



Monica Almquist
Innerstad
Telefon: 08-508 262 52
monica.almquist@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-10-22

Slutredovisning av utbyggnad för hotell inom fastigheten Åkern 17 på Södermalm med Aspelin-Ramm Fastigheter i Stockholm.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för hotell inom fastigheten Åkern 17 på Södermalm med Aspelin-Ramm Fastigheter i Stockholm.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

Sammanfattning

Ett konsortium bestående av Folke Eriksson Byggnads AB, Aspelin-Ramm Fastigheter i Stockholm AB och Choice Hotels Scandinavia erhöll markanvisning för byggande av hotell vid Skanstull 1998-06-09. Köpeavtalet skrevs senare med enbart Aspelin-Ramm. Syftet var att bygga ett hotell med ca 500 rum på en överdäckning av Söderleden. Detaljplan antogs 2001-01-07. Senare tillkom att en gångtunnel skulle byggas under Ringvägen vid Skanstulls tunnelbanestation..



Hotellet öppnade april 2003 och stadens anläggningsarbeten i den förlängda Söderledstunneln och på gator samt gångtunnel färdigställdes 2006. Gångtunneln öppnades för allmänheten i december 2005.

Ett genomförandebeslut togs 1999-11-30 som angav 47 mnkr för utgifter. Reviderat genomförandebeslut togs 2004-05-18 som angav 62 mnkr. Utfallet har blivit ca 60 mnkr.

Försäljningsinkomsterna uppgår till 41,8 mnkr. Sponsorbidrag till tunneln uppgår till 6 mnkr. Om man bortser från inkomst/utgift för gångtunneln så ger hotellprojektet ett positivt resultat om 9 mnkr.

Bakgrund

Ett konsortium bestående av Folke Eriksson Byggnads AB, Aspelin/Ramm Group Inventure och Choice Hotels Scandinavia erhöll markanvisning för byggande av hotell vid Skanstull 1998-06-09. Köpeavtalet skrevs senare med enbart Aspelin-Ramm.

Målet var att bygga ett hotell med ca 500 rum på en överdäckning av Söderleden. Inriktningsbeslut för byggande av en gångtunnel under Ringvägen beslutades 2000-04-11. Gångtunneln var ingen förutsättning för hotellprojektet men gatu- och fastighetskontoret ansåg det lämpligt att anlägga gångtunneln inom ramen för hotellprojektet och den upprustning av tunnelbanestation Skanstull, som SL gjorde samtidigt.

Projektbeskrivning och genomförande

Detaljplanarbetet startade 1998 och detaljplanen vann laga kraft 2001-01-18. Byggrätten omfattade en överdäckning över Söderleden med ett hotell innehållande ca 500 hotellrum.

Hotellbygget startade april 2001 och inflyttning i hotellet skedde i april 2003. Stadens gatuarbeten bestod främst av inredning av den förlängda Söderledstunneln. Stadens installationsarbeten i tunneln pågick från 2003 till våren 2004. I stadens åtagande ingick också att flytta en VA-ledning. Byggandet av gångtunneln startades hösten 2004 och förväntades då vara klar hösten 2005.

Tidplanen för hotellet var att ha inflyttning under våren 2003, vilket också kunde uppnås. Gångtunneln öppnades för allmänheten december 2005. Entreprenad-arbeten pågick dock till våren 2006.

Måluppfyllelse

Mål uppsatta vid start var att åstadkomma en överdäckning av Söderledstunneln med ett hotell och därigenom få en bättre och tystare gatumiljö vid Skanstull, samt att det i inriktningsbeslut 2000-04-11 tillkom att bygga en gångtunnel under Ringvägen inklusive en hiss från gångtunneln på södra sidan av Ringvägen. Dessa mål har uppnåtts.

- Miljö

Inom projektet hanterades luftkvaliteten i den förlängda Söderledstunneln. Bullerfrågor för hotellet hanterades av byggherren. Säkerhetsfrågor för farliga transporter var ej aktuella eftersom sådana transporter inte får gå genom Söderledstunneln.

-Trafik

P g a hotellprojektet flyttades en busshållplats och en angöringszon anordnades utanför hotellet. I övrigt behölls det ursprungliga gatunätet. Lokalgatan från Hammarby slussväg till Ringvägen går genom hotellbyggnaden.

-Offentliga rummet

Gångtunneln och en hiss på södra sidan förbättrar den offentliga miljön och kommunikationen med tunnelbanan avsevärt.

-Tillgänglighet

Målen för tillgängligheten för det offentliga rummet har uppfyllts. Däremot så fick byggherren föreläggande från stadsbyggnadskontoret på den invändiga tillgängligheten. Byggherren har i efterhand byggt en hiss från gatuplanet till resterande hotell, p g a Johanneshovsbron så finns det en lång invändig trappa från entrénivån till planen med hotellrum, restaurang mm.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 59,9 mnkr. Utgifterna avser främst installationer i den förlängda Söderledstunneln, ny gångtunnel, gatuarbeten, flytt av VA-ledning och anpassning av grundläggningen för hotellet till en eventuell "Centraltunnel".

Genomförandebeslutet angav de sammanlagda utgifterna till 47 mnkr, varav gångtunneln uppskattades till 16 mnkr. Reviderat genomförandebeslut angav de sammanlagda utgifterna till 62 mnkr varav 22 mnkr för gångtunneln.



Ökningen berodde främst på ökad kostnad för gångtunneln, fördyringar för installationer och övriga åtgärder i vägtunneln.

Marken har sålts. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 47,8 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde som skapades vid planläggningen. 6 mnkr var sponsorbidrag från Skandia och Aspelin-Ramm till byggandet av gångtunneln.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut/ reviderat genomförandebeslut	Avvikelse
Anläggn-installationer och gator	32,8	26,5/34,8	2
Anläggning- gångtunnel	27	16/22	- 5
Inkomster			
Försäljningsinkomst	41,8	37,5	4,3
Sponsorbidrag -gångtunnel	6	8	- 2

Sammantaget blir resultatet för projektet negativt. Men om man bortser från inkomst/utgift för gångtunneln så ger hotellprojektet ett positivt resultat om 9 mnkr.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,5 mnkr per år för de nya vägtunnlarna. För Stadsdelen sker ingen förändring av drift- och underhållskostnader. Drift- och underhållskostnader för gångtunneln och hissen bekostas av SL. Kapitalkostnaderna kalkylerades till 4,5 mnkr och uppgår nu till 4,3 mnkr.

Riskfaktorer

Anläggningsarbetena för installationer i Söderledstunneln och för nya gångtunneln under Ringvägen krävde nattarbeten och många komplicerade trafikavstängningar. Många ledningsflyttar ingick också i gångtunnelbygget. Men stadens anläggningsarbeten har i det stora hela gått bra.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut