursprungliga miljön är tydligt avläsbar än idag.



Områdesbild med fastighetskontorets byggnader i Kyrkhamn.

Nyttjandegraden av byggnadernas lokaler är låg, liksom deras standard. Indraget vatten och godkänd avloppslösning saknas i flertalet av husen. I de fall indraget vatten finns är det salthaltigt och upplevs inte tjänligt.

Idag inryms flera olika verksamheter i byggnaderna; ett fåtal ateljéer, två caféer, ett enmansföretag, ett arkitektkontor, ett par föreningar varav den ena, Kyrkhamns fältskola ekonomisk förening som bland annat driver naturskolan. Föreningen är bland annat medarrangör till de populära Kyrkhamnsdagarna.

Fastighetskontoret Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Området och byggnaderna ligger utanför tätbebyggt område och saknar idag detaljplan eller områdesbestämmelser.

Samtliga byggnader ligger på en stamfastighet. För en så flexibel användning som möjliggör både bostäder och verksamheter behöver fastighetsbildning ske för respektive byggnad. Genom fastighetsbildning tydliggörs och förenklas ansvarsområdena mellan stadens olika förvaltningar.

Kyrkhamn ligger utanför SVOA:s verksamhetsområde och kommunalt vatten och avlopp saknas. Flertalet av husen saknar även indraget vatten och godkända avloppslösningar.

I anslutning till Kyrkhamn planeras för Stockholm Exergis nya kraftvärmeverk Lövestaverket, inklusive en ny hamn för lossning av bränsle/avfall.

I Kyrkhamn med omnejd planeras för bildande av ett naturreservat.

Kyrkhamn är av Stockholms stadsmuseum utpekad som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Samtliga byggnader förutom Lövestastugan och ekonomibygnaderna är grönmarkerade enligt Stadsmuseets klassificeringskarta.



Äldre bild av två av byggnaderna: Kasernen och Marketenteriet.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm



Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret.

Beskrivning av projektet

Kontoret vill utreda möjligheterna att bygga godkända lösningar för vatten och avlopp i byggnaderna för framtida verksamheter. Godkända VA-lösningar är en förutsättning för framtida fastighetsbildning.

Mål och syfte

Projektet bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet: *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv*, genom att tillgängliggör området för fler medborgare att vistas i på sin fritid.

Projektet bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet: *Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar*, genom att vidareutveckla nu pågående satsningar på natur och miljöprojekt i området.

Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet: *Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser* uppfylls, genom att tillgängliggöra och skapa möjligheter för att fler kan vistas i området på olika tider av dygnet.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Miljö

Projektet ska följa stadens miljöhandbok.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023*. En tillgänglighetskonsult kommer vara delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfylls.

Antikvariska aspekter

Kyrkhamn är av Stockholms stadsmuseum utpekad som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Samtliga byggnader förutom Lövstastugan och ekonomibygnaderna är grönmarkerade enligt Stadsmuseets klassificeringskarta.

Tidplan

Preliminär tidplan:

Inriktningsbeslut	Q1 2024
Genomförandebeslut	Q3 2024
Produktionsstart	Q1 2025

Ekonomi

Projektets investeringsvolym uppskattas enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt utifrån detta tidiga skede hamna inom spannet under 50 mnkr. Spannet avgör primärt ärendehanteringens av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Utgifter för utredningsarbete beräknas uppgå till 2 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften.

Möjligheter och risker

Möjligheter

- Godkänd vatten- och avloppslösning gör fastighetsbildning möjlig.
- Framtida möjlighet att utveckla området som är en kulturhistoriskt värdefull miljö, med en spännande nutidshistoria.
- Byggnader med stor potential att byggas om och att anpassas till olika verksamheter eller bostäder.

Risker

- Kostsamt att få fram vatten med god kvalitet. Det har tidigare borrats två borrhål för vatten. I båda fallen har vattnet varit salt.
- Bristande infrastruktur som exempelvis kollektivtrafik är i nuläget en begränsande faktor.
- Strandskydd finns.
- Kostnader för sanering i det fall markföroreningar upptäcks från tidigare verksamheter.
- Om beslut om naturreservat tas innan fastighetsbildning är klar försvåras vidare utveckling av området.

Kontorets analys

Kyrkhamn, där kontoret förvaltar flera byggnader, är ett område som nyttjas av många medborgare dagtid. Området har en potential som idag är outnyttjad. Kontoret förordar att utredningen genomförs i enlighet med presenterat förslag, för att möjliggöra utveckling av byggnaderna och dess förutsättningar att bidra till områdets attraktivitet och trygghet.

Plan för uppföljning

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med förslag till inriktningsbeslut under kvartal 1, 2024.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2023-09-13
Carina Jonsson, Avdelningschef	2023-09-13