

Utlåtande 2002:109 RIII (Dnr 2593/02)

**Hätskogången, godkännande av
principöverenskommelse och genomförandebeslut m.m.
Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 31 december 2002**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Principöverenskommelse mellan staden, AMF Pension, Vasakronan AB, AP Fastigheter samt Nordiska Kompaniet AB avseende upprustning av Hätskogången samt omvandling av gången till gemensamhetsanläggning, godkänns.
2. Överenskommelse med AMF Pension avseende utbyggnad inom fastigheterna Trollhättan 29 och 30 m.m. godkänns.
3. Gatu- och fastighetsnämnden medges rätt att justera § 7 i överenskommelsen med AMF Pension avseende reglering av tomträttsavgäld för del av Skansen 23, på sätt att överenskommen engångsersättning för området skall beaktas vid debitering och betalning av tomträttsavgälden och inte vid framtida omprövning av avgäld för fastigheten Trollhättan 29.
4. Genomförande av upprustning av Hätskogången med investeringsutgift om 87 mnkr godkänns. Finansiering sker via gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2003 med flerårsberäkningar.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

2001 gav kommunfullmäktige gatu- och fastighetsnämnden i uppdrag att påbörja en etappvis upprustning av Sergelstorgsområdet med inglasning av Hästskogången och Sergelarkaden samt upprustning av T-Centralens norra biljetthall. Området är nedgånet och i behov av upprustning.

Enligt nu gällande detaljplan skall torgets två-planslösning behållas. Sergelarkaden och Hästskogången skall glasas in och omvandlas till inomhusmiljö. De upprustade och inbyggda delarna skall utgöra en gemensamhetsanläggning (Sergelstråket), ägd och förvaltd av de fastighetsägare/tomträttshavare som har butikslokaler i anslutning till stråket. 1997 gjordes av gatu- och fastighetsnämnden försök att förhandla med berörda fastighetsägare om bl.a. medfinansiering för Sergelstråket men p.g.a. oenighet kunde avtal ej slutas. I budget för 2002 anges att planarbete skall påbörjas för att möjliggöra torg i ett plan samt bebyggelse i en möjlig andra etapp. I föreslagen budget för 2003 föreslås dock att de två planen bevaras och rustas upp. Gatu- och fastighetsnämnden bedömer att det i dagsläget inte finns möjligheter att påbörja eller träffa överenskommelser om inglasning av Sergelarkaden i och med att dess utformning beror av den framtida utformningen av torget. Inglasning av Hästskogången kan dock utföras utan att binda staden vid en viss utformning av torget.

Gatu- och fastighetsnämnden har den 20 augusti 2002 beslutat att godkänna genomförandebeslut för Hästskogången och två vidhängande överenskommelser samt begärt kommunfullmäktiges godkännande av överenskommelserna.

Remisser

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret. Juridiska avdelningen har granskat överenskommelserna. Stadsledningskontoret anser sammanfattningsvis att förslaget till överenskommelser med det av stadsledningskontoret föreslagna förtydligandet i §7 i överenskommelsen med AMF Pension kan tillstyrkas. Stadsledningskontoret anser även att det föreslagna genomförandebeslutet kan tillstyrkas.

Mina synpunkter

Området kring Sergels Torg är i stort behov av upprustning. Den föreslagna förändringen är ett första steg mot en nystart för denna centrala del av Stockholm. Ska en vision kunna förverkligas om en plats där det offentliga samtalet, kulturen och de kommersiella verksamheterna möts är det nödvändigt att något görs för att denna del av Stockholm ska bli mer attraktiv, inte minst kvällstid. Torget i stadens centrum och Kulturhuset kompletteras nu

Torget i stadens centrum och Kulturhuset kompletteras nu med en gemensamhetsanläggning där butiker och serveringar kan inrymmas. På så sätt kanske en övergiven och nergången plats, som av många upplevs som skrämmande och hotfull efter mörkrets inbrott, kan förvandlas till en plats med liv och rörelse i en mer välskött och inbjudande miljö.

Jag delar bedömningen att de föreslagna avtalen och överenskommelserna är godtagbara för staden och att dessa, liksom genomförandebeslutet, kan godkännas. Jag delar också stadsledningskontorets bedömning att kommunfullmäktige bör ge gatu- och fastighetsnämnden möjlighet att justera §7 i överenskommelsen med AMF Pension.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Viviann Gunnarsson* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande

1. Hästskogångens planerade öppettider utökas till att gälla dygnet runt.
2. I övrigt anfördes följande.

Området kring Sergels torg är i stort behov av upprustning. Detta behov får inte ställas mot att området samtidigt måste kunna vara tillgängligt för stadens invånare. Vi motsätter oss därför att en idag öppen passage riskerar att göras otillgänglig sena kvällar. En förutsättning för en inglasning av Hästskogången ska därför vara att passagen hålls öppen dygnet runt. Fastighetsägarnas krav på avskildhet och skydd för butikerna får ej ställa mot allmänhetens möjligheter att röra sig fritt och tryggt i staden. Öppethållande dygnet runt ligger också i linje med stadens ambitioner att fler människor ska röra sig i cityområdet på sena kvällar och nätter.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Principöverenskommelse mellan staden, AMF Pension, Vasakronan AB, AP Fastigheter samt Nordiska Kompaniet AB avseende upprustning av Hästskogången samt omvandling av gången till gemensamhetsanläggning, godkänns.
2. Överenskommelse med AMF Pension avseende utbyggnad inom fastigheterna Trollhättan 29 och 30 m.m. godkänns.

3. Gatu- och fastighetsnämnden medges rätt att justera § 7 i överenskommelsen med AMF Pension avseende reglering av tomträttsavgäld för del av Skansen 23, på sätt att överenskommen engångsersättning för området skall beaktas vid debitering och betalning av tomträttsavgälden och inte vid framtida omprövning av avgäld för fastigheten Trollhättan 29.
4. Genomförande av upprustning av Hästskogången med investeringsutgift om 87 mnkr godkänns. Finansiering sker via gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2003 med flerårsberäkningar.

Stockholm den 27 november 2002

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

Yvonne Modén

Reservation anfördes av *Christopher Ödmann* (mp) med hänvisning till reservationen av (mp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

2001 gav kommunfullmäktige gatu- och fastighetsnämnden i uppdrag att påbörja en etappvis upprustning av Sergeltorgsområdet med inglasning av Hästskogången och Sergelarkaden samt upprustning av T-Centralens norra biljetthall. Området är nedgången och i behov av upprustning. Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 19 februari 2002 ett "avtalspaket" avseende den norra biljetthallen. En genomgripande ombyggnad av biljetthallen beräknas starta 2003. Fastighetsägare/tomträtthavare angränsande till området svarar för del av investeringen.

Gatu- och fastighetsnämnden bedömer att det i dagsläget inte finns möjligheter att påbörja eller träffa överenskommelser om inglasning av Sergelarkaden i och med att dess utformning beror av den framtida utformningen av torget. Inglasning av Hästskogången kan dock utföras utan att binda staden vid en viss utformning av torget.

Gatu- och fastighetsnämnden bedömer att Hästskogången är olämplig som nattöppet butiksstråk och att en traditionell upprustning av ytskikt och belysning är otillräcklig. En principöverenskommelse har upprättats mellan staden och de fyra berörda tomträtthavarna/fastighetsägarna. Gatu- och fastighetsnämnden har fattat genomförandebeslut för ombygganden och upprustningen av Hästskogången.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 20 augusti 2002 enligt kontorets förslag.

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner principöverenskommelse mellan staden, AMF Pension, Vasakronan AB, AP Fastigheter samt Nordiska Kompaniet AB avseende upprustning av Hästskogången samt omvandling av gången till gemensamhetsanläggning.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner överenskommelse med AMF Pension avseende utbyggnad inom Trollhättan 29 och 30 mm.
3. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter avseende Hästskogången enligt detta utlåtande och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
4. Gatu- och fastighetsnämnden underställer principöverenskommelsen avseende Hästskogången samt överenskommelsen avseende utbyggnad inom Trollhättan 29 och 30 för kommunfullmäktiges godkännande senast 2002-12-31.

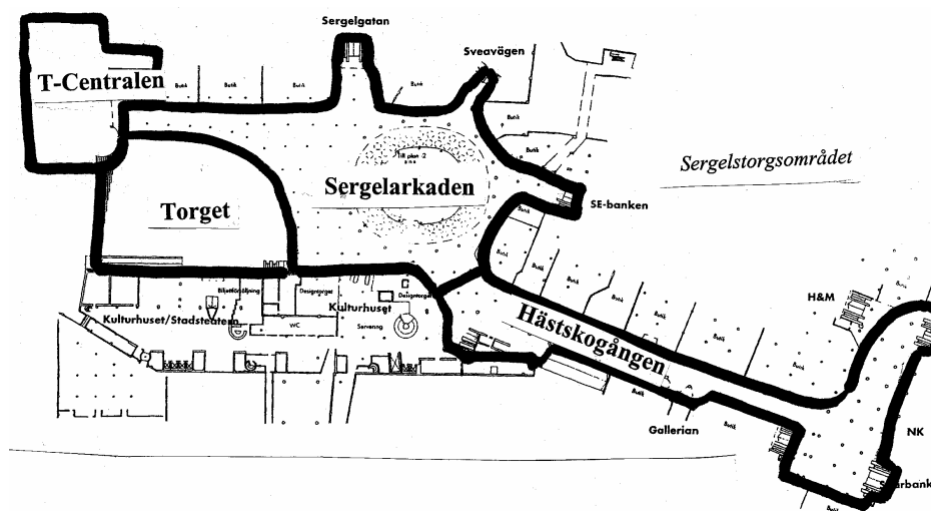
Reservation anfördes av Viviann Gunnarsson (mp), bilaga 1.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande av den 3 juni 2002 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Sergelstorgsområdet omfattar T-Centralens norra biljetthall, Sergelarkaden, Hästskogången samt torget (Plattan). Området är nedgången och i stort behov av upprustning. Flera samverkande faktorer har medverkat till att en renovering/ombyggnad av området ej kunnat genomföras. En av de främsta anledningarna har varit oklarhet om torget ska förläggas i ett plan, eller om dagens tvåplanslösning ska behållas.

1997-års detaljplan



Inför Kulturhuvudstadsåret 1998 upprättade staden en ny detaljplan för Kulturhuset och Sergelstorgsområdet. Enligt denna fortfarande gällande plan ska torgets tvåplanslösning behållas. Sergelarkaden och Hästskogången ska dock glasas in och omvandlas till inomhusmiljö. De upprustade och inbyggda delarna ska utgöra en gemensamhetsanläggning (Sergelstråket), ägd och förvaltd av de fastighetsägare/tomträttshavare som har butikslokaler i anslutning till Stråket.

Kontoret tog under 1997 fram programhandlingar för Sergelstråket samt förhandlade med berörda fastighetsägare/tomträttshavare om medfinansiering av projektet samt framtida förvaltningsformer. Berörda parter var överlag intresserade av den föreslagna lösningen. Något genomförandeavtal kunde dock ej träffas, främst på grund av oenighet om finansieringen av projektet.

Parallella uppdrag mm

Kommunfullmäktige initierade under 1999 en upprustning av Sergels Torg med inriktning på att torget skulle höjas i nivå med omgivande gator och att frågan om uppförande av bostäder vid torget skulle prövas. Sbk och gfk utredde under 2000 ett antal förslag med denna innebörd, bl a via parallella uppdrag. Beslut i ärendet togs i sbn och gfn våren 2001. Gfk fick härvid i uppdrag att som en första etapp inleda upprustningsarbetet av Sergelstorgsområdet med inglasning av Hästskogången och Sergelarkaden samt upprustning av T-Centralens norra biljetthall. Planarbetet ska även påbörjas för att möjliggöra torget i ett plan och bebyggelse i en möjlig andra etapp.

Upprustning av T-Centralens norra biljetthall

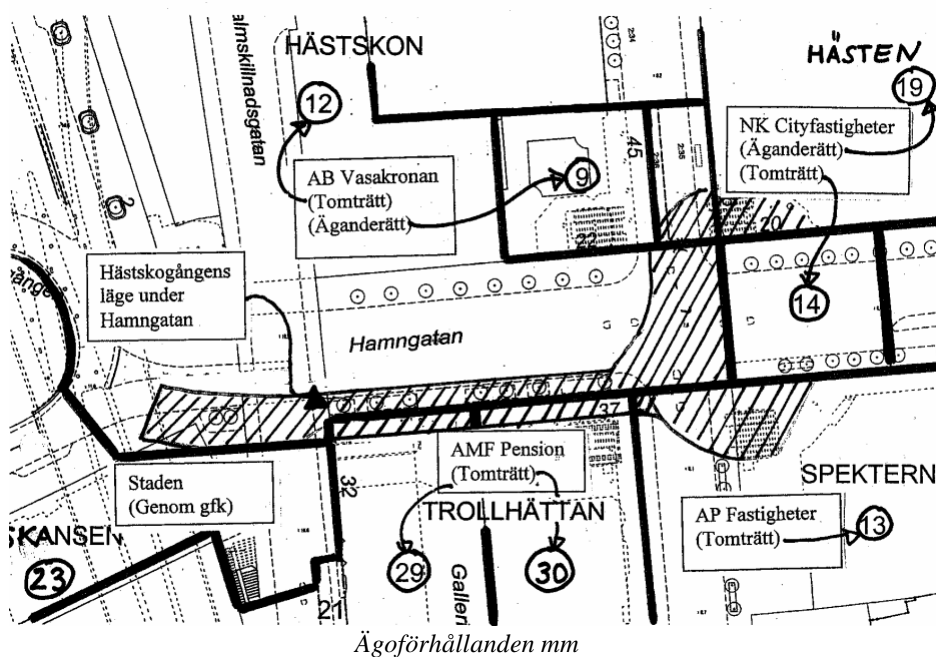
Gfn godkände 2002-02-19 ett omfattande avtalspaket avseende T-Centralens norra biljetthall. SL ska genomföra en genomgripande upprustning av biljetthallen. Kostnaden uppskattas till ca 113 Mkr. Byggstart beräknas ske våren 2003. Angränsande fastighetsägare/tomträttshavare svarar för del av investeringen. I gengäld upplåter staden (som formellt är markägare) vissa delar av den nuvarande biljetthallen för kommersiellt ändamål. Upprustningen utförs på sådant sätt att den ej låser stadens valfrihet vad gäller torgets framtid. Såväl en-plans- som två-planslösningen går att utföra i en senare etapp.

Principöverenskommelse om upprustning av Hästskogången

Enligt kontorets uppfattning finns det idag inga förutsättningar att träffa någon uppgörelse om inglasning av Sergelarkaden. Utformningen av en sådan inglasning är i hög grad beroende av vad som sker med torget. Innan frågan om torgets framtid lösts kommer man knappast vidare med något genomgripande upprustningsförslag avseende Sergelarkaden.

Kontoret har således koncentrerat insatserna på att nå en överenskommelse angående Hästskogången. En inglasning av Hästskogången låser inte handlingsfriheten vad gäller torgets framtid. Inglasningen kan kombineras med såväl en-planslösningen som två-planslösningen.

Som framgår av skissen nedan är fyra fastighetsägare/tomträttshavare berörda av ombyggnaden av Hästskogången.



Kontoret har tillsammans med ovannämnda parter upprättat en programskiss för inglasning och upprustning av gången (bilaga 1, här *bilaga 2*)

Parterna har också upprättat en principöverenskommelse med följande huvudsakliga innebörd (bilaga 2, här *bilaga 3*):

? Staden svarar för och bekostar följande åtgärder:

- Byte av rulltrappor och hissar i Hästen 19 (NK) samt i Spektern 13.
- Nya glas- och dörrpartier i Hästen 19, Spektern 13 samt mot Sergelarkaden.
- Nedmontering av rulltrappor samt bortbilning av rulltrappsfundament inom Trollhättan 30. Bortbilning av Smedjerampen.
- Byte av golvbeläggning samt innertak.
- Byte av belysningsarmaturer samt övriga installationer.
- Klimatisering av Hästkogängen.

? Tomträtthavarna/fastighetsägarna svarar för och bekostar följande åtgärder:

- Nya butiksfronter mot Hästkogängen.
- Eventuella evakueringar av hyresgäster samt ersättningskrav från hyresgäster under byggtiden.

- Alla följdinvesteringar innanför de nya butiksfronterna inklusive åtgärder som erfordras för Hästskogångens funktion och drift.

? Parterna är ense om att Hästskogången ska omvandlas till en gemensamhetsanläggning enligt Anläggningslagen och att de inblandade fastigheterna ska ha följande preliminära andelstal:

<u>Fastighet/Tomträtt</u>	Andelstal(%)
Hästen 19	14
Hästskon 9	6
Hästskon 12	25
Spektern 13	15
Spektern 14	8
Skansen 23	5
Trollhättan 29	15
Trollhättan 30	12
<u>Summa</u>	100

Principöverenskommelsen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast 2002-12-31 samt respektive bolags styrelses godkännande senast 2002-10-31.

Överenskommelse med AMF Pension angående del av Skansen 23

I gällande detaljplan förutsätts att Smedjerampen läggas igen och att Gallerians huvudentré flyttas närmare Hamngatan. Som ersättning för Smedjerampen föreslås två rullband anläggas från Hästskogångens nivå till Galleriagatans nivå. Dessutom föreslås en ny kompletterande entré i Hamngatans plan under Malmskillnadsgatans viadukt. En hiss mellan Hästskogångens och Hamngatans nivåer föreslås anläggas. Gallerians föreslagna nya entréer i Hamngatans resp Hästskogångens plan redovisas i bilaga 3 (här *bilaga 4*).

Ovannämnda förändringar berör dels tomträttsfastigheterna Trollhättan 29 och 30 dels den av staden ägda fastigheten Skansen 23. Inom berört område av Skansen 23 finns idag tre lokalhyresgäster samt teknikutrymmen som tillhör staden samt Birka Nät AB.

En överenskommelse mellan staden och AMF Pension har upprättats med följande huvudsakliga innebörd (bilaga 4, här *bilaga 5*):

? Staden medger att de allmänna gångytorna reduceras. Ökningen av butiksyta till följd av att Gallerians huvudentré flyttas närmre Hamngatan uppgår till ca 1.000 m². Den samlade tomträttsavgälden för Trollhättan 29 och 30 ökar med ca 2,2 Mkr/år delvis med början från 2003-03-01.

- ? Berörd del av Skansen 23 ska i första hand avstyckas och försäljas till AMF Pension. I andra hand ska området regleras över till Trollhättan 29. AMF Pension ska till staden erlægga 47 Mkr som ersättning för området oavsett upplåtelseform.
- ? Staden ska svara för och bekosta evakuering av de verksamheter som idag finns på området.
- ? Överenskommelsen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast 2002-12-31 samt AMF Pensions styrelses godkännande senast 2002-10-31.

Tidplan

Hästkogången och gångbanan utanför Gallerians entré mot Hamngatan tillhör stadens mest frekventerade gångstråk. De planerade ombyggnadsarbetena kommer att ställa stora krav på samordning mellan de inblandade parterna. Det är viktigt att Hästkogången fungerar som gångpassage under ombyggnadsarbetena samt att handeln, och främst då julhandeln störs, så lite som möjligt.

Enligt en preliminär tidplan för de samordnade projekten förutsätts arbetena kunna påbörjas i januari 2003. Arbetena bedrivs därefter etappvis och förväntas vara klara i mitten av 2004.

I såväl principöverenskommelsen angående Hästkogången som överenskommelsen angående utbyggnad inom Trollhättan 29 och 30 anges att parterna ska verka för att ovannämnda tidplan ska hållas.

Gatu- och fastighetskontorets synpunkter

Allmänt

Hästkogången

De nattöppna allmänna gångtunnlar som anlades i City på 1960 och -70 talen tillkom med de bästa förutsatser och ambitioner. Tyvärr har de flesta gått samma öde till mötes; vandalisering, förslumning och stängning. Vissa stängdes så gott som omedelbart efter färdigställandet, t ex den av ingen saknade Fyrfotagången mellan P-huset Elefanten och Tysta Marigången. Andra har stängts på senare tid, t ex SX-gången under Sveavägen vid T-Hötorget. Några tunnlar kommer att stängas inom kort, t ex Oxtorgsgången mellan Kungsgatan och Regeringsgatan samt Journalistgången vid Tegelbacken.

Hästkogången har till skillnad från de ovannämnda gångtunnlarna ett utmärkt kommersiellt läge. Lördagar passerar t ex ca 30.000 personer genom gången trots dess bristfälliga skick. Anledningen är givetvis närheten till stora köpcentra som NK och Gallerian. Gången är också i sig en butiksgalleria med ca 15 butiker. Kvälls- och nattetid undviker dock gångtrafikanterna Hästkogången. Den blir istället tillhåll för

tetid undviker dock gångtrafikanterna Hästskogången. Den blir istället tillhåll för diverse kriminalitet med förslumning som följd.

Eftersom staden är huvudman för gången ankommer det på gfk att initiera den nödvändiga upprustningen. Kontoret anser att en traditionell upprustning av ytskikt och belysning ej räcker i detta fall. Ca 30 års erfarenhet visar att Hästskogången är olämplig som nattöppet butiksstråk. Gällande detaljplan bör därför fullföljas vad gäller Hästskogången. Som huvudman för gången bör staden svara för merparten av upprustningen. Förvaltningen av den upprustade gången samt ansvaret för framtida förnyelse tas lämpligen över av de tomträttshavare/fastighetsägare som ska äga den blivande gemensamhetsanläggningen. Det bör tilläggas att staden som ägare av Skansen 23 (Kulturhusfastigheten) kommer att äga ca 5% av anläggningen.

Trollhättan 29 och 30 samt del av Skansen 23

AMF Pension kommer att vara huvudman för flyttningen av Gallerians huvudentré samt för bygget av den nya entrén under Malmskillnadsgatans viadukt. Hästskogångsprojektet är i hög grad beroende av Gallerians entréprojekt såväl tekniskt som ekonomiskt. I praktiken går inget av projekten att genomföra separat. Behovet av samordning är stort vad gäller avtal och utförande.

Som ovan nämnts ska staden svara för evakuering av de hyresgäster och verksamheter som finns inom berörd del av Skansen 23. Vissa förberedelser för detta är redan gjorda. Kontoret har t ex sagt upp de lokalhyresgäster som berörs för avflyttning. Vidare pågår utredning av flyttning av teknikutrymmen (ställverk för Klaratunneln, näststation för Birka mm) till ett utrymme under Hästskogången. Detta utrymme (kallat "Gruset") anlades ursprungligen som ett driftsutrymme för Klaratunneln. En stor del av den tekniska utrustning som berörs är i stort sett utjänt och ska under alla omständigheter förnyas. Kontoret ser samordningsvinster i att förlägga denna utrustning i nya mer kompakta lokaler.

Ekonomi

Hästskogången

Stadens kostnader för ombyggnaden av Hästskogången uppskattas till ca 87 Mkr i prisläge 2002-01.

Stadens intäkter består av utökat avgäldsunderlag (tomträttsfastigheter) eller kontant ersättning (äganderättsfastigheter) när allmänna gångytor omvandlas till butiksytor. Som ovan nämnts har staden träffat överenskommelse med AMF Pension angående ökat avgäldsunderlag inom Trollhättan 29 och 30. Avtal ska också träffas med AP Fastigheter, Vasakronan och med Nordiska Kompaniet angående tillkommande butiksytor inom resp bolags fastigheter. Kontorets uppfattning är att den totala intäkten för staden i dessa uppgörelser (dvs summan av ökat avgäldsunderlag och kontant ersättning) bör bli i storleksordningen 55 Mkr.

Till stadens intäkter ska också räknas den ersättning staden erhöll 1997 i samband med att den dåvarande tomträttshavaren till Hästskon 12 samt ägaren till Hästskon 9 utökade butiksyterna i hörnet Hamngatan – Regeringsgatan (HM-hörnet). Ersättningen uppgick till ca 12 Mkr.

Stadens exploateringsekonomi för Hästskogångsprojektet kan sammanfattas enligt nedan:

Utgifter	Mkr	Intäkter	Mkr
Upprustningskostnad	87	Uppgörelse –97	12
		Ökat avgäldsunderlag mm -03	55
Summa	87		67

Som framgår ovan är de till Hästskogången angränsande fastigheterna i huvudsak tomträttsfastigheter. Detta betyder att den markvärdestegring som den upprustade Hästskogången genererar i grannskapet till väsentlig del bör komma staden till godo i kommande avgäldsregleringar. Den butiksyta på tomträttsmark som direkt påverkas har i samband med beräkningen av andelstalen i för den kommande gemensamhetsanläggningen uppskattats till ca 8.000 m². Det bör tilläggas att samtliga berörda tomträttsfastigheter ska avgäldsregleras åren 2003-2005. Kontoret anser att stadens samlade långsiktiga intäkter till följd av projektet bör kunna täcka utgifterna.

Del av Skansen 23

Enligt kontorets uppfattning kommer den överenskomna ersättningen om 47 Mkr att täcka de samlade utgifterna. Dessa utgifter består av följande delposter:

- ? Evakueringsersättning till lokalhyresgäster
- ? Evakueringskostnader för flytt av teknikutrymmen
- ? Intern kostnad för ingångsvärdet avseende pågående kommersiell verksamhet

Budgetkonsekvenser

Medel för Hästskogångsprojektet finns reserverade i kontorets förslag till tre-årsprogram för åren 2003-2005. En viss omfördelning mellan åren kommer dock att behöva göras.

Medel för projektet 'del av Skansen 23' finns ej reserverade i kontorets förslag till tre-årsprogram. Som framgår ovan förväntas dock projektet vara självfinansierande. Åtgärderna berör flera av kontorets enheter och en intern kostnadsfördelning behöver därför göras. Kontoret avser återkomma till nämnden under hösten 2002 med underlag för ett genomförandebeslut för detta delförprojekt.

Driftskostnader

Omvandlingen av Hästskogången till gemensamhetsanläggning innebär att gfk's och stadsförvaltningens kostnaderna för drift- och underhåll av gången (rulltrappor, markvärme, belysning, renhållning mm) bortfaller. Eftersom staden ska äga ca 5% av den blivande anläggningen kommer gfk att få erlägga motsvarande del av anläggningens framtida drifts- och underhållskostnader. Kontorets bedömning är att stadens framtida kostnader blir lägre än dagens.

Sammanfattande synpunkter

Kontoret anser att Sergelstorgsområdet är för stort för att kunna upprustas/förnyas i ett sammanhang. Den uppdelning i delområden som redovisas i detta ärende möjliggör ställningstagande till en etappvis upprustning där varje delområde har sin egen tidplan och ekonomi. Som framgår ovan låser de två första etapperna (T-Centralen och Hästskogången) inte staden vad avser förnyelseform för återstående delområden, främst då torget. Kraven från fastighetsägare/tomträtthavare i grannskapet att upprustningen påbörjas är dock stort. Den nu föreslagna upprustningen av Hästskogången är därför – enligt kontorets mening – synnerligen angelägen.

Projektet kräver medverkan från flera parter och ett ganska omfattande avtalsarbete är därför påbörjat. En schematisk avtalssammanställning redovisas i bilaga 5 (här *bilaga 6*). De i detta utlåtande redovisade avtalen har i bilagan markerats med kraftig begränsningslinje. Samråd har i vanlig ordning skett med Stadskansliets juridiska avdelning. Kontoret avser återkomma till nämnden med redovisning av resterande avtal när dessa träffats.

Det samlade ekonomiska utfallet för staden vad gäller principöverenskommelsen angående Hästskogången och överenskommelsen med AMF Pension väntas godkännas av stadsledningskontorets expertråd för fastighetsfrågor 2002-06-10.

REMISSER

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande av den 7 november 2002 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Området kring Sergels Torg är nedgången och i behov av upprustning. Upprustningen av Hästskogången kan utföras utan att binda staden vid att en viss framtida utformning av "Plattan" vid Sergelstorg. En principöverenskommelse har träffats med fyra tomträtthavare/fastighetsägare som berörs av ombyggnaden. Principöverenskommelsen anger bl.a. vad tomträtthavarna respektive staden skall

anger bl.a. vad tomträttshavarna respektive staden skall bekosta i ombyggnaden samt att en gemensamhetsanläggning skall bildas av området. Genomförandet av förslaget beräknas medföra investeringsutgifter om 87 mnkr, en reaförlust med 78 mnkr, minskad nettokostnad med minst 3,7 mnkr årligen fr.o.m. år 2005 och därutöver vissa ytterligare ökade intäkter från framtida höjningar av tomträttsavgälder. Sammantaget finner stadsledningskontoret att genomförandet är till fördel för staden. Därutöver har en överenskommelse träffats med AMF Pension. Ett separat genomförandebeslut kommer senare att fattas av gatu- och fastighetsnämnden för den delen.

Stadsledningskontoret tillstyrker kommunfullmäktiges godkännande av överenskommelsen med AMF Pension med det av stadsledningskontoret föreslagna förtydligandet avseende § 7 i överenskommelsen. Stadsledningskontoret tillstyrker även kommunfullmäktiges godkännande av principöverenskommelsen och genomförandebeslutet.

Ärendets beredning

Gatu- och fastighetsnämnden har den 20 augusti 2002 beslutat att godkänna genomförandebeslut för Hästskogången och två vidhängande överenskommelser samt begärt kommunfullmäktiges godkännande av överenskommelserna. Ärendet har för yttrande remitterats till stadsledningskontoret, där det har beretts av finansavdelningen. Juridiska avdelningen har granskat överenskommelserna.

Bakgrund

2001 gav kommunfullmäktige gatu- och fastighetsnämnden i uppdrag att påbörja en etappvis upprustning av Sergeltorgsområdet med inglasning av Hästskogången och Sergelarkaden samt upprustning av T-Centralens norra biljetthall. Området är nedgången och i behov av upprustning. Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 19 februari 2002 ett "avtalspaket" avseende den norra biljetthallen. En genomgripande ombyggnad av biljetthallen beräknas starta 2003. Fastighetsägare/tomträttshavare angränsande till området svarar för del av investeringen.

Enligt nu gällande detaljplan skall torgets två-planslösning behållas. Sergelarkaden och Hästskogången skall glasas in och omvandlas till inomhusmiljö. De upprustade och inbyggda delarna skall utgöra en gemensamhetsanläggning (Sergelstråket), ägd och förvaltd av de fastighetsägare/tomträttshavare som har butikslokaler i anslutning till stråket. 1997 gjordes av gatu- och fastighetsnämnden försök att förhandla med berörda fastighetsägare om bl.a. medfinansiering för Sergelstråket men p.g.a. oenighet kunde avtal ej slutas. I budget för 2002 anges att planarbete skall påbörjas för att möjliggöra torg i ett plan samt bebyggelse i en möjlig andra etapp. I förslagen budget för 2003 föreslås dock att de två planen bevaras och rustas upp.

Gatu- och fastighetsnämnden bedömer att det i dagsläget inte finns möjligheter att påbörja eller träffa överenskommelser om inglasning av Sergelarkaden i och med att

dess utformning beror av den framtida utformningen av torget. Inglasning av Hästskogången kan dock utföras utan att binda staden vid en viss utformning av torget.

Ärendet

Gatu- och fastighetsnämnden bedömer att Hästskogången är olämplig som nattöppet butiksstråk och att en traditionell upprustning av ytskikt och belysning är otillräcklig. Som huvudman för gången bör staden svara för merparten av upprustningen. Nämnden bedömer att förvaltningen av den upprustade gången samt ansvaret för framtida förnyelse lämpligen tas över av de tomträttshavare/fastighetsägare som ska äga den blivande gemensamhetsanläggningen. Som ägare av Skansen 23 (Kulturhusfastigheten) kommer staden att äga ca 5% av gemensamhetsanläggningen. En principöverenskommelse har upprättats mellan staden och de fyra berörda tomt-rättshavarna/fastighetsägarna. Gatu- och fastighetsnämnden har fattat genomförandebeslut för ombyggnaden och upprustningen av Hästskogången.

Gatu- och fastighetsnämnden anger att arbetet med Hästskogången, tekniskt och ekonomiskt i hög grad är beroende av flytten av Gallerians entré samt den ombyggnad under Malmskillnadsgatans viadukt som AMF Pension kommer att vara huvudman för. I praktiken går det inte att genomföra projekten var för sig. En överenskommelse har upprättats med AMF Pension. Gatu- och fastighetsnämnden avser fatta genomförandebeslut för stadens arbeten med denna del (inom Skansen 23) under hösten 2002. Arbetet med Hästskogången beräknas påbörjas i januari 2003 och bedrivs i etapper fram till mitten av 2004. Arbetena skall utföras så att Hästskogången kan fungera som gångpassage under ombyggnadstiden samt att handel, främst julhandel, får så liten störning som möjligt. Tidsplanen gäller för båda överenskommelserna.

Principöverenskommelse om bildande av gemensamhetsanläggning för Hästskogången

De fyra fastighetsägare/tomträttshavare som berörs av ombyggnaden av Hästskogången är förutom staden, AMF Pension, AP Fastigheter, NK Cityfastigheter och AB Vasakronan. En programskiss för inglasning och upprustning har upprättats mellan dessa parter. Programskissen redovisas i bilaga 1 (här bilaga 2). Parterna har även upprättat en principöverenskommelse. Principöverenskommelsen redovisas i bilaga 2 (här bilaga 3). Principöverenskommelsen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast den 31 december 2002 samt respektive bolags styrelses godkännande senast den 31 oktober 2002. Gatu- och fastighetsnämnden anger att principöverenskommelsens huvudsakliga innebörd är följande:

Staden bekostar visst byte av rulltrappor och hissar, vissa nya glas- och dörrpartier, viss nedmontering av rulltrappor och bortbilning av rulltrappsfundament, bortbildning av Smedjerampen, byte av golvbeläggning och innertak, byte av belysningsarmatur och övriga installationer, klimatisering av Hästskogången.

Tomträttshavarna bekostar nya butiksfronter mot Hästskogången, eventuella evakueringar av hyresgäster samt ersättningskrav från dessa, följdinvesteringar innanför de nya butiksfronterna och de åtgärder som erfordras för Hästskogångens funktion och drift.

Parterna är ense om att Hästskogången skall omvandlas till en gemensamhetsanläggning och preliminära andelstal finns.

Ekonomiska konsekvenser av genomförandet av Hästskogången

Överenskommelse med AMF Pension om avgäldsunderlaget har träffats och överenskommelser skall träffas med de övriga tomträttshavarna. Genomförandet beräknas medföra ökade intäkter från tomträttsavgälder med ca 1,5 mnkr från 2003 och ytterligare 0,7 mnkr från 2004, d.v.s. ca 2,2 mnkr för Trollhättan 29 och 30 från år 2004. Utöver dessa intäkter tillkommer intäkter från en beräknad höjning av tomträttsavgälder som ännu ej har förhandlats.

Gatu- och fastighetsnämndens och stadsdelsnämndens nuvarande kostnader för drift och underhåll av gången bortfaller. Stadens del (preliminärt ca 5 %) av den blivande gemensamhetsanläggningen och motsvarande del av anläggningens framtida drift- och underhållskostnad beräknas bli 1,5 mnkr/år lägre än stadens nuvarande driftskostnader. Av detta utgör minskningen för gatu- och fastighetsnämnden ca 1,4 mnkr. Påverkan på gatu- och fastighetsnämndens kostnader och intäkter sammanfattas i tabellen nedan. Genomförandet medför således en årlig nettoförändring med ca 3,7 mnkr. Stadens andel av gemensamhetsanläggningen kan komma att förändras i och med att den slutgiltigen bestäms vid förrättningen.

Gatu- och fastighetsnämnden (mnkr/år)	2003	2004	2005 framåt	och
Kostnader				
Minskade drifts- och underhållskostnad			1,4	
<i>Intäkter</i>				
Avgäldsökning	1,5	2,2	2,2	
Nettoförändring GFN	1,5	2,2	3,6	
Nettoförändring GFN & stadsdelsnämnd	1,5	2,2	3,7	

Genomförandet medför höga investeringsutgifter för staden. Gatu- och fastighetsnämnden beräknar att investeringsutgifterna på 87 mnkr fördelar sig över åren enligt följande tabell.

Investering	2002	2003	2004	2005	Total
Utgift	-3	-50	-30	-4	-87

Hästkogången kommer att omvandlas till en gemensamhetsanläggning, vilket medföra en reaförlust för staden när investeringen överläts vederlagsfritt. Reaförlusten beräknas bli 78 mnkr år 2005, då gemensamhetsanläggningen beräknas bildas. Staden beräknas även erhålla cirka 1 mnkr i ersättning för ett servitut som reduceras.

Gatu- och fastighetsnämnden har sammanställt följande exploateringskalkyl för genomförandet av Hästkogången. I exploateringskalkylen ingår avgäldsunderlaget omräknat till markvärde, d.v.s. i princip kapitaliserad avgäld. I beräkningen ingår även en grov uppskattning av förändringen av ytterligare några av de avgälder som ännu ej är framförhandlade, d.v.s. utöver de för Trollhättan 29 och 30. I exploateringskalkylen inkluderar gatu- och fastighetsnämnden ersättning (12 mnkr) staden erhöll 1997 i samband med att butiksytor i hörnet av Hamngatan/Regeringsgatan utökades.

Exploateringskalkyl	(mnkr)
Upprustning/ombyggnad	-87
Ersättning från uppgörelse 1997	12
Ökat avgäldsunderlag m.m. omräknat till markvärde	55
Netto	-20

Exploateringskalkylen visar således ett underskott för staden men då är inte alla framtida höjningar av avgälder medräknade. Ytterligare höjningar av avgälder beräknas kunna göras i området i och med den standardökning som genomförandet medför. Ytterligare ca 6 500 kvm butiksyta på tomträttsmark beräknas direkt påverkas av standardhöjningen som projektet medför, vilket innebär att dess avgäld i framtida förhandlingar bör påverkas mot en högre tomträttsavgäld. Samtliga berörda tomträttsfastigheter skall avgäldsregleras åren 2003-2005. Gatu- och fastighetsnämnden bedömer att de kapitaliserade intäkterna med dessa avgälder inräknade bör kunna täcka investeringsutgifterna.

Principöverenskommelsen har godkänts av gatu- och fastighetsnämndens expertråd för fastighetsfrågor.

Överenskommelse med AMF Pension

Den andra överenskommelsen är mellan staden och tomträttshavaren, AMF Pension. I gällande detaljplan förutsätts Smedjerampen läggas igen och Gallerians huvudentré flyttas närmare Hamngatan. Som ersättning för Smedjerampen föreslås två rullband från Hästkogångens nivå till Galleriagatans nivå. Dessutom föreslås en ny, kompletterande entré i Hamngatans plan under Malmskillnadsgatans viadukt och en hiss mellan Hästkogångens och Hamngatans nivåer. Gallerians föreslagna nya entréer i Hamngatans respektive Hästkogångens plan redovisas i bilaga 3 (här bilaga 4). Dessa förändringar berör dels tomträttsfastigheterna Trollhättan 29 och 30, dels den av staden ägda fastigheten Skansen 23. Inom berört område av Skansen 23 finns idag tre lokalhyresgäster samt teknikutrymmen som tillhör staden samt Fortum AB. Överenskommelsen redovisas i bilaga 4 (här bilaga 5). Överenskommelsen är

redovisas i bilaga 4 (här bilaga 5). Överenskommelsen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast den 31 december 2002 samt AMF Pensions styrelses godkännande senast den 31 oktober 2002.

Gatu- och fastighetsnämnden anger att överenskommelsens huvudsakliga innehåll är följande:

De allmänna gångytorna reduceras, butiksytorna ökar till följd av flytt av Gallerians huvudentré närmare Hamngatan. Tomträttsavgälden för Trollhättan 29 och 30 ökar med cirka 2,2 mnkr/år, delvis fr.o.m. 1 mars 2003.

2. Berörd del av Skansen 23 skall i första hand avstyckas och försäljas till AMF pension. I andra hand skall området fastighetsregleras till Trollhättan 29. AMF Pension skall erlägga 47 mnkr till staden som ersättning för området, oavsett upplåtelsreform.

3. Staden skall svara för och bekosta evakuering av de verksamheter som idag finns i området.

Vid genomläsning av överenskommelsen framkommer att det bl.a. ingår borttagning av Smedjerampen, vilket även ingår i principöverenskommelsen. Enligt kontakt med gatu- och fastighetskontoret framkommer att dessa rivningsåtgärder ingår i genomförandebeslutet för Hästskogången, d.v.s. det i ärendet aktuella genomförandebeslutet.

Ekonomiska konsekvenser

Staden har även utgifter för de delar som berör del av Skansen 23. Gatu- och fastighetsnämnden uppfattning är att den i avtalet med AMF Pension överenskomna ersättningen om 47 mnkr kommer att täcka stadens utgifter. Projektets utgifter består av evakueringsersättning till lokalhyresgäster, evakueringskostnader för flytt av teknikutrymmen, intern kostnad för ingångsvärdet avseende pågående kommersiell verksamhet. Gatu- och fastighetsnämnden har vidtagit förberedelser genom att lokalhyresgäster har sagts upp. En stor del av den tekniska utrustningen som behöver flyttas är uttjänt och behöver förnyas och samordningsvinster finns med att förlägga utrustningen i nya, mer yteffektiva lokaler. Gatu- och fastighetsnämnden avser fatta ett separat genomförandebeslut för del av Skansen 23 under hösten 2002.

Projektet kräver medverkan från flera parter och ett omfattande avtalsarbete har påbörjats. En schematisk avtalssammanställning redovisas i bilaga 5 (här bilaga 6) där de i detta utlåtande berörda avtalen har markerats med kraftig begränsningslinje. Något av de övriga, ännu ej tecknade avtalen, kan komma att utgå.

Gatu- och fastighetsnämndens expertråd för fastighetsfrågor har godkänt överenskommelsen med AMF Pension.

Stadsledningskontorets synpunkter

Stadsledningskontoret finner inte att gatu- och fastighetsnämnden formellt har begärt kommunfullmäktiges godkännande av genomförandebeslut för Hästskogången. Vid

kontakt med gatu- och fastighetskontoret framgick dock att avsikten var att även begära kommunfullmäktiges godkännande av genomförandebeslutet när kommunfullmäktiges godkännande av de två överenskommelserna begärdes, vilket är i överensstämmelse med stadens regler för investeringar.

Hästskogången är ett slitet område i stadens mest centrala delar med en stor genomströmning av människor. Det är angeläget att finna en ny utformning av Hästskogången som gör den mer tilltalande att vistas i. Stadsledningskontoret anser det dock vara nödvändigt att förslaget ekonomiska konsekvenser för staden är helt klarlagda innan godkännande av överenskommelser och genomförandebeslut tillstyrks. Stadsledningskontoret har därför begärt kompletteringar som delvis klargjorde situationen. Stadsledningskontoret anser generellt att nämnden tydligare i sina ärenden måste klargöra de ekonomiska konsekvenserna för staden och däruti inkludera konsekvenserna för budget och investeringsplan.

I den separata överenskommelsen med AMF-pension ingår en eventuell försäljning av del av fastighet (Skansen 23 m.m.), för vilket ett separat avtal i så fall skall upprättas. Enligt gatu- och fastighetskontoret beräknas ingen reaförlust uppstå vid denna försäljning. Gatu- och fastighetsnämnden bedömer att projektets investeringsutgift kommer att motsvaras av dess inkomster. Denna bedömning delas inte helt av gatu- och fastighetsnämndens expertråd för fastighetsfrågor, som dock har godkänt överenskommelsen. Stadsledningskontoret förutsätter därvid att gatu- och fastighetsnämnden aktivt arbetar med att investeringsutgiften i det framtida genomförandebeslutet ej kommer att överstiga inkomsten. Stadsledningskontoret ogillar principiellt att en dylik överenskommelse beslutas utan att en grundlig kalkyl ingår i beslutsunderlaget eller tjänsteutlåtandet.

För att förtydliga innebörden av § 7 beträffande ”Del av Skansen 23” i förslaget till överenskommelse mellan staden och AMF, föreslår stadsledningskontoret att gatu- och fastighetsnämnden ges möjlighet att justera överenskommelsen. Detta sker mot bakgrund av att framtida omprövning av tomträttsavgälden för fastigheten Trollhättan 29 kommer att avse hela fastigheten, alltså inkluderande det område som efter eventuell fastighetsreglering har överförts till Trollhättan 29 från Skansen 23. Vid en tomträttsupplåtelse skall den förtida engångsersättningen för området inte regleras i ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet för Trollhättan 29 eller beaktas vid omprövning. Ersättningen skall däremot beaktas vid debitering och betalning av avgälden för fastigheten och bör regleras i separat sidoavtal.

Den separata överenskommelsen med AMF pension är villkorad med att principöverenskommelsen angående inrättandet av gemensamhetsanläggningen för Hästskogången blir slutligt gällande.

Stadsledningskontoret bedömer att den kapitaliserade driftskostnadsinbesparingen och kapitaliserade framtida ökningar av tomträttsavgälderna har förutsättningar att uppväga stadens investeringsutgift. Därutöver medför projektet en allmän uppfräschning av området som kommer många medborgare tillgodo.

I gatu- och fastighetsnämndens underlag för investeringsplan 2003 med flerårsberäkning finns investeringen upptagen som ett planeringsprojekt med beräknade investeringsutgifter i storleksordningen 35-36 mnkr per år för åren 2003-

steringsutgifter i storleksordningen 35-36 mnkr per år för åren 2003-2005. Stadsledningskontoret föreslår att genomförandet av Hästskogången finansieras genom de nettoinvesteringsutgifter som i investeringsplanen för 2003 och flerårsberäkningen för 2004-2005 finns avsatta för gatu- och fastighetsnämndens planeringsprojekt och nya genomförandeprojekt.

Stadsledningskontoret anser sammanfattningsvis att förslaget till överenskommelser med det av stadsledningskontorets föreslagna förtydligandet i §7 i överenskommelsen med AMF Pension kan tillstyrkas. Stadsledningskontoret anser även att det föreslagna genomförandebeslutet kan tillstyrkas.

RESERVATIONER M M

Gatu- och fastighetsnämnden

Reservationen av Viviann Gunnarsson (mp) är av följande lydelse.

Nämnden beslutar att

1. Återremittera ärendet i syfte att omarbete förslaget så att Åhlens Hörna och Gallerian blir intakt mot gatuplan.
2. Tillstyrka övriga ändringar av biljetthallen
3. Därutöver anföra

Att nu göra stora ändringar av området omkring Sergels Torg utan att rusta upp själva torgytan är en reträtt av den borgerliga majoriteten som kommit med flera olika förslag kring omdaning av torget. Det förslag som förvaltningen lade i slutet av förra mandatperioden bör genomföras för att försköna platsen och kunna använda den till ett torg som samlar stockholmarna t.ex. vid evenemang, i debatt och demonstration.

Det förslag som nu föreligger innebär att de kommersiella intressena ges företräde före de medborgerliga. I förslaget ingår t.ex. att Gallerian och Åhlens portiker byggs igen så att fasaden blir utan tak mot gatan. Båda dessa platser är mötesplatser för Stockholmarna och fungerar som uterum.

Åhlenshörnan är en av stadens mest frekventerade mötesplatser. Den har som tidigare Stureplan blivit en mycket anlitad mötesplats för privatpersoner och används även i olika sammanhang när människor vill framföra åsikter. Det enda raka vore att kulturmärka Åhlenshörnan. Förslaget att bygga in den för att få mer affärsutrymme är ett dåligt förslag. I ett annat ärende har Åhlens även erbjudits att köpa utrymmet. Även detta ärende bör återtå. Modernisering av själva biljetthallen kan däremot förändra miljön till det bättre. I detta centrala läge är det viktigt att toaletterna finns kvar eftersom staden har för få toaletter i anslutning till kommunikationer och affärer.