

Utlåtande 2003:44 RIII (Dnr 302-496/2003)

Evakuering av verksamheter inom Skansen 23 på Norrmalm. Genomförandebeslut

Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av evakueringen inom Skansen 23 med investeringsutgift om 30 mnkr och försäljningsinkomst om 47 mnkr,
2. ~~Godkännande~~ Godkännande av investeringsutgiften finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2003.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

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. Kommunfullmäktige godkände den 16 december 2002 en principöverenskommelse med fyra tomträttshavare/fastighetsägare som berörs av ombyggnaden.

Därutöver godkändes av kommunfullmäktige en överenskommelse med AMF Pension avseende utbyggnad av kommersiella ytor inom Trollhättan 29 och 30 på tomträttsmark. I denna överenskommelse ingår även försäljning av del av stadens fastighet Skansen 23 för en köpeskilling om 47 mnkr. Det i detta ärende aktuella genomförandebeslutet avser genomförande av del av denna överenskommelse.

Byggstart inom den aktuella delen av Skansen 23 beräknas ske i början på år 2004 och evakueringarna ska vara genomförda under år 2003. Inom området finns vissa gångtytor och tekniska anläggningar som tillhör Fortum Nät AB respektive staden samt tre kommersiella lokaler. Samtliga hyresgäster är uppsagda för avflyttning under 2003. Enligt den av kommunfullmäktige godkända överenskommelsen skall staden svara för och bekosta erforderliga evakueringar.

Utgifterna för evakueringen beräknas till 30 mnkr och finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2003. Projektet medför ökade kapitalkostnader för gatu- och fastighetsnämnden med 1,2 mnkr för 2003. Därefter beräknas inga kapitalkostnader uppkomma p.g.a. försäljning av marken. I övrigt beräknas inte gatu- och fastighetsnämndens drift- och underhållskostnader påverkas.

Gatu- och fastighetsnämnden har den 21 januari 2003 beslutat att godkänna genomförandebeslut för evakueringen av Skansen 23 samt investeringsutgifter om 30 mnkr och investeringsinkomster om 47 mnkr.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret tillstyrker förslaget och finner det positivt att utgiften för evakueringen är lägre än vid tidigare beräkning. Genomförandet av ombyggnaden av Sergels Torg innebär flera delbeslut. Stadsledningskontoret vill därför poängtera vikten av att en sammanfattande ekonomisk redogörelse finns vid genomförandebeslut med flera delbeslut.

Mina synpunkter

Området kring Sergels Torg är i stort behov av upprustning. Den föreslagna förändringen är ett steg mot att skapa en plats där det offentliga, kulturen och de kommersiella verksamheterna möts. Kommunfullmäktige godkände den 16 december 2002 principöverenskommelse angående Hästskogången samt omvandling av gången till gemensamhetsanläggning. Fullmäktige har även godkänt överenskommelse med AMF Pension angående försäljning av den del av stadens fastighet Skansen 23 som är belägen under Malmskillnadsgatans viadukt samt att bekosta evakuering av befintliga verksamheter inom området 2003.

Som en konsekvens av det beslut som fattades av kommunfullmäktige bör nu evakueringen genomföras. Jag delar bedömningen att de föreslagna avtalen

och överenskommelserna är godtagbara för staden och att dessa, liksom genomförandebeslutet, kan godkännas. Därför förordar jag att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförande av evakueringen inom Skansen 23 med investeringsutgift om 30 mnkr och försäljningsinkomst om 47 mnkr, godkänns.
2. Investeringsutgiften finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2003.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av evakueringen inom Skansen 23 med investeringsutgift om 30 mnkr och försäljningsinkomst om 47 mnkr,
2. ~~Godkänns.~~ Investeringsutgiften finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2003.

Stockholm den 29 april 2003

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

Anette Otteborn

ÄRENDET

2001 godkändes av kommunfullmäktige en överenskommelse med AMF Pension avseende utbyggnad av kommersiella ytor inom Trollhättan 29 och 30 på tomträttsmark. I denna överenskommelse ingår även försäljning av del av stadens fastighet Skansen 23 för en köpeskilling om 47 mnkr. Det i detta ärende aktuella genomförandebeslutet avser genomförande av del av denna överenskommelse.

Byggstart inom den aktuella delen av Skansen 23 beräknas ske i början på år 2004 och evakueringarna ska vara genomförda under år 2003. Inom området finns vissa gångytor och tekniska anläggningar som tillhör Fortum Nät AB respektive staden samt tre kommersiella lokaler. Samtliga hyresgäster är uppsagda för avflyttning under 2003. Enligt den av kommunfullmäktige godkända överenskommelsen skall staden svara för och bekosta erforderliga evakueringar.

Utgifterna för evakueringen beräknas till 30 mnkr och finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2003. Projektet medför ökade kapitalkostnader för gatu- och fastighetsnämnden med 1,2 mnkr för 2003. Därefter beräknas inga kapitalkostnader uppkomma p.g.a. försäljning av marken. I övrigt beräknas inte gatu- och fastighetsnämndens drift- och underhållskostnader påverkas.

Gatu- och fastighetsnämnden (GFN) beslutade den 21 januari 2003 följande.

1. GFN godkänner investeringsutgifter om 30 mnkr samt investeringsinkomster om 47 mnkr avseende del av Skansen 23.
2. GFN ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet enligt gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande.
3. GFN underställer beslutet för kommunfullmäktiges godkännande.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 december 2002 har i huvudsak följande lydelse.

Evakueringar

Följande *tekniska anläggningar* berörs: Elnätstation tillhörig Fortum Nät AB, Högspänningsställverk (betjänar Klaratunneln), Lågspänningsställverk (betjänar Klaratunneln) och Trafiksignalrum (betjänar trafiksignalanläggningar i del av City).

Merparten av den befintliga utrustningen är uttjänt. Detta innebär att evakueringen i praktiken innebär nyanskaffning. Anläggningarna föreslås samlokaliseras i en ny

byggnad som uppförs i ett av staden ägt driftutrymme under Hästskogången ("Gruset"). Kontoret anser att en samlokalisering i mer kompakta och ändamålsenliga lokaler än dagens är rationellt ur drifts och säkerhetssynpunkt.

Åtgärderna beträffande Klaratunnelns ställverk ingår även som en del i ett större planerat förnyelseprojekt avseende tunnelns ställverk och fläktar. Kontoret återkommer till GFN med en redovisning av kostnaderna för resterande arbeten avseende Klaratunnelns ventilationssystem under våren 2003.

Inom aktuell del av Skansen finns följande *kommersiella hyresgäster*: Alberts Herrmode, Wedins Skor och Pizzeria Kapris. Samtliga dessa hyresgäster är uppsagda för avflyttning under 2003. Kontoret har påbörjat arbetet med att finna ersättningslokaler för hyresgästerna.

Försäljningen av del av Skansen 23 innebär ett inkomstbortfall vid förvaltningen av fastigheten. Som en följd av Hästskogångsprojektet kan dock nya kommersiella lokaler tillskapas inom Skansen 23 på f.d. allmänna gångytor mm. De ytor som berörs är framförallt dåligt nyttjade trappor och prång. Preliminärt ger de nya lokalerna inkomster som balanserar det bortfall som försäljningen innebär.

Budgetkonsekvenser

Gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan

Enligt avtalet med AMF Pension erhåller staden 47 Mnkr som ersättning för försåld del av Skansen 23. Ersättningen erläggs vid byggstart för projektet dvs i början av 2004. Investeringsutgifterna består av kostnader för evakueringar enligt ovan. Dessa uppskattas totalt till ca 30 mnkr. Investeringsutgifterna har sjunkit jämfört med gatu- och fastighetsnämndens underlag för budget 2003-2005. En viss förskjutning har dock skett mellan åren.

Gatu- och fastighetsnämndens driftbudget

Försäljningen av del av Skansen 23 medför ingen förändring av betydelse för drift- och underhållskostnaderna. Kapitalkostnaderna uppgår till 1,2 Mnkr under 2003. Därefter uppkommer inga kapitalkostnader. Försäljningen av del av Skansen 23 förväntas ej medföra någon reavinst eller reaförlust för staden. Kontoret föreslår att gfn godkänner ovannämnda investeringsutgifter och ger kontoret i uppdrag att genomföra erforderliga evakueringar, inklusive att teckna erforderliga avtal.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 mars 2003 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontorets synpunkter

Stadsledningskontoret finner det positivt att utgifterna för evakueringen är lägre än tidigare beräknat och tillstyrker förslaget. I stadsledningskontorets förslag till beslut används formuleringen försäljningsinkomst, till skillnad från gatu- och fastighetsnämndens beslut, i och med att beloppet (47 mnkr) avser en framtida köpskilling och fastighetsnämndens ökade kapitalkostnader för 2003 förutsätter stadsledningskontoret att gatu- och fastighetsnämnden finansierar inom nämndens budget för 2003.

Genomförandet av den aktuella ombyggnaden av Sergels Torg innebär flera delbeslut. Stadsledningskontoret vidhåller tidigare framförd uppfattning, att det vid dessa typer av projekt med flera delbeslut är nödvändigt att nämnderna i beslutsunderlaget gör en sammanfattning av de ekonomiska konsekvenserna för *hela* projektet vid varje delbeslut, d.v.s. vad beräknades konsekvenserna vara innan det aktuella delbeslutet och vad blir således skillnaden med det nya delbeslutet. Förändringar som skett inom projektet skall/kan då sammanfattningsvis analyseras.