



Handläggare: Lena Winberg
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 26172
lena.winberg@gfk.stockholm.se

2001-04-06

Dnr 94-630-3087:5

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Principöverenskommelse med AB Familjebostäder rörande ombyggnad av kv Trossen på Kungsholmen samt upprustning av intilliggande underjordiska torg. Genomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. GFN beslutar att för sin del godkänna föreliggande principöverenskommelse med AB Familjebostäder om kv Trossen.
2. GFN godkänner förslag till investeringskalkyl för projektet Trossen, etapp 2.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Det nedslitna underjordiska torget under Fleminggatan - S:t Eriksgatan har påbörjat sin förvandling genom rejäla upprustningsåtgärder. Ett förslag till principöverenskommelse mellan GFN och Familjebostäder har nu upprättats om byggande av en butiksgalleria inom kv Trossen samt upprustning av intilliggande gatuunderbyggnad. Avtalet innebär att GFN ska ersätta bolaget för investerings- och driftskostnader för vissa anläggningar inom gallerian som ligger på och kring det underjordiska torget. Bolaget ska även få en viss reducering av tomträttsavgälden. GFN tar på sig breddning av en gångbana. En första etapp har genom ett tidigare GFN-beslut en budget på 15 Mkr, nu krävs ytterligare 20 Mkr i etapp 2. Trots dessa utgifter får projektet ett positivt resultat då intäkterna från den kommande tomträttsavgälden kommer att öka rejält pga utvidgningen av de kommersiella ytorna i kv Trossen. Kontoret förslår att GFN godkänner överenskommelsen samt föreslagen investeringskalkyl.

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2001-04-24\Tjut\24.doc

Bilaga 1: Principöverenskommelse mellan GFN och Familjebostäder om butiksgalleria i kv Trossen samt upprustning av intilliggande gatuunderbyggnad.

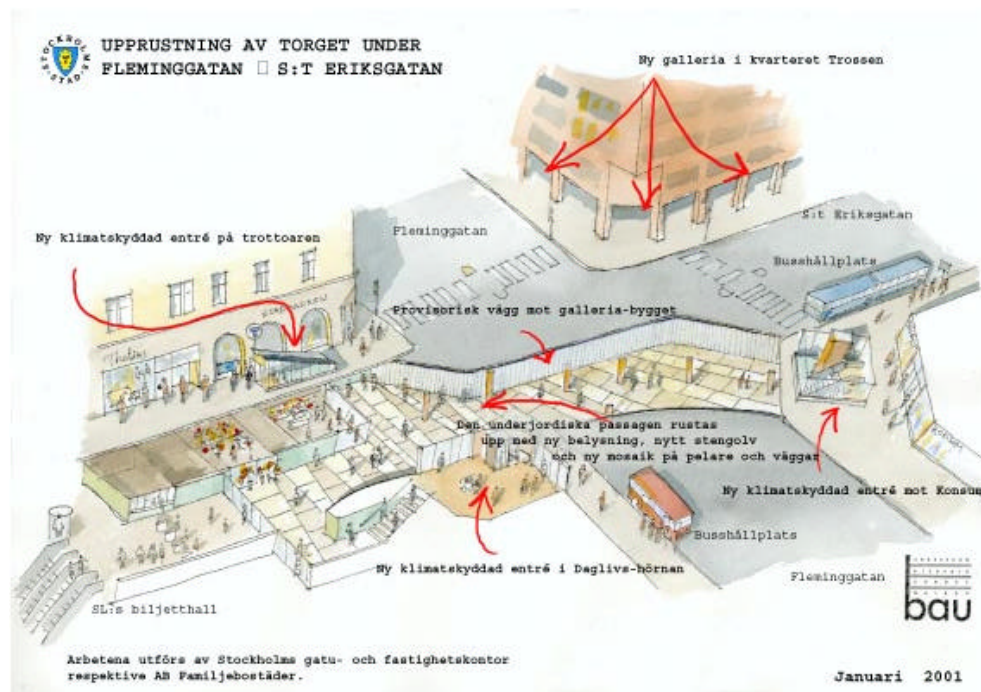
S



UTLÅTANDE

Bakgrund

GFN beslutade 1999-11-30 att godkänna investeringskalkylen på 15 Mkr för projektet Trossen, etapp 1 för upprustning av det underjordiska torget. Detta projekt utgick från förutsättningarna att Familjebostäders styrelse ännu inte tagit något investeringsbeslut för ombyggnad av kv Trossen till butiksgalleria. Lösningen skulle fungera både om galleria-projektet blev av eller om det aldrig förverkligades. Projektet innebar att ett träplank skulle sättas upp där de tilltänkta galleria-butikernas fasader skulle byggas. Ny belysning samt nytt ytskikt i golv, väggar, pelare och tak skulle byggas och avstängningar i tre av de fyra uppgångarna skulle ske genom provisoriska gallergrindar (i kv Grinden skulle permanent avstängning med glasörrar ske). Gfk lyckades dock inte göra någon entreprenadupphandling för byggstart i juli 2000 som var tänkt - tidpunkten var olyckligt vald pga högkonjunktur och semestertid. Under tiden (i juni 2000) hade Familjebostäders styrelse tagit investeringsbeslut för sitt galleria-projekt. Då valde Gfk i överenskommelse med Familjebostäder att enbart göra åtgärder inom det område som kommer att ligga utanför galleria-området (dock inkl inglasning av uppgången i kv Roddaren för att avstängning av ytan ska kunna ske nattetid), inom gallerian skulle Familjebostäder utföra all upprustning. Gfk gjorde då en del omprojektering pga att dels ingenting längre skulle vara provisorium och dels att entreprenadgränsen flyttades dvs projektet krympte något.



Pågående arbeten

Ombyggnaden av gatu- och källarplanet i fastigheten Trossen 12 till butiksgalleria startade i november 2000 i AB Familjebostäders regi. Bolagets investering är på sammanlagt 209 Mkr för tillskapandet av gallerian med 9 000 kvm butiksyta. Strax därpå i januari 2001 skedde byggstart för Gfk:s entreprenad för upprustningen av de delar av det underjordiska torget som kommer att ligga utanför galleria-området, kallat Trossen etapp 1.

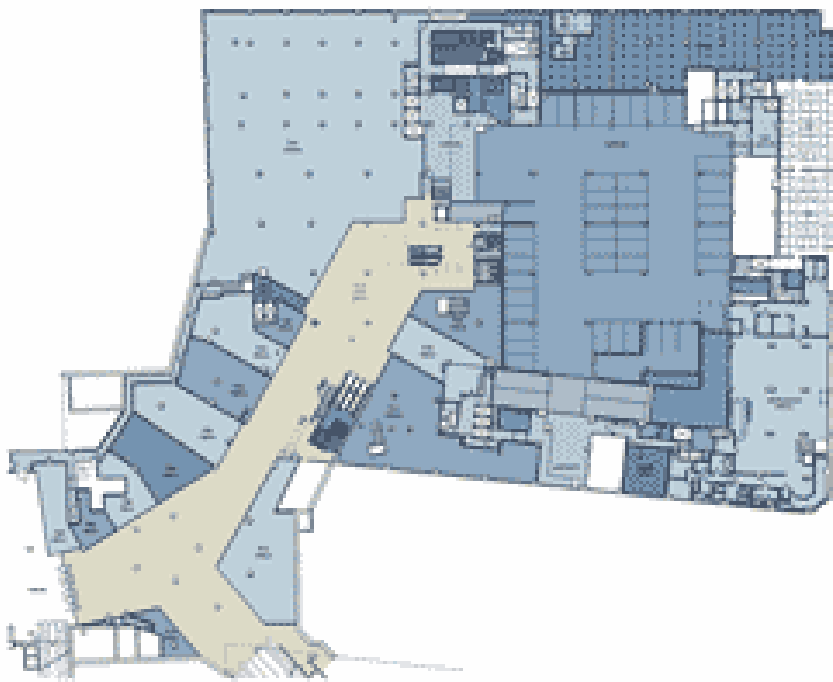
Det projekt som nu pågår i Gfk:s regi ska vara klart inom maj månad 2001. Familjebostäder planerar att vara klara med sitt projekt så att gallerian öppnas i augusti 2002.

Konsekvenser av det krypta projektet

Kontoret anser att den vändning projektet tagit genom att Familjebostäder kommit igång med galleria-delen enbart är av godo. Ett provisorium med ett stort plank skulle inte lösa problemet med "Lilla Plattan", däremot gör nya butiker på tre fronter runt gångarna att ytan befolkas och att en inomhusmiljö skapas. Det hade varit slöseri med resurser om Gfk först lagt nytt kalkstengolv för att Familjebostäder senare skulle bygga sina affärsfronter med risk för skador på golvet och mer komplicerad byggsituation. Det första förslaget innehöll dessutom provisoriska gallergrindar som i ett senare skede skulle ha ersatts med permanenta inglasningar, även där görs besparingar när de permanenta delarna byggs direkt.



Kv Trossen med den nya gallerian



Gallerians utbredning på det underjordiska torget.

Principöverenskommelse med Familjebostäder

Kontoret har nu tecknat en principöverenskommelse med AB Familjebostäder rörande ansvar för anläggningarna, se Bilaga 1. Överenskommelsen innebär i korthet att GFK överför medel till Familjebostäder för att bolaget ska utföra och ta över drift och underhåll av vissa anläggningar som GFK anses ha ett visst ansvar för. Dessa anläggningar är:

<i>Åtgärd</i>	<i>Kostnads- ansvar för investering</i>	<i>Utförande</i>	<i>Drift</i>	<i>Överföring från GFN till bolaget för investering</i>	<i>Överföring från GFN till bolaget för drift</i>
<u>Kv Roddaren</u>					
Inglasning av uppgång	GFK	GFK	FB		
Ny rulltrappa och hiss	GFK	FB	FB	4,99 Mkr	3,015 Mkr
<u>Kv Trossen</u>					
Rivning av befintliga samt anläggning av nya rulltrappor/ trappor. Rivning av hiss	GFK	FB	FB	4,98 Mkr	2,378 Mkr
Nytt golv, tak, pelare och belysning inom galleria- delens "x- område" i t- baneplanet	GFK	FB	FB	5,54 Mkr	1,019 Mkr
SUMMA				15,51 Mkr	6,412 Mkr

TOTALSUMMA investering + drift

21,922Mkr

Obs! Driftskostnaden för golvytan rymmer endast 20% av städkostnaden, (dvs Familjebostäder ska bekosta 80% av städkostnaden). Golvet kommer att ha samma beläggning som det golv som lagts utanför gallerian i Gfk:s entreprenad.

Ersättningen skall utbetalas senast 2001-12-31.

Familjebostäder övertar för all framtid drift och skötsel av ovan beskrivna anläggningar med undantag för förnyelse av hiss och rulltrappor i kv Trossen och Roddaren till följd av slitage, dessa ska GFN förnya om c:a 30 år.

Avgäldsreduktion

GFN skulle enligt reglerna egentligen tagit ut en högre tomträttsavgäld redan från det tillfälle bolaget fick bygglov beviljat för sitt nya projekt - dvs från 1 jan 2001. Nu har kontoret för att underlätta tillkomsten av gallerian avstått från höjningen under gällande avgäldsperiod. Ny avgäld kommer att tas ut först fr o m 1 juli 2003. Att kontoret avstår från höjningen innebär en subvention på sammanlagt 5 Mkr.

Gångbanan längs Fleminggatan

GFN skall på sin bekostnad projektera och utföra breddning av gångbanan vid kv Trossen längs Fleminggatan. Denna åtgärd krävs då Familjebostäder skall bygga butiker i den arkad som tidigare rymt en stor del av gångtrafiken.

x-område

Familjebostäder förbinder sig, vid tider då gallerian har öppnet, att hålla passagevägen genom gallerian via rulltrappor/trappor och hiss tillgänglig för allmän gångtrafik till och från gatuplanet.

Nytt tilläggsavtal till tomträten

Parterna ska senast 2001-10-01 ha tecknat ett tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal för att fastlägga vilka arealer som tomträten utökats med.

Ekonomi för GFN för hela projektet, Trossen etapp 1 och 2

<i>GFN:s utgifter</i>	
Etapp 1	
- bygg	4,7 Mkr
- belysning	0,8 Mkr
- lagning av läckande fog	0,4 Mkr
- projektering, projektledning	2,5 Mkr
- övrigt	0,6 Mkr
Summa etapp 1	9,0 Mkr
Etapp 2	
Överföring till Familjebostäder	21,922 Mkr
Proj och byggande av gångbana	2,0 Mkr
Projektledning, mm	2,078 Mkr
Summa etapp 2	26 Mkr

TOTALSUMMA Trossen etapp 1 och etapp 2 **35 Mkr**

GFN:s intäkter

Kapitaliserad tomträttsavgäld för genom projektet tillkommande butiksytor inom kv Trossen from 1/7 2003 **36,0 Mkr**

GFN:s resultat är **+ 1 Mkr.**

Förslag till investeringskalkyl

GFN tog genomförandebeslut för Trossen etapp 1 omfattande 15 Mkr den 1999-11-30. Det krympta projektet Trossen etapp 1 kommer endast att kosta 9 Mkr. De resterande 6 Mkr föreslås föras över till Trossen etapp 2. För att täcka alla utgifter för etapp 2 beräknas ytterligare 20 Mkr behöva tillföras projektet.

Förhandlingar med SL

Förhandlingar pågår för närvarande mellan kontoret och SL om ansvar för de ytor som ligger utanför galleria-området mot t-banespärren inkl inglasningar och dörrar i gatuplanet mot kv Arbetaren och kv Grinden.

Kontorets förslag

Projektet innebär en rejäl uppfräschning av en mycket hårt sliten och trist miljö. Trots stora utgifter innebär hela projektet ett resultat på +1 Mkr för GFN på grund av ökad tomträttsavgäld när butiksytor i fastigheten ökar både i omfång och kvalitet. För att kontoret ska kunna fullfölja upprustningen av det underjordiska torget genom medverkan vid tillskapandet av gallerian, föreslår kontoret att GFN tar genomförandebeslut i enlighet med ovannämnda förslag till investeringskalkyl.

SLUT