



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 styr 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.

Styrande målsättningar för vår fördjupade avsiktsförklaring

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.

Byggnad / restaurering

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 namnsamling 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-enkät svar 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 Källörsskolan, 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 genomförande baserat på brett engagemang möjliggör nu ett bevarande och utveckling av en "lokal scen" i en av de mest utmärkande profilbyggnader kommunen råar över. Tillgänglighet och möjlighet till blandade aktiviteter skall bidra till en diversifiering av lokala verksamheter i sjöfronten vilket definitivt bidrar till Östhammars attraktionskraft.

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 restaureringsprojektet. 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.

Marknaden / konkurrenssituationen

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.

Grundantaganden i genomförandet:

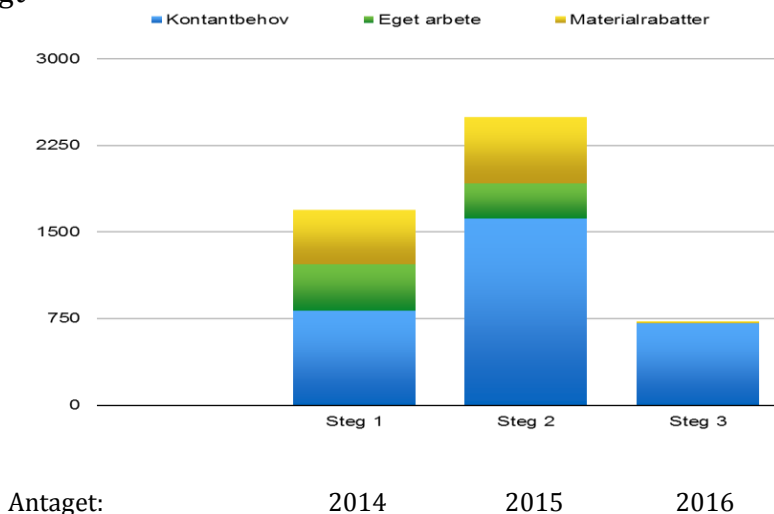
Den stegvisa investeringen och antaget verksamhetsinnehåll styr bedömningar av totala kostnader, intäkter och kassaflöde över tiden.

Kostnader för genomförandet baseras på bedömning av bruttopris för bedömd förbrukning av varor och tjänster och framgår av kostnadssammanställning i Handlingsplan 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



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
 - Byggnadsvårdsbidrag
 - 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 kalkylränta 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 enligt Bilaga A 3				
Förbättringsmöjligheter	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)				

Risikanalyt:

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

=====

Östhammar den 5 maj 2014

Styrelsen

Bygdegårdsföreningen Societetshuset Källör