

2017-10-11

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2017/905

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Leksaksmuseum, lokaluthyrning i Saltsjö Pir

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott fattar följande beslut.

Kommunen ska hyra ut lokaler i Saltsjö Pir till Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum, organisationsnummer 802010-4876 för leksaksmuseum, enligt föreslaget avtal.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

I kommunens inhyrning på plan tre i huvudbyggnaden i Saltsjö Pir har en lokal om ca 350 kvadratmeter stått tom eller bara använts för tillfälliga ändamål. Nu har Leksaksmuseet som måste flytta från sin nuvarande etablering ihop med Spårvägmuseet på söder, visat intresse för att flytta in i lokalen. Verksamheten bedöms passa in mycket väl i Saltsjö Pir och stärka platsen som besöksmål och förbättra förutsättningarna främst för de verksamheter som har direkta kommunala intressen på platsen, dvs museet HAMN och restaurangen.

Ekonomiskt bedöms leksaksmuseet bidra till viss men inte full täckning för kommunens hyreskostnader för lokalen. Genom att del av hyran baseras på museets omsättning kan vid goda besöksiffror hyran öka och teoretiskt t o m överstiga kommunens hyreskostnad. Effekten av etableringen vid samverkan med HAMN och restaurangen kan emellertid vara mer betydelsefull för kommunens totala ekonomi än hyresbeloppet i det aktuella avtalet.

Ärendet

Sedan 2013 hyr kommunen plan tre i huvudbyggnaden i Saltsjö Pir i Fisksätra. Våningsplanet har inretts med museet Hamn och en restaurang enligt konsortialavtal tecknat med hyresvärden. En del av lokalen var enligt ursprungliga planer tänkt som

vandrarhem/hotell men förutsättningarna för en sådan etablering har inte uppfyllts. Alternativa användningar för den resterande delen av planet har prövats över tid men inget har fallit ut som lämpligt och lokalen har stått tom eller bara använts för tillfälliga ändamål.

Leksaksmuseet, som varit lokaliserade ihop med spårvägmuseet i Stockholm, har visat intresse att flytta in i den tomma lokalen på plan 3 i Saltsjö Pirs huvudbyggnad. Den ekonomiska bärkraften är begränsad utifrån redovisade historiska resultat varför en uthyrning måste ske till hyra som inte bedöms fullt ut täcka kommunens kostnader för inhyrning av lokalen. Emellertid blir det ett markant bidrag till att täcka den kostnad som kommunen ändå har för lokalen och genom den karaktär som leksaksmuseet har antas det öka attraktiviteten för hela Saltsjö pir som besöksmål vilket ökar bärkraften för övriga verksamheter kommunen har ekonomiska åtaganden i, d v s museet HAMN och restaurangen. Leksaksmuseet har även utformat en väl genomtänkt plan för en samverkan med civilsamhället i Fisksätra. Museet är tänkt att öppna officiellt 1 maj 2018.

Hyreskontrakt föreslås tecknas på följande villkor:

- Hyrestid 1 november 2017 till 30 september 2020.
- Fast minimihyra 240 000 kronor per år plus en omsättningshyra som utgör 25% av museets bruttointäkter över 300 000 kronor per år.
- Utöver hyran tillkommer mindre belopp enligt samma gränsdragningslista som kommunen har med hyresvärden. Hyresgästen har eget abonnemang för el.

Rabatter på minimihyran utgår enligt följande:

- 1 november 2017 - 30 april 2018 100%
- 1 maj 2018 - 31 juli 2018 75%
- 1 augusti 2018 - 31 oktober 2018 50%
- 1 november 2018 - 31 januari 2019 25%

Ekonomiska konsekvenser

Uthyrningen enligt förslaget beräknas över tid ge en kostnadstäckning från ca 75% av kommunens kostnader för lokalen som den står idag upp till att överstiga full kostnadstäckning om besöksantalet kan uppgå till de historiska siffrorna från tidigare etablering.

Karaktären av leksaksmuseet och de marknadsmässiga förutsättningarna läget i Fisksätra vid Lännerstasundet, båttrafik från Stockholm, Museet HAMN, en högklassig restaurang, klassisk lokalbana till och från Slussen och de marina aktiviteterna på platsen torde ge en möjlighet att stärka även de ekonomiska förutsättningarna för de flesta verksamheterna på platsen.

Konsekvenser för barn

En etablering av leksaksmuseet med dess utställning och möjliga aktiviteter ger ett mervärde för barn i alla åldrar. En företeelse som har leken som tema ger förutsättningar för förening



över generationsgränser och mellan kulturer på ett sätt som få andra företeelser kan möjliggöra.

Bilaga

Förslag till hyresavtal

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Erica Franck
Fastighetsförvaltare
Enheten för fastighetsförvaltning