



Handläggare: Monica Almquist 2004-05-04  
Region Innerstad  
Markbyrån  
Tel: 508 262 52  
e-mail: [monica.almquist@gfk.stockholm.se](mailto:monica.almquist@gfk.stockholm.se)

Dnr: 04-511-1303

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Hotell vid Skanstull och sponsorsavtal för gångtunnel. Reviderat  
genomförandebeslut**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner genomförandet av exploatering för hotell vid Skanstull omfattande reviderade investeringsutgifter för främst installationer mm i Söderledstunnlarna om 62 mnkr och investeringsinkomster om 45,8 mnkr (varav 41,8 mnkr är försäljningsinkomster) och ger kontoret i uppdrag att fullfölja projektet.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprättat sponsorsavtal med Diligentia avseende gångtunnel under Ringvägen.
3. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt gatu- och fastighetskontoret att upprätta sponsorsavtal med Aspelin-Ramm Gruppen AS om bidrag till gångtunnel under Ringvägen.
4. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

## **SAMMANFATTNING**

gångtunneln är slutbesiktigad. En hiss kommer att placeras i Diligentias fastighet, men med utgång direkt mot trottoaren respektive gångtunneln. Den placeringen förutsätter att Diligentia kommer överens med den berörda hyresgästen om förändring av lokalerna, i annat fall kommer hissen placeras på trottoaren. I samband med byggandet av gångtunneln har Diligentia möjlighet att låta stadens entreprenör bygga en direktentré i tunnelplanet till Vivobutiken. Utgifterna för entrén betalar Diligentia separat och den ingår således inte i stadens projektbudget.

Förhandlingar har också förts med Aspelin-Ramm Gruppen AS, men inte slutförts. Kontoret kommer under våren fortsätta diskussionerna med målet att få ett bidrag på några miljoner kronor, dock maximalt 4 mnkr.

Drift- och underhåll av gångtunneln sköts och bekostas av SL enligt upprättat genomförandeavtal mellan staden och SL för tunnelbanestationen Skanstull.

### **Genomförande och tidplan av gångtunnel**

Gångtunneln kommer genomföras som en totalentreprenad, förfrågningsunderlag är utskickat. Upphandling kommer att ske före sommaren 2004. Innan upphandling sker måste ett reviderat genomförandebeslut finnas. Beslut måste därför tas den 4 maj.

Byggstart föreslås till hösten 2004 och gångtunneln beräknas vara färdigställd under hösten 2005. Kalkylerad kostnad är 22 mnkr.

Slutredovisning av projektet kommer troligen göras i samband med kontorets allmänna budgetredovisningar.

### **Ekonomi**

Kontoret redovisar de reviderade ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Det ursprungliga genomförandebeslutet redovisade följande kostnader:

|  |                  |
|--|------------------|
| Installationer i Söderledstunneln        | 15 mnkr          |
| Ledningsomläggning                       | 5 mnkr           |
| Gångtunneln                              | 16 mnkr          |
| Övrigt                                   | 11,5             |
| <i>Totalt kostnader</i>                  | <i>47 mnkr</i>   |
| Försäljningsinkomster                    | 37.5 mnkr        |
| Förväntade bidrag från fastighets-ägarna | 8 mnkr           |
| <i>Totalt inkomster</i>                  | <i>45.5 mnkr</i> |

### Reviderad exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Utgifter (-)</b>                           |              |
|   |              |
|   |              |
|   |              |
| Iordningställande av mark mm                  | -5,1         |
| Anläggning – installationer och gator         | -34,8        |
| Anläggning – gångtunnel                       | -22,0        |
|   |              |
|   |              |
| <b>Summa utgifter</b>                         | <b>-62,0</b> |
| <b>Inkomster</b>                              |              |
| Markförsäljning                               | 41,8         |
| Sponsorsbidrag                                | 4,0          |
|   |              |
| <b>Summa inkomster</b>                        | <b>45,8</b>  |
| <b>Sammanställning</b>                        |              |
| Resultat                                      | -16,1        |
| Resultat per ekvivalent lägenhet <sup>1</sup> | -81          |
| Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet | 264          |
|   |              |

#### Förändringarna beror på :

|   |          |
|---|----------|
| Gångtunnel kalkylerad ökning                                  | 6 mnkr   |
| Tunnlarna under hotellet:                                     |          |
| Installationer, gata o belysning - fördyringar                | 4,6 mnkr |
| Oförusett såsom impregnering mot saltinträning, rökgasvägg mm | 3 mnkr   |
| Indexuppräkning   | 1,4 mnkr |

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 62 mnkr, varav 38,5 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst installationsarbeten i de nya tunnlar och gångtunnel under Ringvägen. I exploateringskalkylen redovisas också en bedömning av ingångsvärdet.

Projektets ekonomi är godtagbar med hänsyn till att genomförandebeslutet togs tidigt på kalkylerade kostnader för projektet och att det uppstår oförutsedda kostnader. Dessutom är det komplicerat att iordningställa biltunnlar, där bl a trafikavstängningarna är en stor del av kostnaderna.

#### Budgetkonskvenser

##### Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 62 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 45,8 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<sup>1</sup> Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m<sup>2</sup> BTA).

| Mnkr                          | Ack<br>t.o.m.<br>2003 | 2004         | 2005         | 2006        |  |  | Totalt      |
|-------------------------------|-----------------------|--------------|--------------|-------------|--|--|-------------|
| Utgifter (-)                  | -36,6                 | -10,5        | -13,8        | -1,1        |  |  | -62         |
| Inkomster (exkl. försäljning) | -                     | 0,5          | 3,5          |             |  |  | 4           |
| Nettoutgift (-)/-inkomst      | <b>-36,6</b>          | <b>-10,0</b> | <b>-10,3</b> | <b>-1,1</b> |  |  | <b>-58</b>  |
| Försäljningsinkomst           | <b>41,8</b>           |              |              |             |  |  | <b>41,8</b> |

Under 2005 förväntas också ett sponsorsbidrag från Aspelin-Ramm Gruppen AB, vilket i så fall sänker stadens utgift med samma belopp.

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2004 och förslag till budget 2005.

### Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde för de nya tunnlarna beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,5 mnkr per år i övrigt sker ingen förändring. För Maria-Gamla stans stadsdelsnämnd beräknas inga nya drift- och underhållskostnader. Drift- och underhållskostnaderna för gångtunneln ligger på SL. Kapitalkostnaderna<sup>2</sup> beräknas uppgå till ca 4,5 mnkr per år.

| Kostnad/intäkt per år       | Mnkr/tkr |
|-----------------------------|----------|
| Drift och underhåll (-)     | -0,5     |
| Kapitalkostnad              |          |
| -ränta (-)                  | 2,812    |
| -avskrivning (-)            | 1,687    |
|                             |          |
| Drift och underhåll Sdn (-) | ++0      |

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

För gångtunneln kan följande faktorer påverka den kalkylerade kostnaden:

- problem med tekniska förutsättningar för bl a ledningar, vilket kommer klarna under projekteringen
- oklarheter i ekonomiska förutsättningar, t ex osäkerhet vid upphandling

För de avslutande arbetena i Söderledstunneln bedöms ingen osäkerhet i kostnaderna.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att de fördyringar och oförutsedda kostnaderna som uppstått för projektet är acceptabla med hänsyn till det mervärde som hotellprojektet ger till stadsdelen och den ökade tillgängligheten som fås med den nya gångtunneln och hiss.

<sup>2</sup> Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

Kontoret anser att byggandet av gångtunneln är angeläget och att kontoret får genomföra det oavsett vilket bidrag som Aspelin-Ramm Gruppen AS kommer att ge. Kontoret föreslår att nämnden uppdrar åt kontoret att på delegation upprätta sponsoravtal mellan staden och Aspelin-Ramm Gruppen AS om ett bidrag på maximalt fyra miljoner kronor. Kontoret föreslår att nämnden godkänner reviderade investeringsutgifter om 62 mnkr. och investeringsinkomster om 44 mnkr (varav 40 mnkr är försäljningsinkomster).

**SLUT**