

# Långsiktig lösning för SKK:s behov av lokaler och brygganläggning

Styrelsens förslag till årsmötet 2016-02-24

Styrelsen vill ha årsmötets stöd för att SKK ingår nytt hyresavtal med Staden för ett kombinerat kajak- och klubbhus som byggs i den östra viken innanför vårt gamla klubbhus vid Smedsuddsbadet. I samband med inflyttning på ny plats lämnar klubben kajakhuset vid bryggan mellan båtklubbarna. Styrelsen ser det inte som ett långsiktigt alternativ att stanna kvar i kajakhuset. Nedan redovisas de förutsättningar som ligger till grund för detta förslag.

## Nuläge:

Klubben har per 31/12 2015 frånträtt hyresavtalet avseende Annexet på Marieberg 1:27 (Klubbhuset). Mycket förhandlingsarbete som dock resulterat i goda relationer med Staden och ett förslag på nybygge på angränsande mark. De lokaler klubben nu disponerar för sin verksamhet är de byggnader som finns vid bryggan mellan de två båtklubbarna RBK och SSS. Dessutom har Fastighetskontoret ordnat med en förhyrd container för temporär kajakförvaring och klubben har med egna medel och eget arbete ordnat med vintervatten och ett "minigym" för att kunna erbjuda medlemmarna träning och paddling vintertid när isläget så medger. Men i och med att vi frånträtt klubbhuset minskar vår disponibla lokalyta rejält och möjligheterna att utveckla vår verksamhet minskar därmed, både vad avser gymträning och kajakförvaring.

Klubbens brygganläggning är generellt sett av mycket låg byggstandard och bedöms inte i nuvarande utförande vara en långsiktig lösning för klubbens verksamhet. Utrymmena är små och till övervägande del oisolerade. Även för att upprätthålla befintlig standard krävs betydande arbetsinsatser. Under flera år har klubben övervägt att göra en mer rejäl upprustning, alternativt att riva och bygga nytt. Under 2014 och 2015 har styrelsen undersökt möjligheterna att få nödvändiga bygglov, men bedömningen är nu än mer pessimistisk än tidigare. Klubben har ingen besittningsrätt, inte ens ett avtal avseende den mark vi finns på idag. Dessutom ligger vår huvudbyggnad enligt gällande detaljplan på vägmark och saknar därmed helt byggrätt.

Diskussioner har under 2015 förts med Fastighetskontoret (FK) och Idrottsförvaltningen (IF) i syfte att skapa långsiktigt bra förutsättningar för SKK:s verksamhet. I första hand för att klara nuvarande omfattning, men helst även med möjlighet att expandera i takt med att medlemsantalet växer. På tomten Marieberg 1:27 finns en yta invid östra viken som är sk Y-mark, vilket innebär att den idag har byggrätt. FK och IF förordar att SKK flyttar dit och har därför tagit fram ett översiktligt förslag till brygganläggning och lokaler som IF i så fall ska projektera och bygga för en långsiktig förhyrning till klubben.

## Detaljplanarbete och intressenter:

SKK:s brygganläggning tillkom en gång genom ett samarbete med RBK som överlät mark till kajakklubben. Under de senaste decennierna har den andra båtklubben, SSS, expanderat sin verksamhet och därmed sin mark- och vattenanvändning. I dagsläget trycker SSS på hos

IF för att fortsätta sin expansion, vilket sannolikt är en pådrivande faktor när nu IF förordar ett nybygge för SKK på Marieberg 1:27.

Det detaljplanearbete som påbörjats syftar till att göra hela området från Rålambshovsparken till västra delen av Smedsudden mer tillgängligt för allmänheten och med bättre förutsättning för bad och friluftsliv. En allmän upprustning av området innebär också åtgärder för minskad biltrafik och högre upplevd trygghet och ordning. I denna helhet anser FK och IF att en etablering för SKK skulle passa väl in, bl a med tanke på planerna att göra Annexet till ett "sportcentrum". FK avser att invänta med detaljplaneringen tills klubben och IF bottnat frågan om en eventuell nybyggnation och förhyrning av brygganläggning och övriga lokaler. Detaljplaneringen för området förväntas starta tidigt under 2016 så frågan måste klargöras snarast.

Vad avser detaljplanearbetet för det område längs Smedsuddsvägen där brygganläggningen ligger idag, finns inte samma klarhet. I möten med Stadsbyggnadskontoret framgår att de helst ser ökad tillgänglighet längs stranden för promenerande, minskad eller eliminerad biltrafik samt borttagning av stängsel. Samtliga dessa ambitioner riskerar att påverka båtklubbarna men kan även komma att inskränka SKK:s möjligheter att expandera vår anläggning och i värsta fall till och med att vara kvar på nuvarande plats.

## **Långsiktighet**

För att garantera klubbens framtid och utveckling, har medlemmarna gemensamt ett ansvar för att säkerställa att det finns lokaler och andra anläggningar för kärnverksamheten, dvs paddling. För nuvarande medlemmar men lika mycket för kommande generationer kajakpaddlare. Utöver det finns en sedan länge upparbetad social gemenskap som också ska ges bra förutsättningar. Många av klubbens medlemmar utövar även andra sporter och en allsidig träning. Många år har vi i Stockholm isfria vintrar, vilket bäddar för att utöva sporten året runt. Detta kräver dock en väsentligt bättre anläggning och komfort än vad som idag finns vid bryggan. Även den sociala gemenskapen skulle kunna ha en längre säsong än vi idag kan erbjuda vid bryggan.

Historiskt har klubbens medlemmar på anvisad mark själva ansvarat för att bygga och underhålla våra anläggningar. Idag är den modellen allt mindre gångbar, eftersom Staden som markupplåtare och hyresvärd ogärna erbjuder mark på de villkoren. Vi har sett det hända med klubbhuset och vi har av Idrottförvaltningen fått tydliga besked att de inte tycker den modellen är bra för ett långsiktigt fastighetsunderhåll. Fortfarande ställer många av klubbens medlemmar gärna upp och fixar med våra anläggningar, men det blir allt svårare att med ideella krafter möta de höga krav som idag ställs på fastighetsunderhåll, tillgänglighet och långsiktig ekonomi. Flertalet medlemmar vill också helst lägga sin lediga tid på paddling och på sociala aktiviteter i samband med paddling.

Om vi på allvar vill satsa på att vara kvar på befintlig plats kommer det kräva stora arbetsinsatser för underhållsarbete. Däremot finns idag inte något som garanterar klubben att få vara kvar på denna plats och därmed riskerar de investeringar vi gör att få en alltför kort avskrivningstid.

## **Möjligheter med en nyetablering på Marieberg 1:27**

I gällande detaljplan finns ett markområde tillräckligt stort för en nyetablering av hus och bryggor och som är klassat som Y-mark, dvs med byggrätt. Marken har troligen Y-klassats för att disponeras just för kajakverksamhet och klubben hade under 70-talet planer på att bygga kanothus på just den platsen, vilket dock inte skedde. FK och IF förespråkar detta alternativ och ritar nu på byggnader och bryggor. Ett kostnadsestimat ska presenteras under februari 2016. Det förslaget bygger då på att IF projekterar, projektleder och bygger för SKK:s behov, klubben hyr på långtidskontrakt.

Fördelar:

- Klubbens verksamhet får en egen plats där man inte behöver samsas (och kanske slåss om utrymme) med två båtklubbar.
- Genom att det blir en nyetablering, kan alla ytor optimeras efter våra verksamhetskrav.
- Bra tillgänglighet med cykel och även med bil för lastning/lossning, handikappanpassning ingår.
- Tillgång till lugna vatten utan båttrafik, vilket möjliggör för instruktion och ungdomsverksamhet.
- FK undantar då denna mark från detaljplaneförändringen.
- Både FK och IF står fullt bakom klubben i detta alternativ, vilket väsentligen underlättar bygglovsprocessen.
- En ny anläggning bör kunna stå klar under hösten 2017, detta enligt bedömning av IF.

Nackdelar/risker

- Platsen är idag igenväxt med stora träd som blockerar vattenyta och som tar bort sol och ljus, vilket ställer krav på en omfattande gallring och glesning av träd.
- Klubbens anläggning kommer att hamna mer "öppet", vilket kräver att anläggningen utformas på ett säkert och tryggt sätt.

I dagsläget finns skisser på byggnadernas och bryggornas utformning, liksom uppskattning av ytor för klubbhus och kajakförvaring. I korthet ser det ut så här:

#### **Huvudbyggnad (vinterbonad i övre plan)**

Omklädnad damer:	15 kvm
Omklädnad herrar:	15 kvm
Gymlokal:	40 kvm
Samlingsrum, pentry	35 kvm
WC, städ:	5 kvm
Hall med förvaring:	20 kvm
<b>Totalt:</b>	<b>130 kvm (byggyta)</b>

Under huvudbyggnaden anordnas förvaring för 60 kajaker.

#### **Separat byggnad för kajakförvaring**

60 kajakfack	64 kvm
Verkstad	6 kvm
Paddelförråd	4 kvm
Bastu	6 kvm
<b>Totalt:</b>	<b>80 kvm (totalyta)</b>

Tillkommer bryggyta om ca 100 kvm samt flytbryggor, motsvarande de som finns idag vid brygguset. Totalt får klubben 120 kajakplatser.

Jämför vi detta med de totala ytor klubben disponerade med klubbhus och brygganläggning, är de mindre. Dock väsentligt större än vad klubben idag har då vi frånträtt klubbhuset. Om vi undantar den temporära containerförvaringen, får vi ytterligare 20 platser jämfört med vad vi har vid bryggan idag.

Ovanstående förslag innebär en långsiktig förhyrning, sannolikt 10 år med förlängningsklausul. De preliminära kostnadsberäkningarna ligger ännu för högt, vilket klubben har framfört till IF. Vi räknar med att under februari – mars fortsätta diskussioner om detaljutformning och hyresekonomi, med målsättningen att hamna på en årlig hyra runt 200.000 kr. En hyresnivå som klubben med nuvarande avgiftsstruktur och medlemsantal klarar, utan att behöva tumma på nuvarande löpande verksamhet eller på underhåll och utveckling av kajakflottan.

SKK:s styrelse 2016-02-12