



Handläggare: Sven Widelund
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 262 14
sven.widelund@gfk.stockholm.se

2003-04-02

Dnr: 01-630-1754

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Kungsträdgården, paviljonger etapp 2. Reviderat
genomförandebeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter på 32 mnkr och investeringsinkomster om 16 mnkr enligt detta utlåtande

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Den 12/11 2002 redovisade gatu- och fastighetskontoret förslag till genomförande av paviljonger (etapp 2) i Kungsträdgården. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade att:

1. *Genomföra projektet i enlighet med ursprungsplanen*
2. *Uppdra åt kontoret att återkomma med finansieringen av projektet och slutföra förhandlingarna med Handelskammaren om delning av kostnaderna enligt principen hälften var.*

Efter nämndens beslut har samråd skett med Handelskammaren och Kungsträdgården Park & Evenemang (bolaget) om ett tillägg i den redan ingångna överenskommelsen (2002-02-25) avseende samverkan i rubricerat projekt.

Härvid har överenskommit att: (Bilaga 1)

- ? *Staden och Handelskammaren var för sig bidrar med 50 % var av projektets samlade kostnader. Budgeten för projektet är planerad att ej överskrida 32 miljoner kronor i 2002 års penningvärde.*
- ? *Handelskammarens och bolagets gemensamma bidrag maximeras till totalt 16 miljoner kronor.*

En förutsättning för denna överenskommelse är dock att den planerade byggnationen genomförs efter de planer som i princip redovisades vid nämndsammanträdet 2002-11-12 d. v. .s med två till lika stora paviljongbyggnader inklusive de erforderliga kompletteringar för personalutrymmen och sophantering som krävs .

Denna förändring från de ursprungliga tankarna har framtagits i samförstånd mellan projektets arkitekter och parterna och är en följd av de goda erfarenheterna från den redan uppförda paviljongen. Förändringen innebär också en förenkling av projektering och byggande vilket bör bidra till att sänka byggkostnaderna utan att projektets kvaliteter förvanskas.

Programytan för det nya förslaget motsvarar den ursprungliga, men är fördelat på färre byggnader.

Det omarbetade förslaget (Bilaga 2) har redovisats för Stadsbyggnadsnämnden och erhöll bygglov 2003-01-20.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande och att nämnden godkänner investeringsutgifter på 32 mnkr och investeringsinkomster om 16 mnkr.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Den 20/11 2001 fattade nämnden genomförandebeslut att låta uppföra serveringspaviljonger i Kungsträdgårdens östra allé. Syftet var att ersätta de befintliga kioskerna, som är i stort behov av upprustning, med moderna serveringsbyggnader till en bedömd totalinvesteringsutgift om ca 20 mnkr, varav Stockholms handelskommare skulle bidra med halva beloppet. Byggnaderna skall ägas av staden och upplåtas till Kungsträdgården Park & Evenemang AB för vidareupplåtelse till olika intressenter. Överskottet av upplåtelseerna skall användas för verksamhet riktad mot allmänheten samt för förbättrad skötsel av parken. Projektet omfattade 3 paviljonger flankerade av 4 kioskbyggnader med en total yta om ca 300 m² byggnadsyta

varav en paviljong skulle uppföras under jubileumsåret och övriga byggnader senare.

Den första paviljongen är nu uppförd och togs enligt planerna i bruk vid invigningen av Stadens 750-års jubileum i juni 2002. Resultatet är estetiskt och funktionellt mycket lyckat, medan projektet har blivit avsevärt dyrare än beräknat.

Den nu uppförda paviljongen inklusive de arbeten med förberedelser för kommande byggnader och kompletterande förbättringar för evenemangsverksamheten och isbanan som genomförts tillsammans med återstående delar av det ursprungliga programmet kommer dock inte att kunna inrymmas inom planerad budget. Orsaken till detta är att bygganden på grund av den känsliga miljön fått en exklusiv utformning både vad gäller arkitektur och materialval samt framför allt att byggnaden måste projekteras och uppföras med en mycket forcerad tidplan för att uppfylla kraven i stadens överenskommelse med Handelskammaren.



Paviljongen en sommardag 2002

Förslag till fortsatt möjlig utbyggnad

För att genomföra fortsättningen av projektet har i samverkan med Kungsträdgården Park & Evenemang en omarbetning av programmet gjorts. Denna omarbetning innebär att vi anser att den uppförda paviljongens utformning även skall tillämpas på de kommande byggnaderna, men att

antalet byggnader reduceras och att genomförandet får underordnas finansieringsmöjligheterna.

Erfarenheter från den första etappen har, tillsammans med ökade miljökrav avseende personalutrymmen och avfallshantering, varit styrande vid översynen av det tidigare programmet. Placeringen av paviljongerna i det nya förslaget (Bilaga 2) följer tidigare principer med anpassning till parkrummet, alléns träd samt befintliga markförlagda ledningar. Detta innebär att byggnaderna är underordnade Kungsträdgårdens träd och att genomförandet av den föreslagna utbyggnaden planeras så att projektet kan genomföras enskilt eller tillsammans med det förslag till förnyelse av Kungsträdgårdens alléer som föreligger.

En samproduktion mellan de båda projekten bör ses som en fördel då det skapar goda förutsättningar för en bättre totalekonomi samtidigt som störningarna i Kungsträdgårdens verksamheter blir tidsmässigt kortare. Kontoret finner i den nya utformningen att 2 –3 paviljonger med kompletteringsbyggnader för personalutrymmen, sophantering kan uppföras i östra allén.

Ekonomi

Utgiften för etapp 2 med två nya paviljonger är beräknad till ca 18 Mnkr och för projektet i sin helhet till ca 32 Mnkr i 2002 års prisnivå.

Investeringsramen för projektet utökas således, jämfört med genomförandebeslutet för etapp 1, från ca 20 Mnkr till ca 32 Mnkr.

Bidraget från Handelskammaren och Kungsträdgården Park & Evenemangsbolaget uppgår till hälften dock max 16 Mnkr.

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 32 mnkr i löpande prisnivå och investeringsinkomsterna till 16 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2002	2003	2004	2005	2006	Senare	Totalt
Utgifter (-)	15,3	8,8	8,4				32,5
Inkomster (exkl. försäljning)		12	4				16
Nettoutgift	15,3	-3,2	4,4				16,5
Inkomst försäljning							

Nu beräknade nettoutgift stämmer väl med den som ingår i nämndens verksamhetsprogram 2003. Vissa inkomster och utgifter har dock förskjutits från 2003 till 2004. Kontoret bedömer att det ökade medelbehovet 2004 kan inrymmas i budgeterade planeringsnivåer ingående i förslag till budget 2004 med inriktning för 2005-2006

Driftskostnader

Paviljongerna överläts, enligt överenskommelse mellan staden och Handelskammaren, att utan kostnader för staden förvaltas av Kungsträdgården Park & Evenemang AB. Mer omfattande förändringar av byggnaderna och avveckling av verksamheten regleras i redan ingångna överenskommelser.

Inkomster från uthyrningverksamheten används för parkens löpande verksamheter och skötsel.

Risker

Förutom eventuella prisökningar på material och arbetskostnader kan byggnadernas utformning och materialval, vilket ställer stora krav på kommande entreprenörs förmåga och planering, innebära få anbud och varierande prisnivå.

Samråd

Samråd har skett med Stadsbyggnadskontoret, Norrmalms stadsdelsförvaltning och Miljöförvaltningen.

Redovisning har skett för Stadsmiljögruppen, där Skönhetsrådet ingår, och för Handelskammaren.

Genomgående har förslaget möts av positivt gensvar avseende byggnadernas utformning. Viss kritik har dock framförts mot paviljongernas längd och antalet paviljonger. Denna kritik har framför allt uttalats av Skönhetsrådet.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att en fortsatt förnyelse av byggnaderna i Kungsträdgårdens östra allé sker med ytterligare två paviljonger med lika exteriör, som den tidigare byggda, kompletterat med nödvändiga serviceutrymmen inom en sammanlagd investeringsram om ca 32 Mnkr varav staden svarar för ca 16 Mnkr.

Projektet påbörjas efter sommarsäsongen 2003 och färdigställs före sommaren 2004

Kontoret föreslår att Gatu- och fastighetsnämnden godkänner förslaget till ändrad finansiering och reviderat genomförandebeslut för genomförande av etapp 2 i enlighet med detta utlåtande och uppdrar åt kontoret att genomföra projektet.

SLUT