



Handläggare: Thorsten Pålsson
Fastighetsförvaltningen
Projektenheten/15
Tel: 50826957
thorsten.palsson@gfk.stockholm.se

2003-07-31

Dnr 02-770-4184

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ombyggnad för nya lokaler i fastigheten Skansen 23, Kulturhuset
vid Sergels torg. Genomförandebeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetskontoret beslutar godkänna om- och tillbyggnad av lokaler i Kulturhuset för Lava (ungdomskulturhus) och nya affärslokaler till en beräknad kostnad för kontoret om 30 mnkr.

Olle Zetterberg

Bo Helin
Tf fastighetschef

SAMMANFATTNING

I anslutning till upprustningen av Hästskogången kommer tre nya lokaler att kunna skapas i fastigheten Skansen 23. Två butikslokaler i det nedre planet i anslutning till gången mot Gallerian och en lokal i det övre planet ned mot Hamngatan. Den övre lokalen föreslås disponeras av kulturförvaltningens ungdomsverksamhet Lava.

Gatu- och fastighetsnämnden har tidigare godkänt ett inriktningsbeslut för projektering av tre affärslokaler.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner om- och tillbyggnad av lokaler i Kulturhuset för Lava och nya butikslokaler till en kostnad av c:a 30 mnkr som ryms inom fastighetsförvaltningens investeringsram.

S

Beslutet förutsätter att detaljplan ändras och att bygglov erhålls samt att avseende lokalen för Lava, genomförandebeslut fattas i Kulturnämnden och godkänns av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden har vid möte 2003-01-21 godkänt ett inriktningsbeslut gällande rubricerad om- och tillbyggnad till en beräknad kostnad om 15 mnkr.

Projektet genomförs i anslutning till beslutad upprustning av Hästskogången.

Om- och tillbyggnaderna av nya lokaler avser ianspråktagande av ytor som annars skulle bli s k "mörka hörn". Se bilaga 1.

Vid redovisning av inriktningsbeslutet omfattade projektet om- och tillbyggnad av tre nya affärslokaler som skulle färdigställas som "råyta".

I samband med framtagande av systemhandlingar framfördes önskemål från kulturförvaltningen om ombyggnad av Lavas nuvarande lokaler samt att Lava skulle få disponera den nya intilliggande butiksytan i Hamngatans nivå till ett ungdomens kulturhus. Den nya stora sammanhängande lokalen som skapas för Lava skall färdigställas som "nyckelfärdig".

Den nu redovisade kostnaden uppgår till 30 mnkr. Kostnadsökningen kan i stort hänföras till projektets utökning vad gäller Lavas befintliga och nya lokaler. Projektets bruttoarea ökar från 950 kvm till 1860 kvm.

Kulturnämnden har vid möte 2003-06-18 godkänt ett inriktningsbeslut gällande om- och tillbyggnad för Lava. Se bilaga 2 och 3. Kulturförvaltningen har i uppdrag att återkomma till kulturnämnden med underlag för ett genomförandebeslut till nämndens sammanträde 2003-09-02. Enligt stadens fastslagna arbetsordning avseende hantering av större lokalärenden skall genomförandebeslutet godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

För de två andra affärslokalerna i det nedre planet finns intressenter och förhandlingar har inletts.

En ändring av detaljplanen avseende tillbyggnaden i Hamngatsnivån har beställts hos stadsbyggnadskontoret. Planstöd finns för merparten av tillbyggnaden. En mindre justering av gällande plan krävs dock för att undvika att ett nytt "prång" tillskapas. Bygglov är sökt men har ännu inte beviljats.

Analys

Efter inriktningsbeslutet har systemhandlingar projekterats och en systemhandlingskalkyl tagits fram. Handlingarna visar att tre nya lokaler

med en tillkommande yta om 800 kvm kan byggas på platser som annars blir s k ”mörka hörn”. Detta blir en fördel både för Hästskogången och för området vid Kulturhuset mot Gallerian vid Hamngatan.

Konsekvenser

-ekonomiska

Av projektkostnaden om 30 mnkr finansieras 22 mnkr genom höjd hyra med ca 2 mnkr för kulturförvaltningen. Grund till beräkning av den självkostnadsbaserade hyreshöjningen är 33 års avskrivning och 5,0 % ränta. Rak amortering tillämpas varför hyreshöjningen successivt minskar under avskrivningstiden.

Projektkostnaden för de nya affärslokalerna i det nedre planet om 8 mnkr beräknas ge en hyresinkomst på 1 mnkr för nya affärslokaler. Den totala hyreshöjningen beräknas sålunda till drygt 3 mnkr per år fr.o.m. år 2005.

Den totala investeringsutgiften är beräknad till 30 mnkr. Av denna finns 15 mnkr beviljade av kommunfullmäktige i budget för 2004. Resterande utgift beräknas inrymmas i fastighetsförvaltningens totala investeringsram för 2004.

-miljö

Miljöinventering är genomförd. Miljöprogram och miljöplan har upprättats för projektet.

Tidplan

Avsikten är att genomföra projektering av bygghandlingar under hösten 2003. Utgiften för projektering ryms inom fastighetsförvaltningens investeringsram för år 2003. Entreprenadupphandling kommer att ske under januari och februari 2004. Byggstart är planerad till april 2004 med ett färdigställande till årsskiftet 2004/2005.

Kontorets förslag

För de två butikslokalerna i det nedre planet anser kontoret att den föreslagna ombyggnaden skall genomföras. Mörka prång och ”döda utrymmen” tas i anspråk och avkastningen är god.

Vad gäller förslaget till om- och tillbyggnad av lokalen till Lava i det övre planet är det i första hand kulturnämnden som har att ta ställning till projektet. Alternativt kan den lokalen byggas om till butikslokal vilket antas ge en god avkastning. Kontoret anser också att tillbyggnaden förbättrar gatumiljön i det aktuella hörnet mot Hamngatan.

Kontoret föreslår att Gatu- och fastighetsnämnden godkänner om- och tillbyggnad av lokaler i Kulturhuset för Lava och nya butikslokaler till en kostnad av c:a 30 mnkr som ryms inom fastighetsförvaltningens investeringsram.

S

Beslutet förutsätter att detaljplan ändras och att bygglov erhålls samt att avseende lokalen för Lava, genomförandebeslut fattas i Kulturnämnden och godkänns av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

SLUT