

Datum
2011-12-07

Identitet
TN 1112-0263

Trafiknämnden

Genomförandebeslut – Mötesplats SL Hötorget X:et

Nyinvestering och reinvestering

Bakgrund

Konceptet Mötesplats SL har sin bakgrund i SLs tidigare övergripande mål "fler och mer nöjda resenärer". Konceptet stödjer också den nuvarande verksamhetsidén eftersom den utökade servicen till SLs kunder i moderniserade stationsmiljöer förenklar människors vardag.

Mötesplats SL syftar till att öka kundnyttan, stärka SLs varumärke samt öka hyresintäkterna och utgör en delmängd i arbetet mot SLs vision att kollektivtrafiken ska bidra till att Stockholm är Europas mest attraktiva storstadsregion.

Tidigare genomförda projekt enligt SLs Mötesplatskoncept är Östermalmstorgs södra och norra uppgångar. Konceptet införs också i moderniseringen av Hornstulls södra tunnelbaneuppgång. I Hornstull ingår dessutom Mötesplats SL som en viktig del i den stadsförnyelse som genomförs i samverkan med Stockholms Stad och Bonnier Fastigheter.

Detta genomförandebeslut omfattar genomförande av projektet i tunnelbanestation Hötorgets centrala biljetthall med tillhörande stationsentréer.

Behovsanalys

Mötesplats SL förbättrar SL:s stationsmiljöer och erbjuder ett utvidgat utbud av varor och tjänster. Det ökade utbudet i kombination med en moderniserad stationsmiljö ökar kundnyttan.

Genom ett samarbete med starka och etablerade kedjeaktörer inom kommersiell service bedöms att SLs varumärke kommer att stärkas. En attraktiv marknadsplats och utökade lokalytor för handel skapas och SLs intäkter i form av lokallhyror ökar. Hötorget X:et är en starkt trafikerad stationsuppgång i centrala Stockholm och utgör med sitt läge och utformning även en viktig underjordisk passage för människor som

har andra ärenden och målpunkter i staden. Den underjordiska passagemöjligheten bedöms kunna ge ytterligare kundtillströmning till den kommersiella servicen i det fall en modernisering och förstärkt kommersiellt utbud tillskapas.

Det nuvarande butiksutbudet bedöms inte i tillräcklig omfattning möta den efterfrågan som finns avseende utbud och kvalitet.

Stationen är också i behov av reinvesteringsåtgärder avseende ytskikt, installationer, belysning mm. Trafikinformation och skyltning är också i behov av översyn för att förbättra orienterbarhet och service.

SL har nyligen byggt ny spärrkiosk och spärrlinje i biljetthallen. Behov av förnyelse avseende dessa funktioner föreligger därmed inte.

Projektet bedöms kunna ge såväl affärsnytta i form av ökade hyresintäkter såsom goodwill för SL eftersom SLs kunder välkomnas till en modern och attraktiv miljö.

Omfattning och tidplan

Inom stationsuppgången föreslås utökade handelsytor genom dels en förtätning av befintlig biljetthallsyta dels genom att konvertera nuvarande förrådsytor till butiksytor. Den uthyrningsbara lokalarean utökas därmed från dagens ca 2100 m² till ca 2700 m².

Nuvarande utbud utgörs bl.a. av pressbyrå, café, konfektyr, sko/nyckel service, bingohall, bankkontor, skoaffär, spelhall och sushibar. I angränsande fastighet med entréer i biljetthallen återfinns även en musikaffär samt en frisör.

För att tillgodose resenärens och andra besökares behov planeras för en delvis ny butikssammansättning och ett mer anpassat utbud. För att åstadkomma det kommer ett antal av nuvarande hyresgäster att, om möjligt, erbjudas andra möjligheter att bedriva sin verksamhet eller kompenseras på andra sätt tex genom utlösen.

Utbudet planeras att genom ombyggnationen skapa totalt ca 12-16 butiker beroende på hur sammansättningen slutligen utformas. De nya hyresgästerna ska sammantaget erbjuda produkter och tjänster som förenklar människors vardag. Ett utbud som kompletterar SL:s erbjudande och tillför mervärden för SL:s kunder.

Vidare innebär investeringen att stationsuppgången byggs om och moderniseras med nya ytskikt, nya installationsanläggningar, ny belysning samt att miljön berikas med ett nytt konstverk.

Arbetena beräknas starta under hösten 2012 och bedöms vara färdigställda i under sommaren 2014.

Arbetena bedöms inte medföra någon trafikpåverkan. SLs trafikanter och hyresgäster kommer dock att påverkas i samband med ombyggnaden eftersom provisoriska

anordningar mm erfordras under ombyggnadstiden. Stationen bedöms kunna hållas öppen men med inskränkningar i gångbredder och periodvisa avstängningar av ordinarie stationsentréer. (Se även sid 4 angående konsekvenser för personer med funktionsnedsättning).

Följande övergripande tidplan gäller för projektet:
Färdigprojektering jan 2012 ---- juni 2012
Upphandling av entreprenörer juni 2012 --- oktober 2012
Entreprenadstart november 2012
Projektavslut under våren 2014

Kostnad och finansiering (ekonomisk kalkyl)

En total kostnads kalkyl för projektet har upprättats med programhandling som beräkningsunderlag. Den totala kalkylen för projektet beräknas uppgå till 141 mnkr inklusive uppskattat index om ca 7 mnkr. Tidigare fattade genomförandebeslut om 1,7 mnkr för förstudiearbete samt 7,3 mnkr för programarbete innebär att totala kostnaden för detta genomförandebeslut är 132 mnkr inklusive uppskattat index om ca 7 mnkr.

Den totala budgeten för Program Mötesplats SL uppgår till 187 mnkr, inklusive Mötesplats Hornstull. Den totala kostnaden för Mötesplats Hötorget innebär ett överskjutande belopp om 32 mnkr som föreslås inarbetas i budget för år 2014.

Den totala kalkylen om 141 mnkr fördelas på nyinvesteringsåtgärder samt reinvesteringsåtgärder. Fördelningen mellan dessa är ca 99 mnkr (70%) för nyinvestering och ca 42 mnkr (30%) för reinvestering och kan jämföras med det genomförda projektet på Östermalmstorg.

Hyresintäkten på stationen beräknas öka från nuvarande ca 6 700 000 kr/år till ca 12 600 000 kr/år.

Nyinvesteringens nettoresultat beräknas uppgå till 2 300 000 kr/år.

Risker (störningar) under genomförandet

Omdaning av Hötorget kommer att innebära en påverkan för trafikanterna avseende framkomlighet. För riskminimering kommer en genomförandeplan att utarbetas och gälla som förutsättning för de entreprenörer som upphandlas.

Uthyrningsarbete och hantering av befintliga hyresgäster bedrivs kontinuerligt för att minimera risken att SL har outhyrda lokaler efter att byggprojektet är avslutat och överlämnat till förvaltning.

Bygglov för ändrad användning samt vissa exteriöra förändringar i fasader mot Kungsgatan och Sveavägen är ännu inte beviljat. För att beakta den gamla

stationsmiljöns kvaliteter i inredningar samt minska risken på avslag i bygglovsbeslutet har en antikvariskt sakkunnig anlåtats.

Planerade upphandlingar

Konsulter för projektering, ledning och styrning planeras att avropas på SLs befintliga ramavtal.

Entreprenader avseende bygg och installation upphandlas enligt LUF.

Konsekvenser för personer med funktionsnedsättning

Tillgängligheten till stationen kommer efter att projektet är färdigt att vara oförändrad genom de två hissar som förbinder gatuplanet med biljetthallsplanet samt den hiss som förbinder biljetthallsplanet och plattformplanet.

Ny belysning och nya ytskikt kommer innebära en bättre miljö och orienterbarhet för personer med funktionsnedsättning.

Under byggtiden ska stor hänsyn tas till personer med funktionsnedsättning genom hänvisningsskyltning, belysning och lösningar för god framkomlighet.

Konsekvenser för miljön

Genomförandet innebär att buller, vibrationer från bygg- och anläggningsarbeten kommer att alstras och störa resenärer och verksamhetsutövare i och i närheten av stationen.

Övrigt

Samverkanssamtal förs med grannfastighetsägarna Konserthuset samt Hufvudstaden i syfte att ytterligare stärka kundnyttan samt erhålla en jämn interiör standard i den nya miljön.

Förslag till beslut

Trafiknämnden föreslås besluta att uppdra åt SL

- att genomföra projekt Mötesplats SL t-station Hötorget X:et till en kostnad om 132 mnkr inklusive uppskattat index.
- att vid prognosavvikelser större än 25 miljoner kronor avseende genomförandet av projektet återkomma till styrelsen för nytt ställningstagande avseende det fortsatta genomförandet, samt
- att förklara paragrafen omedelbart justerad

Madeleine Raukas
Tf verkställande direktör

Johan von Schantz
Teknisk direktör

Bilaga

Illustration - Mötesplats SL Hötorget X:et