ÖSTHAMMARS KOMMUN

Datum
140428

Sid

Kansliet
Peter Nyberg
86 128
070-206 95 44

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Societetshuset Källör, fördjupad avsiktsförklaring, nyttjanderättsavtal, kompletterande överenskommelse till optionsavtal samt kommunens åtagande

Till denna handling finns följande bilagor;

- Fördjupad avsiktsförklaring – Bygdegårdsföreningen
- Nyttjanderättsavtal
- Karta som förtydligar nyttjanderättsavtal
- Kompletterande överenskommelse
- Bil 1 – Beslutat optionsavtal
- Bil 2B – Karta över det område som undantas i överenskommelsen
- Bil 3 – Fördjupad avsiktsförklaring – hänvisning i överenskommelsen

Bakgrund

Kommunfullmäktige uppdrar, 2002, till kultur-, fritids- och byggnadsnämnden att ta fram ett koncept för Sjötorgsområdet. 2003 utökas detta område att omfatta även Källörsområdet samt Krutudden.

Fortsatt under 2003 genomförs en medborgardialog med såväl öppna möten som möjligheten att uttrycka förslag i enkäter. I januari 2004 kommer Sjötorgsgruppen med sin andra rapport, vilket leder till att byggnadsnämnden får i uppdrag att göra en fördjupad översiktsplan för området.

2005 inkommer ett medborgarförslagförslag om Källörskolans bevarande samt att kommunen skall överlåta fastigheten till Bygdegårdsföreningen Societetshuset Källör. Förslaget avstyrks mot bakgrund av det då pågående planarbetet för området. Medborgarförslaget tar sin grund i ett stort bevarandeintresse i form av välbesökta möten samt en namninsamling på ca 2000 underskrifter.

Sjöfrontsprogrammet antas av byggnadsnämnden 2008 och fastställs av kommunfullmäktige i januari 2009. Under 2008 ger kommunstyrelsen byggnadsnämndskontoret och tekniska kontoret i uppdrag att genomföra ett projekt i syfte att sluta ett optionsavtal med entreprenör för att exploatera Källörskolans tomtmark till hotell och konferensanläggning. utgångspunkt i Sjöfrontprogrammets riktlinjer. Under 2009 genomförs även en arkitekttävling för unga arkitekter.

Ur Sjöfrontsprogrammet;

Sjöfronten mot Östhammarsfjärden används för att ge både en förstärkning av stadens image och ett långsiktigt tillskott av boende, verksamheter och service. En blandning ner till kvarterens lilla skala är viktig att säkerställa under kommande detaljplaner.

Östhammar ska fortsätta vara en grön stad. Avvägningen mellan bebyggelse och grönska görs dels genom en måttlig exploateringsgrad där det finns plats för mycket grönska i kvarter i skärgårdsstadens skala och dels genom att säkra gröna lungor i stadsmönstret i form av stadsparken Sjötorget, Krutudden, campingen och Gammelhus. Sammanhängande strand-, kaj- och bryggpromenader skall säkra rekreativa och ekologiska värden för både turismen och det lokala friluftslivet

För Källområdet sägs följande i Sjöfrontsprogrammet;
– *Område primärt för näringsverksamheter i form av hotell etc. Området skall ha parkkaraktär och vara allmänt tillgängligt.*

I linje med kommunens intentioner för området, hotell och bostäder, beslutade kommunen om att ansöka om rivningslov. Ansökan om rivningslov gav upphov till såväl överklagan av rivningslovet som en mobilisering av dem som önskar bevara Societetshuset Källör. I likhet med 2005 genomförde Bygdegårdsföreningen Societetshuset Källör en namninsamling samt ett flertal öppna möten.

I samband med rivningslovet startar länsstyrelsen en utredning om byggnadsminnesförklaring. Utredningen utmynnar i att byggnaden inte byggnadsminnesförklaras.

Från det att Bygdegårdsföreningen påbörjade sin mobilisering har kontakter upprätthållits med kommunen. Även om målsättningen och prioriteringen sett olika ut för föreningen och kommunen. Debatten i media kan sägas ha varit något mer polariserad.

Sammantaget framträder en komplex bild av mer än tio års arbete, utredande och funderande. Kommunen och dess invånare önskar en levande Sjöfront, där gröna lungor samsas med näringsverksamhet och bevarade kulturbyggnader. Fokus för alla är att skapa en attraktiv plats för såväl besökare, företagare och invånare. Ett landmärke och fyr för de som möter Östhammar både från hav och land.

Fördjupad avsiktsförklaring
Kommunstyrelsens arbetsutskott gav kommunchefen i uppdrag att tillsammans med bygdegårdsföreningen ta fram en fördjupning av den avsiktsförklaring bygdegårdsföreningen tagit fram. Syftet var att göra en bedömning av avsiktsförklaringen utifrån mer affärsliknande krav, att säkerställa att en finansiering fanns i förhållande till fastighetens behov samt att en driftskalkyl kan visa trygghet i den fortsatta driften på lite längre sikt.

Föreningen har genom en affärscheck, från SKB Nu, haft bistånd av en affärskonsult i sitt fördjupningsarbete. Fördjupningen har haft tre fokusområden;

- Bygginvestering, har rätt överväganden och bedömningar gjorts, vilken tidplan kan man klara, hur ser lagstiftningen ut, vilka är riskerna.

- Finansiering, efter vilken tidplan kan bygginvesteringen ske, vilka är de huvudsakliga finansiärerna, hur ser balansen ut mellan frivillig arbete, rabatter, kontanta medel, vad behöver upplånas, krävs borgenär, vilka bidragsaktörer finns.

- Marknad, hur ser efterfrågan ut, jämförelser med Öregrund, vilken är rätt prisnivå, anpassa tidplanen efter marknadens efterfrågan etc.
- Sammanfattningsvis – fördjupad avsiktsförklaring
- Underlaget har breddats
- Bygginvesteringen sytematiskt genomgången och beräknad på detaljnivå
- Tydligare finansiering där ett lånebehov finns och borgen krävs, 40 % av investeringsbudgeten finansieras genom rabatter och frivillig arbete
- Läge, atmosfär och tradition bedöms borga för en god efterfrågan på såväl kontorsutrymmen som samlingslokal

För en detaljerad genomgång av detta hänvisar jag till det bilagda dokumentet.

Kommunens roll
Östhammars kommun skall vid ett arrende vara fastighetsägare och därmed teckna nyttjanderättsavtal med Bygdegårdsföreningen. Östhammars kommun har en möjlighet att göra mer än så, ett bevarat Societetshus vid Källör kan;
- utgöra ett landmärke för såväl besökare från land som hav
- berika tätortens attraktivitet för såväl besökande som invånare
- förlänga det attraktiva stråket mellan Krutudden och Källör
- utgöra en möjlighet för den breda besöksnäringen i forma av fester, musik och kulturevenemang
- utgöra en kompletterande musik och teaterscen
- möjliggöra ökad diversifiering av näringslivet – unga och tjänsteproduktion
- vara en samlingsplats för inflytande för såväl unga som äldre

Att skapa välfärd och utveckling i partnerskap gynnar hela samhället. Östhammars kommun har flera kärnvärden gemensamma med Bygdegårdsföreningen Societetshuset Källör däribland Öppenhet och Engagemang. Det känns viktigt att ta tillvara det engagemang som präglat Bygdegårdsföreningens arbete under åren.

För att tydliggöra kommunens intentioner att tillsammans ta ansvar för fastigheten föreslår Östhammars kommun ett partnerskap under de tre första åren, där kommunen;

- aktivt medverkar i arbetet med att underlätta finansiering från såväl offentlig som privat sektor i syfte att skapa en hållbar ekonomi
- får en insynsplats i styrelsen
- får tillgång till samlingslokaler för ungas inflytande och utveckling av ungdomskultur

Optionsavtalet

Nedanstående beslut förutsätter att nytt avtal eller en kompletterande överenskommelse med vår avtalspart i nu upprättat avtal. Diskussion och förhandling pågår och det medsända förslaget till överenskommelse är ännu ej godkänt av vår avtalspart. Den kompletterande överenskommelsen kan således komma att justeras fram till de kommande sammanträdena 10 juni.

Övriga risker

- Eventuella nya parter, om nuvarande optionsavtal inte faller ut
- Fastighetens värde förändras
- Bygdegårdsföreningens uthållighet

Förslag till beslut

- Att godkänna bifogade nyttjanderättsavtal med Bygdegårdsföreningen, Societetshuset Källör
- Att godkänna föreliggande kompletterande överenskommelse som en bilaga till det befintliga optionsavtalet med Millimeter projektutveckling AB
- Att ingå ett partnerskap med föreningen under tre år

Peter Nyberg
Kommunchef

SOCIETETSHUSET
KÄLLÖR

Fördjupad avsiktsförklaring (Maj 2014)

DISPOSITION

A. SAMMANFATTNING AV FÖRENINGENS AVSIKTER OCH SLUTSATSER

1. METOD / ARBETSMODELL I FÖRDJUPAD ANALYS

2. SITUATIONSANALYS

3. GENOMFÖRANDET
3.1 Byggnad / restaurering
3.2 Verksamheten
3.3 Ekonomi

Bilagor:

1. Historik
2. Tidigare utredningar, yttranden & argument för bevarande
3. Kalkyler
4. Enkät / Brochyr
5. Marknadsanalys
6. Förslag avstyckning
7. Skyddsvärda träd

B. HANDLINGSPLAN BYGGÅTGÄRDER

Bilagor:

1. Projektledningsmodell
2. Riskplan
3. Budgetunderlag

A. SAMMANFATTNING AV FÖRENINGENS AVSIKTER OCH SLUTSATSER

Denna avsiktsförklaring utgör i enlighet med kommunens önskemål en fördjupning av tidigare presenterat dokument.

Östhammars kommun äger fortfarande östkustens största societetshus. Det är det sista äldre huset som finns kvar längs strandpromenaden från Östhammars badortsepok kring förra sekelskiftet.
Bygdegårdsföreningen Societetshuset Källör, med sina drygt 350 medlemmar, däribland erfarna hantverkare, ekonomer, arkitekter, byggnadsingenjörer, marknadsförare, formgivare och representanter från turistnäringen, vill arrendera huset, rusta upp och återställa det till 1920-talets utseende, med huvudsakligt syfte att driva verksamhet samt att utgöra en allmän samlings- och festlokal, öppen för alla.

Många lokala företag, föreningar och privatpersoner stödjer projektet och är redan nu villiga att bidra på olika sätt, en del gör det redan.

Visionen som styrt vår fördjupade analys av förutsättningar och genomförande är:

" Ett återskapat Källör gör Östhammar attraktivare att besöka och bo i tack vare dess särprägel och människors engagemang".

Vi menar att man med stöd av detta dokument kan dra slutsatsen att:

Ett genomförande av Källörprojektet är efterfrågat, ekonomiskt hanterbart och en framtidsinvestering som stärker Östhammars identitet och attraktionskraft.

<u>Styrande målsättningar för vår fördjupade avsiktsförklaring</u>

Vi övertygades tidigt om att förverkligandet av vår vision innebär en unik möjlighet för Östhammar till lokal samling kring ett framtidsprojekt med tydlig målbild, möjligheter till brett engagemang och konkreta möjligheter för alla att bidra på något sätt.

Genomförandet av planerna skall utöver professionell styrning präglas av kärnvärden som öppenhet, samling, engagemang, säkerhet och miljömedvetenhet.

<u>Byggnad / restaurering</u>

En restaurering av byggnaden skall uppfylla ett spritt intresse av att bevara en profilbyggnad i Östhammar och samtidigt ge möjligheter till verksamhet och aktiviteter till ortens fromma baserat på ett samlande lokalt engagemang.

Restaureringen skall ske på ett varsamt sätt i samråd med Länsstyrelsen och Upplandsmuseet på ett för byggnaden antikvariskt riktigt sätt. Hela genomförandeprojektet skall kännetecknas av hög miljömedvetenhet och miljösmarta lösningar skall vi visa vara förenliga med både bevarande av viktiga värden och ekonomi.

Arbete skall i relativt stor utsträckning utföras med hjälp av frivilliginsatser och med en professionell bedömning av vilka arbeten som behöver utföras av yrkeskunniga (t.ex. vvs-, el- och plåtslageriarbeten) skall vi i första hand anlita lokala hantverkare.

Vi vill ta vara på mobiliserat engagemang och ta hand om mest prioriterat restaureringsbehov med möjlighet till intäktsskapande verksamhet före årsskiftet. Med tanke på den långa ledtiden för bygg- och rivningslovshantering och att ur kvalitetssynpunkt arbeten ska utföras senast under tidig höst behövs ett kommunalt beslut som medger tillträde senast i början av juni i år.

Verksamheten

Societetshuset med sitt attraktiva och lättillgängliga läge ska bli en byggnad dit alla kategorier i samhället skall känna sig välkomna.

Verksamheten i fastigheten skall vara lokalt förankrad, lokalt styrd och i möjligaste mån överbrygga säsongsvariationer genom en stor variation i nyttjandet.

Förutom en ekonomiskt bärande verksamhet i uthyrning för kontorsverksamhet och samlings-/ festlokal skall användningen präglas av möjligheten till mervärden för befolkning och besöksnäring som ex.vis olika evenemang och ett brett kulturutbud i en unik miljö.

Behovet av att balansera ekonomiska åtaganden gör det nödvändigt med en stegvis uppbyggnad av kapacitet med prioritet för direkt intäktsskapande verksamhet i takt med bedömd efterfrågan.

Finansieringen / långsiktigheten

Vi skall kunna utgå ifrån att vi arrenderar fastigheten i åtminstone 20 år på villkor i enlighet med jämförbara engagemang i kommunens fastigheter.
Grundinvestering för initial verksamhet och en plan för stegvisa följdinvesteringar i takt med ekonomiska förutsättningar skall göra det möjligt att finansiera projektet långsiktigt utan överdrivna förväntningar på sponsring och offentliga bidrag.

1. METOD / ARBETSMODELL I FÖRDJUPAD ANALYS

Fördjupningen av avsiktsförklaringen baseras på en omprövning av tidigare utvärderingar med delvis nya angreppssätt, tillförda kompetenser och mer underbyggda slutsatser.
Arbetet har drivits i projektform med tillgång till expertis inom byggprojektering kombinerad med antikvarisk hänsyn, en brett förankrad lokalkännedom samt erfarenhet av finansiering och riskbedömningar av investeringar av olika slag.

Framtagna dokument och verktyg som tillförts som underlag för den fördjupade analysen:

- Åtgärdprogram – fastighetens exteriör (Björn Nilsson)
- Handlingsplan Byggåtgärder (Sven Jönsson)
- Behovskartläggning / sponsringsmöjligheter via enkätformulär och brochyr (Bilaga 4)
- Intressentlista (sammanställning av status i externa kontakter)

Avstämningar har skett löpande under arbetes gång med kommunchefen för orientering om läget i arbetet och för guidning i specifika frågeställningar. Har även varit möten med tekniska kontoret och planchefen i samma syfte.

2. SITUATIONSANALYS

2.1 Fastighetens status

Ett flertal utredningar är gjorda och beskrivs närmare i Handlingsplan Byggåtgärder pkt 3.

Då fastigheten stått oanvänd en längre tid utan fortlöpande underhåll påverkar detta prioriteringarna i restaureringsarbetet i tid och val av åtgärder.
Kan också konstateras att fastigheten är belastad av en historisk miljöskuld vars omfattning ej är närmare utredd i vårt arbete och är fastighetsägarens ansvar.

2.2 Behovet / Opinionsläget / förankringen

Bygdegårdsföreningen Societetshuset Källör har engagerat sig för ett bevarande av Societetshuset sedan år 2005.
Föreningen har nu drygt 350 medlemmar och drygt 175 medlemmar i Facebook-gruppen. En namninsamling överlämnad 2013 resulterade i att 4000 personer, varav absoluta flertalet är Östhammarsbor, ställer sig bakom ett bevarande.

Vår pågående enkätundersökning bland privatpersoner, föreningar och företagare visar på ett tydligt intresse för både bevarande, nyttjande och en vilja att bidra på olika sätt till förverkligandet av projektet. Intrycket är att vårt projekt har stöd inom olika åldrar / kategorier invånare men också ett brett spektrum av individuella motiv för detta.

Källör Ungdom

Det har nyligen bildats en växande ungdomsgrupp, nu bestående av 14 personer i åldrarna 16-18 år. Gruppen har bildats på deras eget initiativ utifrån ett Källör-enkätsvar med följande kommentar:

"Enligt mig är Källörsskolan den byggnaden som gör Östhammar till en idyll. När det kommer någon utifrån på besök tar jag alltid med denne på en promenad över broarna och förbi Källör, för det är ju det som är Östhammar! SJÄLVKLART ska vi därför restaurera vår profilbyggnad Källörskolan, vad har vi annars för byggnad\/plats som står för just Östhammar? Jag gick mina första skolår på Källörsskolan och kan inte tänka mig någon bättre plats att börja skolåren på, har därmed en väldigt personlig anknytning till Källör och vill därför ställa upp och hjälpa till med allt vad jag kan! Blir så glad över att det är så många som engagerar sig i detta, tror det är viktigt att även ungdomar visar att de bryr sig samt vill hjälpa till. "

/Ebba 18år.

En artikel i UNT i våras gav också tydligt uttryck för ungdomars intresse/ behov av historisk förankring i det lokalt dagliga. Närmare beskrivning av enkätutfallet samt exempel på fler citat framgår av Bilaga A4.

Värdefullt för besöksnäringen

Att utveckla besöksnäringen framstår alltmer som ett centralt satsningsområde inom kommunen, liksom det gör i många andra kommuner. (Besöksnäringen börjar liknas vid en basindustri.) I det stora utbudet av skärgårdskommuner gäller det att skapa attraktiva mötesplatser och signaturbyggnader. Ett lokalt initiativ och ett genom-förande baserat på brett engagemang möjliggör nu ett bevarande och utveckling av en "lokal scen" i en av de mest utmärkande profilbyggnader kommunen rår över. Tillgänglighet och möjlighet till blandade aktiviteter skall bidra till en diversifiering av lokala verksamheter i sjöfronten vilket definitivt bidrar till Östhammars attraktions-kraft.

2.3 Legala aspekter

Vi är medvetna om att ett optionsavtal är träffat med Millimeter Projektutveckling AB (MP), som har bäring på våra möjligheter att uppnå vår vision om fastighetens framtid. (Bilaga x). Av detta skäl och på kommunens inrådan har vi sökt kontakt med MP för att diskutera förutsättningar för samverkan i processen och en ev samförståndslösning. Då ett möte väl kom till stånd den 22 april utbyttes resp parts syn på läget i en öppen diskussion.

Framkom bla följande:

- MP är beredd att förutsättningslöst titta på avsiktsförklaringen och vad som fallit ut av presentationen för kommunen.
- MP vill ej äga ett bevarat Societetshus utan menar att det i så fall skall styckas av med omgärdad mark.

Med utgångspunkt i detta föreslår vi en avstyckning omfattande Societetshus + naturligen tillhörande markyta inom ”Engelska parken” - vårt förslag se Bilaga 6.
I planeringen av framtida disposition av befintlig markyta behöver hänsyn tas till den inventering som Riksantikvarieämbetet / Skogsvårdsstyrelsen gjort av skyddsvärda träd i området -se Bilaga 7.

Då Bygdegårdsföreningen och den lokala opinion som stöder vårt arbete naturligtvis jobbar utifrån övertygelsen att optionsavtalet inte utesluter ett genomförande, är det av helt avgörande betydelse att fullmäktige i sitt junimöte initierar en planering av en avstyckning och förhandling med Millimeter Projektutveckling AB.

3. GENOMFÖRANDET

3.1 Byggnad / restaurering

Handlingsplan Byggåtgärder utgör den samlade beskrivningen av den planerade genomförande- processen av restaurering med bakomliggande, motiv, förutsättningar och antaganden. Vår strävan är att få ut maximalt värde av det lokala engagemang vi ser vara möjligt. Tanken att lägga stor vikt vid hur vi kommunicerar vad som planeras och göra en mycket tydlig avstamp i uppstarten – se vidare operation ”Kickstarta Källör” under 4B i Handlingsplan –Byggåtgärder.

Tidsplanen bygger på att arbetet utförs i olika steg. Först ett steg där det absolut nödvändigaste åtgärdas för att kunna starta den prioriterade uthyrningen av kontorsytor. Steg 2 expanderar verksamheten vartefter investeringsmedel kommer in och i Steg 3 har verksamheten kommit igång och tillåter investeringar i driftkostnadsnedsättande åtgärder. Mer om den stegvisa utvecklingen av verksamheten under 3.2.

Om besked erhålles i mitten av juni månad kan steg 1 vara avslutat i slutet av september i år. Föreningen kan få hyresintäkter för kontor fr o m 1:a oktober. Steg 2 kan, i mån av tillräckligt med intäkter, genomföras under 2015, och steg 3 under 2016 vilket också är hypotesen i den finansiella kalkyleringen under 3.3.

Kostnaderna är nedbrutna i delar och utgör underlag för en investeringsbudget med en struktur som medger stor styrbarhet i genomförandet av restaureringsprojketet. Kostnadsuppdelningen redovisar även en arbetsmodell för uppdelning av köpta tjänster och ideella insatser. Försiktighetsprincipen är tillämpad i bedömningarna av kostnader. Budgetunderlaget avviker inte nämnvärt från tidigare gjorda kostnadsuppskattningar.

3.2 Verksamheten

Den stegvisa uppbyggnaden av verksamheten som beror utav ekonomiska förutsättningar kan sammanfattas enligt:

Steg 1 - Målsättning - *Demolerat, driftklart, tätt, säkert o kan partiellt tas i bruk. Myndighetskrav uppfyllda.*
Verksamhet: - uthyrning kontor 3- 5 st till företag / föreningskanslier

- uthyrning för sammankomster under enklare förhållanden

Steg 2 - Målsättning - *Verksamheten har kommit igång. Kvalitetshöjande åtgärder genomförs vartefter medel kommer in*

Verksamhet:
Så snart som möjlighet kommer fastighetens bottenvåning, ca 420 kvm, att utnyttjas som samlingslokal för ortens föreningsliv, ungdoms- och pensionärsverksamhet, bröllops- och födelsedagsfiranden, scenframträdanden, gymnastik, utställningar och andra kultur- och musik evenemang.
I det största rummet planeras att återuppbygga den scen som tidigare fanns där. Det ger rummet stora möjligheter till olika typer av utnyttjande. Rivning av en vägg mot det intilliggande rummet mot söder gör att det sammanlagda utrymmet, tillsammans med glasverandan, kan rymma upp till 150 personer.

Steg 3 - Målsättning - *Verksamheten har mognat och det finns utrymme för smarta, kostnads-besparande driftsinvesteringar.*
Verksamhet: Vidareutvecklade förutsättningar breddar utbudet, höjer prisnivåer.

<u>Marknaden / konkurrenssituationen</u>

Kontor
Hyresmarknaden för kontor i Östhammars tätort är relativt begränsad men om det beror på svag efterfrågan eller för litet utbud är svårt att bedöma. Den karakteriseras av uthyrning för kontor för 1-2 personer.
Detta ger stora möjligheter att utveckla ett nytt koncept som riktar sig mot ungdomar som vill satsa på egna företag. En förebild i detta sammanhang är Bitcycle som flyttat ut från Uppsala till Östhammar. Det finns en fantastisk möjlighet att bygga upp ett kreativt kluster av små företag drivna av yngre entreprenörer. Vidare går det att utveckla aktivitetsbaserade kontorsprojekt som styrs av hög IT-grad och kreativa miljöer.
Det är möjligt att utnyttja Bygdegårdsföreningens stora nätverk för att skapa uppdrag åt nya företagare. Det finns goda förutsättningar att utveckla koncept för detta.

Samlingslokal
Den tillkommande gäst - och evenemangs kapacitet som projektet syftar till i den restaurerade fastigheten påverkas naturligtvis av en lokal konkurrenssituation och vice versa.

En analys av befintligt utbud och hur detta förhåller sig till våra planer pekar på att konkurrenssituationen ej skall behöva skapa problem.

Snarare skall projektet ge ett kompletterande utbud lokalt vilket normalt bör främja den allmänna aktivitetsnivån i ex vis besöksnäringen. Detta antagande stöds av enkätutvärdering och den Marknadsanalys vi gjort. Se Bilaga A5

När ett eventuellt hotell intill Societetshuset är i drift kan man tänka sig att våra gäster har övernattningsmöjligheter och hotellets gäster har tillgång till Societetshusets konferens- och sammanträdesrum.

3.3 Ekonomi

Kostnadsanalysen visar totalt sett på i stort samma resultat som tidigare avsiktsförklaring, men annorlunda fördelad för att kunna användas som underlag för en bruksbudget och möjliggöra en effektiv kostnadsstyrning i genomförandet.

Den finansiella bedömningen av projektet baseras på ett antal grundantaganden i projektets genomförande över tid samt ett antal kalkylmässiga ingångsvärden. Den finansiella kalkyleringen i sin helhet återfinns i Bilaga A 3 där spec på kalkylmässiga ingångsvärden framgår.

<u>Grundantaganden i genomförandet:</u>

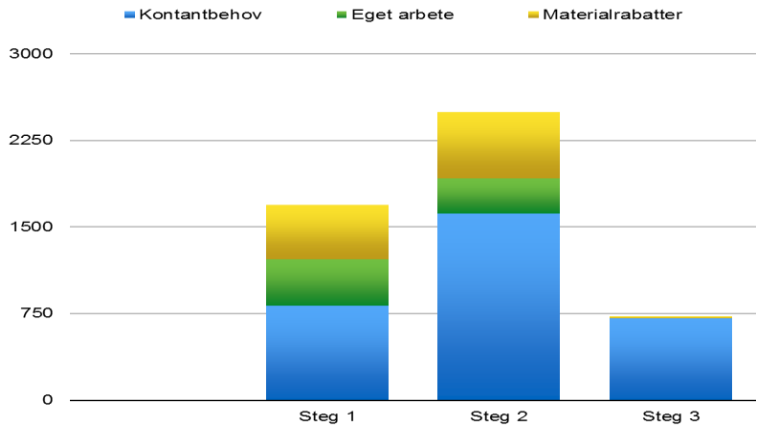
Den stegvisa investeringen och antaget verksamhetsinnehåll styr bedömningar av totala kostnader, intäkter och kassaflöde över tiden.

Kostnader för genomförandet baseras på bedömning av bruttopris för bedömd förbrukning av varor och tjänster och framgår av kostnadssammanställning i Handlinsplan Byggåtgärder pkt 5 med bilaga.

Från detta räknas sponsring av olika slag som definieras enligt:

- Eget arbete
- Rabatter vid inköp av material

Fördelningen av bedömda kostnader, värdet av eget arbete och rabatter med resulterande kassa åtgång över de tre definierade stegen i byggåtgärder kan illustreras enligt



Antaget: 2014 2015 2016

Inventering har gjorts via enkätarbete och andra kontakter om möjligheter till annan sponsring och bidragsmöjligheter som öppnar sig vid ett positivt politiskt beslut:

- Kontant sponsring / gåvor från privatpersoner, föreningar och företag
- Bidrag från ex vis:

  - Landsbygdsmedel
  - Bygnadsvårdsbidrag
  - Föreningslyftet
  - Investeringsbidrag till allmänna samlingslokaler (Boverket)
  - Arvsfonden
  - Konung Gustaf Adolfs fond för svensk kultur
  - Stiftelser

Vi har valt att inte bygga in dessa möjligheter i den totala baskalkylen av försiktighetsskäl. En känslighets analys visar däremot vilken bärkraft även återhållsamma förväntningar på denna typ av finansiering ger.

Alternativa scenarior och finansiella konsekvenser

Finansiella scenarior					
Ksek					
	Basalternativ - försiktigt (värden enligt bilagor)	**Ökade hyresintäkter mot basalternativ**	**Ökad inflation och ökad kalylränta mot basalternativ**	**Tillförd sponsring / bidrag mot basalternativ**	**Antaganden / Kommentarer**
Inflation, %	3		+2		
Kalkylränta, %	3		+2		Lån mot borgen 2014 1 Msek
Hyror kontorslokaler					184 kvm
2014	15	+15			
2015	90	+50			
Årl fr om 2016	140				760 kr/kvm
Hyror festlokaler					
2014					
2015	75	+50			
Årl fr om 2016	150	+50			Jmf Öregrund ca 200 Ksek
Delfinansiering					
Ideellt arbete 2014-2016	699				
Rabatter 2014-2016	1066				
Övr sponsring/bidrag					Se lista möjligheter
2014				+300	
2015				+200	
Konsekvenser					
Kvarv Finans.behov					Jmf graf "Fördelning av bedömda kostnader"
Tillkomm / avgående 2014	844	-15	+17	-309	
Tillkomm / avgående 2015	1605	-104	+83	-222	
Tillkomm / avgående 2016	495	-57	+84	-15	Toppar 2016
Återbetalningstid, år	14,8	-2,8		-2,3	Tid tills nuvärdet av löpande in- o utbetalningar uppgår
					till nuvärdet av kapitalbehovet (minus delfinansiering)
Slutvärde år 2035	2 918	+2 074	+1232	+958	Ackum. överskott i löpande värde av projektet (Eget kap)
Överförräntning, %	3	+2		+2	Projektets avkastning utöver kalkylräntan
Andra antaganden	Kostnadsantaganden bygginvestering enligt Handlingsplan Bygg				
	Underliggande antaganden för in- o utbetalningar samt kapitalbehov enl Bilaga A 3				
Förbättringmöjlighter	Ej räknat in möjligheter till kontant sponsring eller bidrag. Se lista på möjligheter.				
	Kapitalbehovet belastat med moms - under utredning.				
	Kostnad för oförutsett inräknad i total byggkostnad om 10% (410 Ksek)				

Riskanalys:

- Underskattad bygginvestering
- Överskattad efterfrågan
- Överskattad sponsring (rabatter, frivillig arbete, kontant)
- Överskattade bidragsmöjligheter

==========

Östhammar den 5 maj 2014

Styrelsen

Bygdegårdsföreningen Societetshuset Källör

NYTTJANDERÄTTSAVTAL

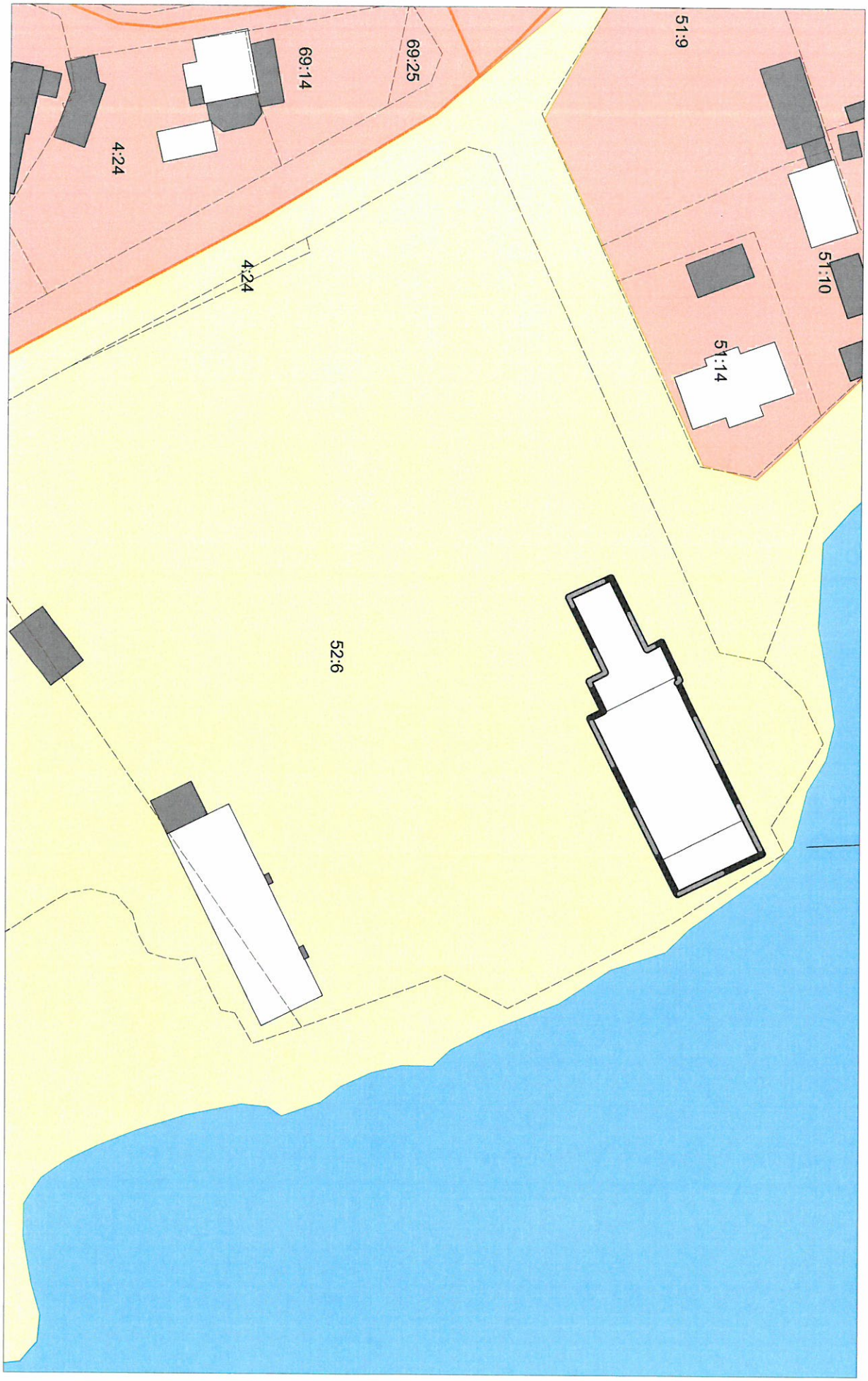
Upplåtare/ Fastighetsägare:	Östhammars kommun, 212000-0290, Box 66, 742 21 Östhammar, nedan kallad upplåtare
Nyttjare:	Bygdegårdsföreningen Societetshuset Källör, nedan kallad nyttjaren
Upplåtelseobjekt/ Fastighet:	Östhammar 52:6, del av enligt kartbild i bilaga, nedan kallad egendomen. Nyttjaren har under byggtiden rätt att samnyttja tillfartsvägar och den mark, i direkt anslutning till egendomen, som krävs för att kunna utföra nödvändiga ombyggnadsarbeten. Denna rätt, enligt andra stycket, är tidsbegränsad att gälla tills den nya detaljplanen vinner laga kraft eller som längst till 2017-06-30
Belägenhetsadress:	Källörsgatan 1, 742 36 Östhammar
Ändamål:	Allmän samlings- och festlokal enligt fördjupad avsiktsförklaring, Societetshuset Källor, maj 2014. Nyttjaren förbinder sig att ha utfört nedanstående åtgärder till respektive slutdatum: 1. Övervåning klar för uthyrning senast till 2015-07-01 2. Driftorganisation strukturerad och bemannad samt framtagna rutiner för verksamheten senast till 2015-12-31 3. Intäkter i fas med budget samt antikvariska åtgärder utförda till minst 60 % senast till 2016-12-31
Upplåtelsetid:	2014-07-01 – 2017-06-30
Förlängning/uppsägning:	Om avtalet inte skriftligen sagts upp senast 3 månader före upplåtelsens utgång förlängs avtalet automatiskt i 12 år <u>under förutsättning</u> att nyttjaren utfört de åtgärder som beskrivs under stycket *ändamål*
Avgift:	Upplåtelsen är avgiftsfri
Överlåtelse:	Nyttjaren får inte överlåta nyttjanderätten eller sätta annan i sitt ställe utan upplåtarens skriftliga medgivande
Skick:	Egendomen upplåts i det skick den befinner sig på tillträdesdagen. Nyttjaren är skyldig att hålla egendomen i vårdat skick
Drift/underhåll:	Nyttjaren svarar för samtliga kostnader för egendomen såsom förbruknings-, drift- och underhållskostnader samt skatter, avgifter och försäkringar

Ombyggnad mm:	Nyttjaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd införskaffas i samband med byggnads- och anläggningsarbeten. Åtgärder som försäkringsbolag, miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet kan komma att kräva för egendomens nyttjande enligt detta avtal ombesörjes och bekostas av nyttjaren
Ansvar/försäkring:	Nyttjaren skall svara för att egendomen är fullvärdesförsäkrad. Nyttjaren är ensam skyldig att ersätta skador som den upplåtna egendomen eller dess verksamhet förorsakar på person eller egendom
Regler och riktlinjer:	Nyttjaren är skyldig att följa de regler och riktlinjer som samhällsbyggnadsnämnd, polismyndighet eller annan myndighet vid varje tillfälle beslutar skall gälla. Om nyttjaren bryter mot de regler, riktlinjer och villkor som ställs i tillstånd från samhällsbyggnadsnämnd, polismyndighet eller annan myndighet skall nyttjaren, efter anmodan från upplåtaren, omedelbart vidtaga rättelse. I annat fall äger upplåtaren rätt att omedelbart häva detta avtal. Om avtalet hävs enligt detta stycke har nyttjaren inte rätt till ersättning.
Upplåtelsetidens utgång:	Efter upplåtelsetidens utgång återgår egendomen till upplåtaren utan att upplåtaren tvingas utge någon form av ersättning till nyttjaren. Om nyttjaren före upplåtelsetidens utgång upphör med sin verksamhet återgår egendomen omedelbart till upplåtaren utan ersättning
Inskrivning:	Detta avtal får inte inskrivas utan upplåtarens medgivande
Avtals upphörande:	Vid brott mot detta avtal äger endera parten rätt med omedelbar verkan säga upp detsamma

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit varsitt.

Östhammar 2014-

ÖSTHAMMARS KOMMUN	BYGDEGÅRDSFÖRENINGEN SOCIETETSHUSET KÄLLÖR
…….	…….
Jacob Spangenberg	Erik Walldén
……	
Peter Nyberg	


51:9
51:10
51:14
69:25
69:14
4:24
4:24
52:6

Kompletterande överenskommelse till Optionsavtal mellan Östhammars kommun och Millimeter projektutveckling AB

Bakgrund

Den *"Datum"* tecknades optionsavtal (Optionsavtalet) avseende Millimeter projektutveckling AB´s förvärv av den av Östhammars kommun ägda fastigeten Östhammar 52:6 (Fastigheten) i Östhammar, Optionsavtalet i sin helhet utgör bilaga 1 till denna kompletterande överenskommelse (Överenskommelsen). Förutsättningarna för genomförande av detta projekt har förändrats då byggdegårdsföreningen i Östhammar ska få ett nyttjanderättsavtal med Östhammars kommun för att bevara och iordningställa Källörskolan som idag står på fastigheten. Denna Överenskommelse görs för att ange hur detta påverkar optionen. Optionsavtalet fortsätter att gälla för de delar som inte omnämns i denna överenskommelse.

Följande punkter har förändrats från det som anges i Optionsavtalet och gäller enligt vad som anges i denna Överenskommelse:

1. **Området**
   Optionsavtalet anger att optionen hela Fastigheten med undantag för eventuell allmän plats mark i kommande detaljplan.

   Det område som omfattas av optionen ändras nu till att gälla endast den del av Fastigheten som på karta i bilaga 2 till denna överenskommelse rastrerats. Den slutgiltiga omfattningen om det område som omfattas av Optionsavtalet och denna Överenskommelse kan komma att justeras till följd av den kommande detaljplanen. Optionen omfattar endast den kvartersmark som i detaljplanen planläggs för bostads- och hotelländamål.

2. **Infart och parkering**
   Kommunen och Millimeter projektutveckling AB ska gemensamt verka för att hitta en samordnad lösning för infart och parkering som uppfyller behoven för både bygdegårdsföreningens och Millimeter projektutvecklings framtida verksamhet inom Fastigheten.

3. **Köpeskilling**
   I Optionsavtalet anges att det ska genomföras två av varandra oberoende värderingar, en på uppdrag av Östhammars kommun och en på uppdrag av Millimeter projektutveckling AB. Värderingarna ska ange ett värde för byggrätten på bostäder och ett för byggrätten på hotell.

   Dessa värderingar har nu genomförts men enligt Optionsavtalet ska en uppdatering av dessa göras med de förutsättningar som kommer att anges i kommande detaljplan. Därav finns inget behov av kompletterande värderingar i dagsläget och slutgiltigt pris kommer att utgöra ett sammanvägt resultat av de uppdaterade värderingarna.

4. Verksamheten i Källörskolan

Den framtida verksamhet som byggdegårdsföreningen planerar inom Källörskolan får inte hindra eller störa utveckling i enlighet med kommande detaljplan över Fastigheten inom den del av Fastigheten som omfattas av denna option, rastrerat område i bilaga 2. Se bilaga 3 till denna Överenskommelse för en närmare beskrivning av den planerade verksamheten.

5. Tidplan

Enligt Optionsavtalet planeras detaljplanearbetet att påbörjas under hösten 2013. De ändrade förutsättningarna gällande källörskolan har inneburit en förskjutning av tidplanen och nu planeras detaljplanearbetet att inledas under hösten 2014.

6. Gilltighet

Optionsavtalet är giltigt från det att Optionsavtalet undertecknades fram till att markanvisningsavtal som reglerar köp av Fastigheten beslutas i kommunfullmäktige i Östhammar och att detta beslut vinner laga kraft och köp avseende Fastigheten genomförs. Om detta inte har genomförts innan 2016-06-30 upphör avtalets giltighet om inte parterna skriftligen överenskommer om förlängd gilltighet.

I och med undertecknandet av denna Överenskommelse är parterna eniga om att Optionsavtalets gilltighet förlängs till 2017-06-30.

Denna Överenskommelse har upprättas i två exemplar varav parterna erhållit ett vardera

Östhammar 2014- -

Östhammar 2014- -

_____

Jacob Spangenberg

_____

Mikael Liljefors

Optionsavtal Källörstomten

Parter

Kommunen:
Östhammars kommun
Orgnr: 212000-0290
Adress: Box 066, 742 21 Östhammar

Kontaktperson: Ulf Andersson

Bolaget:
Goldcup 8949 AB (u.n.t. Millimeter Projektutveckling AB)
Orgnr: 556937-6568
Adress: c/o Millimeter Arkitekter AB, Palmmätargatan 7 A, 112 24 Stockholm

Kontaktperson: Mikael Liljefors

Bakgrund

Kommunen äger fastigheten Östhammar 52:6 nedan kallad Källörstomten, vilken är belägen i centrala Östhammar. Idag finns en befintlig byggnad inom Källörstomten vilken tidigare varit societetshus och folkskola som eventuellt kan komma att bevaras och användas.

Bolaget är ett för utveckling av Källörstomten särskilt bildat bolag vilket per datumet för ingående av detta optionsavtal ägs av Millimeter Arkitekter AB, orgnr. 556364-2841, men som i samband med ingående av markanvisningsavtal enligt nedan ska komma att samägas med PEAB.

Planprogrammet för ”Östhammars sjöfront”, där Källörstomten ingår som en del av programområdet, antogs av kommunfullmäktige i Östhammar 2008-11-19. Planprogrammet anger att kursgård, spa, friskvård, hotell alternativt bostäder bedöms lämpliga på Källörstomten. Programhandlingen i sin helhet bifogas detta optionsavtal, se bilaga 1.

På Källörstomten finns en befintlig byggnad vilken tidigare varit societetshus och folkskola för vilken länsstyrelsen nu utreder huruvida den ska byggnadsminnesförklaras eller ej. Bolaget är bundet av att förhålla sig till resultatet av denna utredning och om det visar sig att byggnaden är bevarandevärd ska även det efterlevas. Bolaget är även införstått med att Bygdegårdsföreningen i Östhammar utreder hur denna byggnad skulle kunna nyttjas i framtiden och om lämplig användning presenteras innan detaljplanearbetet avslutats kan bygdegårdsföreningen efter överenskommelse med Bolaget komma att ges möjlighet att hyra byggnaden även om länsstyrelsen inte anser att byggnaden bör byggnadsminnesförklaras. Principen för kostnadsfördelning till följd av eventuellt bevarande av byggnaden oavsett skälet därför ska vara att Bolaget inte svarar för några kostnader hänförliga till byggnaden annat än i sådan utsträckning dessa är affärsmässigt motiverade i Bolagets verksamhet på Källörstomten.

Parterna är överens om att inleda ett exklusivt samarbete avseende framtagande av en ny detaljplan för Källörstomten vilken ska medge byggrätter för hotell och flerbostadshus i mindre skala, företrädelsevis seniorbostäder, vilka Bolaget därefter ska uppföra, och har därför ingått detta optionsavtal. Parternas åtaganden mot varandra med avseende på den

kommande försäljningen och utbyggnaden av Källörstomten i enlighet med sålunda framtagen detaljplan ska regleras i ett markanvisningsavtal vilket för sin giltighet måste undertecknas av parterna och därefter antas av kommunfullmäktige i Östhammar i samband med att detaljplanen antas, nedan kallat Markanvisningsavtalet. Ingående av Markanvisningsavtalet förutsätter att Bolaget bedömer att projektet är kommersiellt gångbart.

Området
Detta optionsavtal omfattar hela Källörstomten, exakt avgränsning redovisas på karta i bilaga 2. Om det under planarbetet visar sig lämpligt att planlägga vissa delar av Källörstomten som allmän plats kommer dessa delar att kvarstå i Kommunens ägo och således ej ingå i Markanvisningsavtalet. Parternas intention är att sådan yta inte väsentligen ska överstiga 10 % av hela Källörstomtens yta.

Detaljplanearbete
Kommunen har planmonopol och ansvarar således för den formella handläggningen av detaljplanen. Av Bolaget anlitad konsult ansvarar i samråd med Kommunen för framtagande av nödvändiga planhandlingar såsom plankarta, planbeskrivning och fastighetsägarförteckning. Den konsult som Bolaget anlitar ska, innan arbetets inledande, godkännas av Kommunen. Sådant godkännande ska meddelas av Kommunen om inte särskilda skäl talar däremot. Alla utredningar som krävs inom ramen för detaljplanearbetet ska bekostas av Bolaget.

Detaljplanearbetet ska påbörjas så snart detta optionsavtal har undertecknats av båda parter och därefter godkänts av kommunfullmäktige i Östhammar vilket beräknas kunna ske under hösten 2013.

Sanering och övriga undersökningar
En markundersökning bekostad av Kommunen ska genomföras innan Markanvisningsavtalet ingås. Hur en eventuell sanering av marken ska genomföras och bekostas ska överenskommas parterna emellan innan Markanvisningsavtalet undertecknas.

Bolaget bekostar alla övriga utredningar, och åtgärder som kan bli nödvändiga till följd av utredningarna, inom kvartersmark som kan komma att krävas innan bygget kan påbörjas. I de fall att även Kommunen behöver utföra liknande utredningar eller åtgärder för utbyggnad av allmänplatsmark kan detta samordnas parterna emellan och bekostas gemensamt. Fördelningen av kostnaderna i dessa fall görs i förhållande till vad som är skäligt i förhållande till omfattningen på respektive parts behov.

Vatten- och avlopp
Kommunen ansvarar för att anvisa en eller flera anslutningspunkter till det kommunala VA-nätet i anslutning till Källörstomtens fastighetsgräns. Bolaget ska erlägga anslutningsavgift i enlighet med den i Kommunen gällande VA-taxan vid tidpunkten för anslutning.

Bolaget ska ansvara för all utbyggnad av VA-ledningar inom kvartersmark på Källörstomten.

Övriga exploateringsåtgärder
Beroende på hur detaljplanen kommer att utformas kan vissa delar inom Källörstomten komma att planläggas för allmän plats, se ovan under rubriken ”Området”. Dessa delar ansvarar Kommunen för att anlägga och utforma i enlighet med intentionerna i detaljplanen.

Beroende på hur omfattande den eventuella utbyggnaden av anläggningar inom allmän plats är och hur stor nytta den kommande exploateringen inom kvartersmark på Källörstomten kan bedömas ha av dessa anläggningar kan en del av kostnaden komma att tas ut av Bolaget genom ett exploateringsbidrag på det sätt och i den utsträckning som anges i Markanvisningsavtalet.

Gatukostnadsersättning
Under förutsättning att Bolaget uppfyller sina åtaganden enligt detta optionsavtal och Markanvisningsavtalet kommer ingen ytterligare gatukostnad att påföras Bolaget. Detta gäller emellertid inte för det fall Kommunen i framtiden avser att höja standarden på omkringliggande gator eller andra allmänna platser till följd av ändrade förutsättningar i närområdet och med anledning härav bygger ut eller höjer standarden på allmänna platser.

Markförvärv
Tillträde avseende hotelldelen och bostadsdelen av Källörstomten, priset som Bolaget ska erlägga respektive övriga åtaganden kopplade till utbyggnaden ska regleras närmare i Markanvisningsavtalet.

Tillträdet planeras att delas upp i två delar där Bolaget får tillträde till hotelldelen omedelbart då detaljplanen vunnit laga kraft och tillträdet till bostadsdelen omedelbart då byggstart avseende hotellet har skett.

Till grund för det pris som Bolaget ska erlägga till Kommunen för hotelldelen respektive bostadsdelen av Källörstomten ska två av varandra oberoende värderingar göras, en på uppdrag av Kommunen och en på Uppdrag av Bolaget. Värderingarna ska ange ett värde på byggrätten för hotell respektive värdet per kvm BTA för bostäder. Hur omfattande byggrätten för respektive typ kommer att bli avgörs inom ramen för det kommande planarbetet samt av beslut om huruvida byggnaden som tidigare varit societetshus och folkskola ska bevaras eller ej. Innan köpet genomförs ska en uppdatering av ovan nämnda värderingar göras med den slutgiltiga omfattningen av byggrätterna och en uppdatering till den prisnivå som råder vid tiden för tillträdet. Resultatet av de sammanvägda uppdaterade värderingarna ska utgöra det slutgiltiga priset vid försäljning.

Exklusivitet
Parternas samarbete är exklusivt och Kommunen förbinder sig att inte inleda, avtala om eller diskutera samarbete med annan part än Bolaget avseende genomförandet av projektet Källörstomten som detta optionsavtal avser och som beskrivs under ”bakgrund” ovan. Vid brott mot denna bestämmelse ska Kommunen ersätta Bolaget för samtliga skador och kostnader till följd av avtalsbrottet, såväl direkta som indirekta.

Denna exklusivitet gäller under detta optionsavtals giltighetstid.

Överlåtelse
Detta optionsavtal får ej överlåtas av Bolaget utan Kommunens skriftliga medgivande. För sådant medgivande krävs att övertagande part kan påvisa en dokumenterad erfarenhet av att genomföra likvärdiga projekt och att Kommunen i övrigt bedömer att den övertagande parten är en lämplig samarbetspartner.

Inte heller Bolaget får överlåtas till annan ägare utan kommunens skriftliga medgivande, varvid ej innefattas sådan planerad överlåtelse av del av Bolaget som beskrivs i detta optionsavtal under ”Bakgrund” ovan.

Avtalets giltighet
Detta optionsavtal är giltigt från datumet för dess ingående och att samtliga villkor nedan uppfyllts fram till sådan tidpunkt då kommunfullmäktige i Östhammar dels beslutat att anta Markanvisningsavtalet, dels att detta beslut vinner laga kraft, dock i inget fall längre än till och med 2016-06-30. Om båda parter skriftligen överenskommer därom så kan emellertid detta optionsavtals giltighet förlängas.

Optionsavtalets giltighet förutsätter förutom undertecknande av båda parter härtill även:

att: Östhammars kommunfullmäktige har godkänt detta optionsavtal genom beslut som vunnit laga kraft
att: Bolagets styrelse godkänt detta optionsavtal, se intyg i bilaga 3

Bolaget äger rätt att säga upp detta optionsavtal till omedelbart upphörande för det fall Bolaget bedömer att projektet till följd av bevarande av befintlig byggnad på Källörstomten innebär att projektet inte längre är kommersiellt gångbart.

Vid optionsavtalets upphörande äger ingen part rätt till ersättning för annat än vad som framgår av detta optionsavtal.

* * * * *

Detta optionsavtal har upprättats i två originalexemplar, av vilka båda parterna erhållit ett exemplar vardera.

Östhammar den 2013-

Östhammars Kommun	Goldcup 8949 AB (u.n.t Millimeter Projektutveckling AB)
_____	_____
Jacob Spangenberg	Mikael Liljefors

Bilaga 2

SOCIETETSHUSET
KÄLLÖR

Fördjupad avsiktsförklaring (Maj 2014)

DISPOSITION

A. SAMMANFATTNING AV FÖRENINGENS AVSIKTER OCH SLUTSATSER

1. METOD / ARBETSMODELL I FÖRDJUPAD ANALYS

2. SITUATIONSANALYS

3. GENOMFÖRANDET
3.1 Byggnad / restaurering
3.2 Verksamheten
3.3 Ekonomi

Bilagor:

1. Historik
2. Tidigare utredningar, yttranden & argument för bevarande
3. Kalkyler
4. Enkät / Brochyr
5. Marknadsanalys
6. Förslag avstyckning
7. Skyddsvärda träd

B. HANDLINGSPLAN BYGGÅTGÄRDER

Bilagor:

1. Projektledningsmodell
2. Riskplan
3. Budgetunderlag

A. SAMMANFATTNING AV FÖRENINGENS AVSIKTER OCH SLUTSATSER

Denna avsiktsförklaring utgör i enlighet med kommunens önskemål en fördjupning av tidigare presenterat dokument.

Östhammars kommun äger fortfarande östkustens största societetshus. Det är det sista äldre huset som finns kvar längs strandpromenaden från Östhammars badortsepok kring förra sekelskiftet.
Bygdegårdsföreningen Societetshuset Källör, med sina drygt 350 medlemmar, däribland erfarna hantverkare, ekonomer, arkitekter, byggnadsingenjörer, marknadsförare, formgivare och representanter från turistnäringen, vill arrendera huset, rusta upp och återställa det till 1920-talets utseende, med huvudsakligt syfte att driva verksamhet samt att utgöra en allmän samlings- och festlokal, öppen för alla.

Många lokala företag, föreningar och privatpersoner stödjer projektet och är redan nu villiga att bidra på olika sätt, en del gör det redan.

Visionen som styrt vår fördjupade analys av förutsättningar och genomförande är:

" Ett återskapat Källör gör Östhammar attraktivare att besöka och bo i tack vare dess särprägel och människors engagemang".

Vi menar att man med stöd av detta dokument kan dra slutsatsen att:

Ett genomförande av Källörprojektet är efterfrågat, ekonomiskt hanterbart och en framtidsinvestering som stärker Östhammars identitet och attraktionskraft.

<u>Styrande målsättningar för vår fördjupade avsiktsförklaring</u>

Vi övertygades tidigt om att förverkligandet av vår vision innebär en unik möjlighet för Östhammar till lokal samling kring ett framtidsprojekt med tydlig målbild, möjligheter till brett engagemang och konkreta möjligheter för alla att bidra på något sätt.

Genomförandet av planerna skall utöver professionell styrning präglas av kärnvärden som öppenhet, samling, engagemang, säkerhet och miljömedvetenhet.

<u>Byggnad / restaurering</u>

En restaurering av byggnaden skall uppfylla ett spritt intresse av att bevara en profilbyggnad i Östhammar och samtidigt ge möjligheter till verksamhet och aktiviteter till ortens fromma baserat på ett samlande lokalt engagemang.

Restaureringen skall ske på ett varsamt sätt i samråd med Länsstyrelsen och Upplandsmuseet på ett för byggnaden antikvariskt riktigt sätt. Hela genomförandeprojektet skall kännetecknas av hög miljömedvetenhet och miljösmarta lösningar skall vi visa vara förenliga med både bevarande av viktiga värden och ekonomi.

Arbete skall i relativt stor utsträckning utföras med hjälp av frivilliginsatser och med en professionell bedömning av vilka arbeten som behöver utföras av yrkeskunniga (t.ex. vvs-, el- och plåtslageriarbeten) skall vi i första hand anlita lokala hantverkare.

Vi vill ta vara på mobiliserat engagemang och ta hand om mest prioriterat restaureringsbehov med möjlighet till intäktsskapande verksamhet före årsskiftet. Med tanke på den långa ledtiden för bygg- och rivningslovshantering och att ur kvalitetssynpunkt arbeten ska utföras senast under tidig höst behövs ett kommunalt beslut som medger tillträde senast i början av juni i år.

Verksamheten

Societetshuset med sitt attraktiva och lättillgängliga läge ska bli en byggnad dit alla kategorier i samhället skall känna sig välkomna.

Verksamheten i fastigheten skall vara lokalt förankrad, lokalt styrd och i möjligaste mån överbrygga säsongsvariationer genom en stor variation i nyttjandet.

Förutom en ekonomiskt bärande verksamhet i uthyrning för kontorsverksamhet och samlings-/ festlokal skall användningen präglas av möjligheten till mervärden för befolkning och besöksnäring som ex.vis olika evenemang och ett brett kulturutbud i en unik miljö.

Behovet av att balansera ekonomiska åtaganden gör det nödvändigt med en stegvis uppbyggnad av kapacitet med prioritet för direkt intäktsskapande verksamhet i takt med bedömd efterfrågan.

Finansieringen / långsiktigheten

Vi skall kunna utgå ifrån att vi arrenderar fastigheten i åtminstone 20 år på villkor i enlighet med jämförbara engagemang i kommunens fastigheter.
Grundinvestering för initial verksamhet och en plan för stegvisa följdinvesteringar i takt med ekonomiska förutsättningar skall göra det möjligt att finansiera projektet långsiktigt utan överdrivna förväntningar på sponsring och offentliga bidrag.

1. METOD / ARBETSMODELL I FÖRDJUPAD ANALYS

Fördjupningen av avsiktsförklaringen baseras på en omprövning av tidigare utvärderingar med delvis nya angreppssätt, tillförda kompetenser och mer underbyggda slutsatser.
Arbetet har drivits i projektform med tillgång till expertis inom byggprojektering kombinerad med antikvarisk hänsyn, en brett förankrad lokalkännedom samt erfarenhet av finansiering och riskbedömningar av investeringar av olika slag.

Framtagna dokument och verktyg som tillförts som underlag för den fördjupade analysen:

- Åtgärdprogram – fastighetens exteriör (Björn Nilsson)
- Handlingsplan Byggåtgärder (Sven Jönsson)
- Behovskartläggning / sponsringsmöjligheter via enkätformulär och brochyr (Bilaga 4)
- Intressentlista (sammanställning av status i externa kontakter)

Avstämningar har skett löpande under arbetes gång med kommunchefen för orientering om läget i arbetet och för guidning i specifika frågeställningar. Har även varit möten med tekniska kontoret och planchefen i samma syfte.

2. SITUATIONSANALYS

2.1 Fastighetens status

Ett flertal utredningar är gjorda och beskrivs närmare i Handlingsplan Byggåtgärder pkt 3.

Då fastigheten stått oanvänd en längre tid utan fortlöpande underhåll påverkar detta prioriteringarna i restaureringsarbetet i tid och val av åtgärder.
Kan också konstateras att fastigheten är belastad av en historisk miljöskuld vars omfattning ej är närmare utredd i vårt arbete och är fastighetsägarens ansvar.

2.2 Behovet / Opinionsläget / förankringen

Bygdegårdsföreningen Societetshuset Källör har engagerat sig för ett bevarande av Societetshuset sedan år 2005.
Föreningen har nu drygt 350 medlemmar och drygt 175 medlemmar i Facebook-gruppen. En namninsamling överlämnad 2013 resulterade i att 4000 personer, varav absoluta flertalet är Östhammarsbor, ställer sig bakom ett bevarande.

Vår pågående enkätundersökning bland privatpersoner, föreningar och företagare visar på ett tydligt intresse för både bevarande, nyttjande och en vilja att bidra på olika sätt till förverkligandet av projektet. Intrycket är att vårt projekt har stöd inom olika åldrar / kategorier invånare men också ett brett spektrum av individuella motiv för detta.

Källör Ungdom

Det har nyligen bildats en växande ungdomsgrupp, nu bestående av 14 personer i åldrarna 16-18 år. Gruppen har bildats på deras eget initiativ utifrån ett Källör-enkätsvar med följande kommentar:

”Enligt mig är Källörsskolan den byggnaden som gör Östhammar till en idyll. När det kommer någon utifrån på besök tar jag alltid med denne på en promenad över broarna och förbi Källör, för det är ju det som är Östhammar! SJÄLVKLART ska vi därför restaurera vår profilbyggnad Källörskolan, vad har vi annars för byggnad\/plats som står för just Östhammar? Jag gick mina första skolår på Källörsskolan och kan inte tänka mig någon bättre plats att börja skolåren på, har därmed en väldigt personlig anknytning till Källör och vill därför ställa upp och hjälpa till med allt vad jag kan! Blir så glad över att det är så många som engagerar sig i detta, tror det är viktigt att även ungdomar visar att de bryr sig samt vill hjälpa till. ”

/Ebba 18år.

En artikel i UNT i våras gav också tydligt uttryck för ungdomars intresse/ behov av historisk förankring i det lokalt dagliga. Närmare beskrivning av enkätutfallet samt exempel på fler citat framgår av Bilaga A4.

Värdefullt för besöksnäringen

Att utveckla besöksnäringen framstår alltmer som ett centralt satsningsområde inom kommunen, liksom det gör i många andra kommuner. (Besöksnäringen börjar liknas vid en basindustri.) I det stora utbudet av skärgårdskommuner gäller det att skapa attraktiva mötesplatser och signaturbyggnader. Ett lokalt initiativ och ett genom-förande baserat på brett engagemang möjliggör nu ett bevarande och utveckling av en ”lokal scen” i en av de mest utmärkande profilbyggnader kommunen rår över. Tillgänglighet och möjlighet till blandade aktiviteter skall bidra till en diversifiering av lokala verksamheter i sjöfronten vilket definitivt bidrar till Östhammars attraktions-kraft.

2.3 Legala aspekter

Vi är medvetna om att ett optionsavtal är träffat med Millimeter Projektutveckling AB (MP), som har bäring på våra möjligheter att uppnå vår vision om fastighetens framtid. (Bilaga x). Av detta skäl och på kommunens inrådan har vi sökt kontakt med MP för att diskutera förutsättningar för samverkan i processen och en ev samförståndslösning. Då ett möte väl kom till stånd den 22 april utbyttes resp parts syn på läget i en öppen diskussion.

Framkom bla följande:

- MP är beredd att förutsättningslöst titta på avsiktsförklaringen och vad som fallit ut av presentationen för kommunen.
- MP vill ej äga ett bevarat Societetshus utan menar att det i så fall skall styckas av med omgärdad mark.

Med utgångspunkt i detta föreslår vi en avstyckning omfattande Societetshus + naturligen tillhörande markyta inom ”Engelska parken” - vårt förslag se Bilaga 6.
I planeringen av framtida disposition av befintlig markyta behöver hänsyn tas till den inventering som Riksantikvarieämbetet / Skogsvårdsstyrelsen gjort av skyddsvärda träd i området -se Bilaga 7.

Då Bygdegårdsföreningen och den lokala opinion som stöder vårt arbete naturligtvis jobbar utifrån övertygelsen att optionsavtalet inte utesluter ett genomförande, är det av helt avgörande betydelse att fullmäktige i sitt junimöte initierar en planering av en avstyckning och förhandling med Millimeter Projektutveckling AB.

3. GENOMFÖRANDET

3.1 Byggnad / restaurering

Handlingsplan Byggåtgärder utgör den samlade beskrivningen av den planerade genomförande- processen av restaurering med bakomliggande, motiv, förutsättningar och antaganden. Vår strävan är att få ut maximalt värde av det lokala engagemang vi ser vara möjligt. Tanken att lägga stor vikt vid hur vi kommunicerar vad som planeras och göra en mycket tydlig avstamp i uppstarten – se vidare operation ”Kickstarta Källör” under 4B i Handlingsplan –Byggåtgärder.

Tidsplanen bygger på att arbetet utförs i olika steg. Först ett steg där det absolut nödvändigaste åtgärdas för att kunna starta den prioriterade uthyrningen av kontorsytor. Steg 2 expanderar verksamheten vartefter investeringsmedel kommer in och i Steg 3 har verksamheten kommit igång och tillåter investeringar i driftkostnadsnedsättande åtgärder. Mer om den stegvisa utvecklingen av verksamheten under 3.2.

Om besked erhålles i mitten av juni månad kan steg 1 vara avslutat i slutet av september i år. Föreningen kan få hyresintäkter för kontor fr o m 1:a oktober. Steg 2 kan, i mån av tillräckligt med intäkter, genomföras under 2015, och steg 3 under 2016 vilket också är hypotesen i den finansiella kalkyleringen under 3.3.

Kostnaderna är nedbrutna i delar och utgör underlag för en investeringsbudget med en struktur som medger stor styrbarhet i genomförandet av restaureringsprojketet. Kostnadsuppdelningen redovisar även en arbetsmodell för uppdelning av köpta tjänster och ideella insatser. Försiktighetsprincipen är tillämpad i bedömningarna av kostnader. Budgetunderlaget avviker inte nämnvärt från tidigare gjorda kostnadsuppskattningar.

3.2 Verksamheten

Den stegvisa uppbyggnaden av verksamheten som beror utav ekonomiska förutsättningar kan sammanfattas enligt:

Steg 1 - Målsättning - *Demolerat, driftklart, tätt, säkert o kan partiellt tas i bruk. Myndighetskrav uppfyllda.*
Verksamhet: - uthyrning kontor 3- 5 st till företag / föreningskanslier

- uthyrning för sammankomster under enklare förhållanden

Steg 2 - Målsättning - *Verksamheten har kommit igång. Kvalitetshöjande åtgärder genomförs vartefter medel kommer in*

Verksamhet:
Så snart som möjlighet kommer fastighetens bottenvåning, ca 420 kvm, att utnyttjas som samlingslokal för ortens föreningsliv, ungdoms- och pensionärsverksamhet, bröllops- och födelsedagsfiranden, scenframträdanden, gymnastik, utställningar och andra kultur- och musik evenemang.
I det största rummet planeras att återuppbygga den scen som tidigare fanns där. Det ger rummet stora möjligheter till olika typer av utnyttjande. Rivning av en vägg mot det intilliggande rummet mot söder gör att det sammanlagda utrymmet, tillsammans med glasverandan, kan rymma upp till 150 personer.

Steg 3 - Målsättning - *Verksamheten har mognat och det finns utrymme för smarta, kostnads-besparande driftsinvesteringar.*
Verksamhet: Vidareutvecklade förutsättningar breddar utbudet, höjer prisnivåer.

<u>Marknaden / konkurrenssituationen</u>

Kontor
Hyresmarknaden för kontor i Östhammars tätort är relativt begränsad men om det beror på svag efterfrågan eller för litet utbud är svårt att bedöma. Den karakteriseras av uthyrning för kontor för 1-2 personer.
Detta ger stora möjligheter att utveckla ett nytt koncept som riktar sig mot ungdomar som vill satsa på egna företag. En förebild i detta sammanhang är Bitcycle som flyttat ut från Uppsala till Östhammar. Det finns en fantastisk möjlighet att bygga upp ett kreativt kluster av små företag drivna av yngre entreprenörer. Vidare går det att utveckla aktivitetsbaserade kontorsprojekt som styrs av hög IT-grad och kreativa miljöer.
Det är möjligt att utnyttja Bygdegårdsföreningens stora nätverk för att skapa uppdrag åt nya företagare. Det finns goda förutsättningar att utveckla koncept för detta.

Samlingslokal
Den tillkommande gäst - och evenemangs kapacitet som projektet syftar till i den restaurerade fastigheten påverkas naturligtvis av en lokal konkurrenssituation och vice versa.

En analys av befintligt utbud och hur detta förhåller sig till våra planer pekar på att konkurrenssituationen ej skall behöva skapa problem.

Snarare skall projektet ge ett kompletterande utbud lokalt vilket normalt bör främja den allmänna aktivitetsnivån i ex vis besöksnäringen. Detta antagande stöds av enkätutvärdering och den Marknadsanalys vi gjort. Se Bilaga A5

När ett eventuellt hotell intill Societetshuset är i drift kan man tänka sig att våra gäster har övernattningsmöjligheter och hotellets gäster har tillgång till Societetshusets konferens- och sammanträdesrum.

3.3 Ekonomi

Kostnadsanalysen visar totalt sett på i stort samma resultat som tidigare avsiktsförklaring, men annorlunda fördelad för att kunna användas som underlag för en bruksbudget och möjliggöra en effektiv kostnadsstyrning i genomförandet.

Den finansiella bedömningen av projektet baseras på ett antal grundantaganden i projektets genomförande över tid samt ett antal kalkylmässiga ingångsvärden. Den finansiella kalkyleringen i sin helhet återfinns i Bilaga A 3 där spec på kalkylmässiga ingångsvärden framgår.

<u>Grundantaganden i genomförandet:</u>

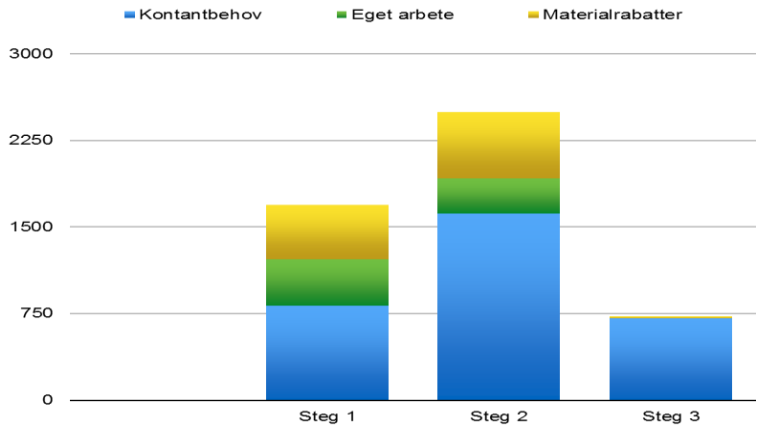
Den stegvisa investeringen och antaget verksamhetsinnehåll styr bedömningar av totala kostnader, intäkter och kassaflöde över tiden.

Kostnader för genomförandet baseras på bedömning av bruttopris för bedömd förbrukning av varor och tjänster och framgår av kostnadssammanställning i Handlinsplan Byggåtgärder pkt 5 med bilaga.

Från detta räknas sponsring av olika slag som definieras enligt:

- Eget arbete
- Rabatter vid inköp av material

Fördelningen av bedömda kostnader, värdet av eget arbete och rabatter med resulterande kassa åtgång över de tre definierade stegen i byggåtgärder kan illustreras enligt



Antaget: 2014 2015 2016

Inventering har gjorts via enkätarbete och andra kontakter om möjligheter till annan sponsring och bidragsmöjligheter som öppnar sig vid ett positivt politiskt beslut:

- Kontant sponsring / gåvor från privatpersoner, föreningar och företag
- Bidrag från ex vis:

  - Landsbygdsmedel
  - Bygnadsvårdsbidrag
  - Föreningslyftet
  - Investeringsbidrag till allmänna samlingslokaler (Boverket)
  - Arvsfonden
  - Konung Gustaf Adolfs fond för svensk kultur
  - Stiftelser

Vi har valt att inte bygga in dessa möjligheter i den totala baskalkylen av försiktighetsskäl. En känslighets analys visar däremot vilken bärkraft även återhållsamma förväntningar på denna typ av finansiering ger.

Alternativa scenarior och finansiella konsekvenser

Finansiella scenarior					
Ksek					
	Basalternativ - försiktigt (värden enligt bilagor)	**Ökade hyresintäkter mot basalternativ**	**Ökad inflation och ökad kalylränta mot basalternativ**	**Tillförd sponsring / bidrag mot basalternativ**	**Antaganden / Kommentarer**
Inflation, %	3		+2		
Kalkylränta, %	3		+2		Lån mot borgen 2014 1 Msek
Hyror kontorslokaler					184 kvm
2014	15	+15			
2015	90	+50			
Årl fr om 2016	140				760 kr/kvm
Hyror festlokaler					
2014					
2015	75	+50			
Årl fr om 2016	150	+50			Jmf Öregrund ca 200 Ksek
Delfinansiering					
Ideellt arbete 2014-2016	699				
Rabatter 2014-2016	1066				
Övr sponsring/bidrag					Se lista möjligheter
2014				+300	
2015				+200	
Konsekvenser					
Kvarv Finans.behov					Jmf graf "Fördelning av bedömda kostnader"
Tillkomm / avgående 2014	844	-15	+17	-309	
Tillkomm / avgående 2015	1605	-104	+83	-222	
Tillkomm / avgående 2016	495	-57	+84	-15	Toppar 2016
Återbetalningstid, år	14,8	-2,8		-2,3	Tid tills nuvärdet av löpande in- o utbetalningar uppgår
					till nuvärdet av kapitalbehovet (minus delfinansiering)
Slutvärde år 2035	2 918	+2 074	+1232	+958	Ackum. överskott i löpande värde av projektet (Eget kap)
Överförräntning, %	3	+2		+2	Projektets avkastning utöver kalkylräntan
Andra antaganden	Kostnadsantaganden bygginvestering enligt Handlingsplan Bygg				
	Underliggande antaganden för in- o utbetalningar samt kapitalbehov enl Bilaga A 3				
Förbättringmöjlighter	Ej räknat in möjligheter till kontant sponsring eller bidrag. Se lista på möjligheter.				
	Kapitalbehovet belastat med moms - under utredning.				
	Kostnad för oförutsett inräknad i total byggkostnad om 10% (410 Ksek)				

Riskanalys:

- Underskattad bygginvestering
- Överskattad efterfrågan
- Överskattad sponsring (rabatter, frivillig arbete, kontant)
- Överskattade bidragsmöjligheter

==========

Östhammar den 5 maj 2014

Styrelsen

Bygdegårdsföreningen Societetshuset Källör