



Handläggare: Lena Winberg
Region Innerstaden
Markbyrå
Tel: 508 26172
e-mail: lena.winberg@gfk.stockholm.se

2004-07-23

Dnr: 94-630-3087:5

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Slutredovisning av ombyggnaden av kv Trossen på Kungsholmen
samt upprustningen av intilliggande underjordiska torg**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner slutredovisningen av ombyggnad kv Trossen på Kungsholmen samt upprustning av intilliggande underjordiska torg.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Upprustningen av det underjordiska torget under korsningen Fleminggatan – S:t Eriksgatan och byggandet av Västermalmsgallerian är färdigt. Resultatet har blivit lyckat. En mycket sliten miljö har försvunnit och en affärsgalleria med hög kvalitet har tillskapats. Av de 35 Mkr som GFN tagit genomförandebeslut om har 31,8 Mkr gått åt. Avvikelsen beror på att en gångbaneinvestering även kunde fördelas mellan cykelbaneprojektet och tillgänglighetsprojektet på S:t Eriksgatan. Stadens inkomster pga av projektet blir 60 Mkr vilket är en rejäl ökning i förhållande till genomförandebeslutets blygsamma bedömning på 36 Mkr. Stadens drift- och underhållskostnader för torget har upphört då uppgörelser har skett med SL resp Familjebostäder om att de tagit över detta ansvar för sina resp delar.



Kv Trossen med den nya gallerian

UTLÅTANDE

Bakgrund

Det nedslitna underjordiska torget under Flemingatan – S:t Eriksgatan vid tunnelbaneuppgången Fridhemsplan norr, var i stort behov av upprustning. Kommunfullmäktige gav 1997 GFN i uppdrag att i samarbete med berörda fastighetsägare ta fram förslag till förbättringar. GFN gav 1998 kontoret i uppdrag att dels inleda förhandlingar med AB Familjebostäder om tilläggsavtal till tomträttsavtal med innebörd att en galleria i kv Trossen planerades, att dels utreda alternativ till torgets utformning samt att dels förhandla med SL om finansiell medverkan i upprustningen. GFN tog 1999 genomförandebeslut på 15 Mkr för upprustning i GFN:s regi av de ytor som kom att ligga utanför gallerian. GFN tog 2001 genomförandebeslut på ytterligare 20 Mkr för en andra etapp av projektet. Stadens arbeten med torget avslutades sommaren 2001, stadens arbeten med gångbanor blev klara sommaren 2002 i samband med att gallerian ”Västermalmsgallerian” invigdes.

Projektbeskrivning och genomförande

Det underjordiska torget ansvarade Gatu-och fastighetskontoret för. SL stod för del av rulltrapps- och hissdriften. Stadsdelsförvaltningen skötte städningen. Torget blev en plats för bostadslösa människor och duvor. Det var mycket smutsigt.

Projektet innebar att det underjordiska torget omvandlades från en öppen yta till en klimatskyddad yta genom att inglasa alla nedgångar. På så sätt kunde området stängas av nattetid när tunnelbanan inte går. Alla ytskikt och belysning har i Gfk:s entreprenader bytts ut i den del som ligger närmast T-banespärren. Gångbanan längs Fleminggatan breddades också genom Gfk:s försorg. Drygt halva torgytan igår i gallerian och blir på så sätt en av Familjebostäder ”övervakad” miljö. En gångbana i arkad längs Fleminggatan fick Familjebostäder ianspråkta för butiksutbyggnad. Det krävde planändring. Allmänheten har rätt att gå genom gallerian. Staden har ersatt Familjebostäder för investeringar i nya rulltrappor, hiss, nya ytskikt och ny belysning i det ”allmänna” utrymmet i gallerian i det

underjordiska planet. Staden har även ersatt bolaget för framtida drift och underhållskostnader för hiss, rulltrappor, belysning och ytskikt inklusive städning. SL städar och har drift och underhåll av inglasningar och utrymmet som staden rustat upp. Gfk och stadsdelsförvaltningen har således inte längre något drift- och underhållsansvar för området.

Mål och uppfyllelse

Målet för projektet var att rusta upp det underjordiska torget och inleda förhandlingar med Familjebostäder om galleria samt att förhandla med SL om finansiell medverkan.

Dessa mål har uppnåtts. Lösningen med gallerian som har tagit en del av torget i anspråk blev mycket lyckad. Hela gallerian har blivit ett lyft för stadsdelen och har enligt Familjebostäder gått ekonomiskt över förväntan. Utan direkt access från t-banep Janet hade gallerian inte blivit lika tillgänglig. Området närmast t-banepärrarna har blivit betydligt fräschare, men den delen har dock fortfarande en del problem med nedsmutsning. Möjligen skulle kontoret valt en mera smutstätlig färg på väggmosaikerna men framför allt är det golvet som smutsas av bl a utspillt rödvin. SL medverkar finansiellt genom att ha tagit över driften för det utrymmet som staden rustat upp.

Ekonomi

Investering

Utgifterna för stadens egna entreprenader mm uppgår till 9,8 Mkr avser främst projektering, belysning och byggkostnader för inglasningar och nya ytskikt samt ny gångbana. Ersättningen till Familjebostäder för investering i rulltrappor, hiss, ytskikt, belysning samt för kapitaliserade drift- och underhållskostnader på detsamma uppgår till ca 22 Mkr. Stadens utgifter uppgår således till sammanlagt 31,8 Mkr mot genomförandebeslut på 35 Mkr, en avvikelse på 3,2 Mkr. Avvikelsen beror på att ombyggnaden av gångbanan minskade i omfattning och utgiften dessutom kom att delas mellan tillgänglighetsprojektet, cykelbaneprojektet och Trossenprojektet.

Inkomster

Kvarteret Trossens tomträttsavgäld har vid avgäldsregleringstidpunkten 1/7 2003 höjts från 3,3 Mkr/år till drygt 9,7 Mkr/år inkl arrende för ytorna på torget. Denna höjning beror till hälften på allmänt ökat markvärde och till hälften på att man genom projektet har kunnat förädla utrymmen till högklassiga butikslokaler. De sammanlagda inkomsterna för staden pga projektet uppgår till ca 60 Mkr, som utgörs av det ökade markvärde (avgäldsunderlag) som skapades. I genomförandebeslutet angavs en kapitaliserad avgäld på 36 Mkr. Avvikelsen på ca 24 Mkr beror på att kontoret våren 2001 gjorde en mycket försiktig bedömning av inkomsterna.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde som försvann till följd av projektet beräknas uppgå till 300 tkr per år. För Kungsholmens stadsdel försvann städningskostnader för 260 tkr per år. Kapitalkostnaderna uppgår till 1,6 Mkr per år (dvs 5% ränta på den totala investeringen) och intäkterna för tomträttsavgälder pga projektet till 3 Mkr per år.

SL

Kontoret har med SL träffat en preliminär överenskommelse om ansvaret för utrymmet utanför ingången till t-banan. SL har sedan staden byggt färdigt i praktiken övertagit drift- och underhåll, elförsörjning samt städning för dessa utrymmen, inkl låsning nattetid.

Ansvaret för gångytor till och från tunnelbaneentréer generellt har dock inte reglerats efter landstingets övertagande av tunnelbanan från staden. Kontoret och SL har sedan lång tid förhandlat om detta. Parterna är i princip överens om vilka områden som SL resp Gfk skall ta ansvar för men har inte klarat av frågan om något mellanskillnadsbelopp skall erläggas i en uppgörelse. Man är överens om att SL kommer att ta ansvar för det aktuella området vid kv Trossen.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner slutredovisningen.

SLUT