



Handläggare: Martin Skillbäck
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 262 76
martin.skillback@gfk.stockholm.se

2002-12-20

Dnr 01-630-3844

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Evakuering av verksamheter inom Skansen 23 – genomförandebe- slut

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 30 Mnkr samt investeringsinkomster om 47 Mnkr avseende del av Skansen 23.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet enligt detta utlåtande.
3. Gatu- och fastighetsnämnden underställer beslutet för kommunfullmäktiges godkännande.
4. Gatu- och fastighetsnämnden justerar beslutet omedelbart.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

KF har godkänt principöverenskommelse angående upprustning av Hästskogången samt omvandling av gången till gemensamhetsanläggning. KF har även godkänt överenskommelse med AMF Pension angående bl a försäljning av den del av stadens fastighet Skansen 23 som är belägen under Malmskillnadsgatans viadukt. Köpeskillingen är 47 Mnr. Staden har förbundit sig att svara för och bekosta evakuering av befintliga verksamheter inom området under 2003. Evakueringarna berör dels teknikanläggningar som i huvudsak ägs av staden, dels tre kommersiella hyresgäster. Kostnaderna för evakueringarna uppskattas till ca 30 Mnr och finns reserverade i kontorets verksamhetsprogram för åren 2003 och 2004. Kontoret vill att genomförandebeslut tas för att kunna påbörja och avsluta evakueringarna enligt träffat avtal.

UTLÅTANDE

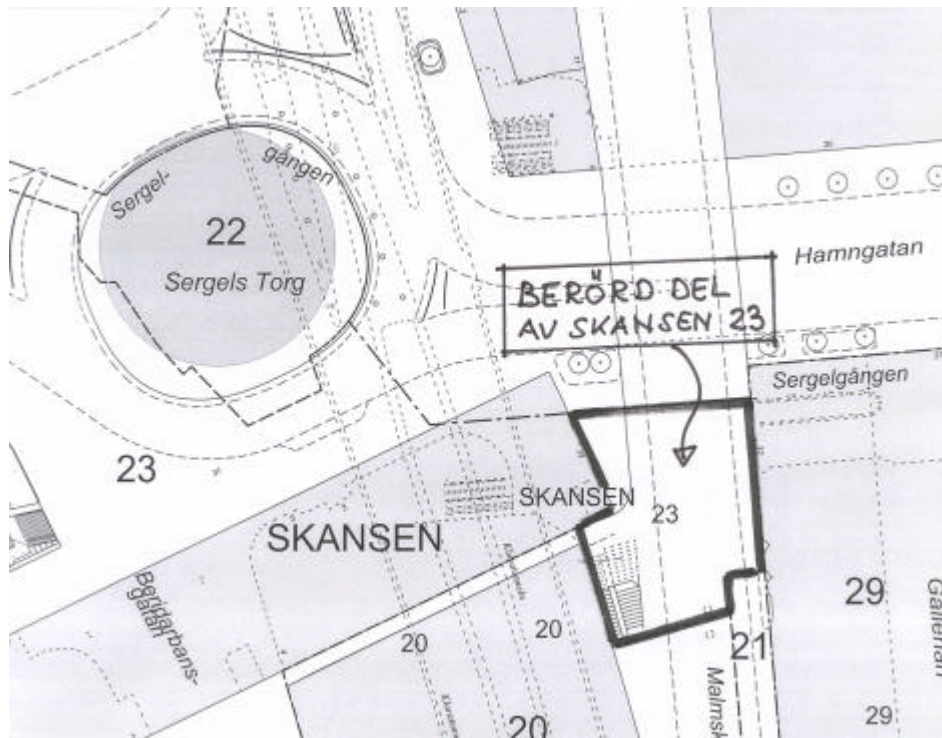
Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2002-12-16 principöverenskommelse mellan staden, AMF Pension, Vasakronan AB, AP Fastigheter och Nordiska Kompaniet AB avseende upprustning av Hästskogången samt omvandling av gången till gemensamhetsanläggning. Vidare godkändes investeringsutgifter för projektet om 87 Mnr.

Fullmäktige godkände även överenskommelse med AMF Pension avseende utbyggnad av kommersiella ytor inom Trollhättan 29 och 30 på tomträtsmark (Gallerians arkad mot Hamngatan). I denna överenskommelse ingår även försäljning av den del av stadens fastighet Skansen 23 som är belägen under Malmskillnadsgatans viadukt. Enligt överenskommelsen med AMF Pension ska det aktuella området avstyckas samt försäljas till AMF för 47 Mnr. Inom området finns vissa gångytor samt tekniska anläggningar tillhöriga staden (gfk) samt Fortum Nät AB. Dessutom finns tre kommersiella lokaler. I **bilaga 1** redovisas dagens användning av utrymmena i Hamngatans resp Hästskogångens nivåer samt användningen efter ombyggnad. Enligt överenskommelsen med AMF ska staden svara för och bekosta erforderliga evakueringar.

I den samordnade tidplanen för Hästskogången och Gallerians utbyggnad förutsätts byggstart inom den aktuella delen av Skansen 23 ske i början på 2004. Detta betyder att evakueringarna ska vara genomförda under 2003.

Enligt kontorets tjänsteutlåtande avseende Hästskogången mm (gfn 2002-08-20) återkommer nu kontoret angående genomförandet för berörd del av Skansen 23.



Evakueringar

Tekniska anläggningar

Följande anläggningar berörs:

- ? Elnätstation tillhörig Fortum Nät AB
- ? Högspänningsställverk (betjänar Klaratunneln)
- ? Lågspänningsställverk (betjänar Klaratunneln)
- ? Trafiksignalrum (betjänar trafiksignalanläggningar i del av City)

Merparten av den befintliga utrustningen är uttjänt. Detta innebär att evakueringen i praktiken innebär nyanskaffning. Anläggningarna föreslås samlokaliseras i en ny byggnad som uppförs i ett av staden ägt driftutrymme under Hästskogången ("Gruset"). Kontoret anser att en samlokalisering i mer kompakta och ändamålsenliga lokaler än dagens är rationellt ur drifts- och säkerhetsynpunkt.

Åtgärderna beträffande Klaratunnelns ställverk ingår även som en del i ett större planerat förnyelseprojekt avseende tunnelns ställverk och fläktar. Kontoret återkommer till gfn med en redovisning av kostnaderna för resterande arbeten avseende Klaratunnelns ventilationssystem under våren 2003.

Kommersiella lokaler

Inom aktuell del av Skansen finns följande hyresgästerr:

- ? Alberts Herrmode

- ? Wedins Skor
- ? Pizzeria Kapris

Samtliga dessa hyresgäster är uppsagda för avflyttning under 2003. Kontoret har påbörjat arbetet med att finna ersättningslokaler för hyresgästerna.

Försäljningen av del av Skansen 23 innebär ett inkomstbortfall vid förvaltningen av fastigheten. Som en följd av Hästskogångsprojektet kan dock nya kommersiella lokaler tillskapas inom Skansen 23 på f d allmänna gångytor mm. De ytor som berörs är framförallt dåligt nyttjade trappor och prång. (**bilaga 2**). Detta redovisas i särskilt ärende för gfn 2003-01-21 med hemställdan om inriktningsbeslut. Preliminärt ger de nya lokalerna inkomster som balanserar det bortfall som försäljningen innebär.

Budgetkonsekvenser

Gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan

Enligt avtalet med AMF Pension erhåller staden 47 Mnkr som ersättning för försäld del av Skansen 23. Ersättningen erläggs vid byggstart för projektet dvs i början av 2004.

Investeringsutgifterna består av kostnader för evakueringar enligt ovan. Dessa uppskattas totalt till ca 30 Mnkr. Investeringsutgifterna har sjunkit jämfört med gatu- och fastighetsnämndens underlag för budget 2003-2005. En viss förskjutning har dock skett mellan åren.

Gatu- och fastighetsnämndens driftbudget

Försäljningen av del av Skansen 23 medför ingen förändring av betydelse för drift- och underhållskostnaderna. Kapitalkostnaderna uppgår till 1,2 Mnkr under 2003. Därefter uppkommer inga kapitalkostnader.

Försäljningen av del av Skansen 23 förväntas ej medföra någon reavinst eller reaförlust för staden.

Kontoret föreslår att gfn godkänner ovannämnda investeringsutgifter och ger kontoret i uppdrag att genomföra erforderliga evakueringar, inklusive att teckna erforderliga avtal.

SLUT