



Handläggare: Christina Norén  
Region I  
Markbyrån  
Tel: 508 281 12  
e-mail: christina.noren@gfk.stockholm.se

2003-05-22

Dnr: 03-630-1858

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Överenskommelse med AMF, AP, SLL och SLI om omvandling av utrymmen under Regeringsgatan som ansluter till Gallerians sydöstra entré på Norrmalm.**

## **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner principöverenskommelse med landstinget, SL, AMF och AP avseende omvandling av utrymmen under Regeringsgatan, mm.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna övriga avtal och genomföra projektet.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Peter Jacobsson  
tf

## **SAMMANFATTNING**

I Hamngatgallerians norra del pågår ett omfattande ombyggnadsarbete, upprustning av Hästskogången mm. Detaljplan som reglerar omvandlingen har antagits och vunnit laga kraft. Planen omfattar även utrymmen under Regeringsgatan som ansluter till Gallerians sydöstra entré. Nedan redovisat projekt innebär att entrén till tunnelbanestation Kungsträdgården byggs om, servitutet för tunnelbaneändamål ändras och stadens anläggningar i form av rulltrappor, trappor och hiss mm överläts till landstinget. Nya kommersiella ytor tillskapas inom fastigheterna Jakob Större 18 och Trollhättan 31. Projektet medför ökade tomträttsintäkter för staden. Utgifterna utgörs av

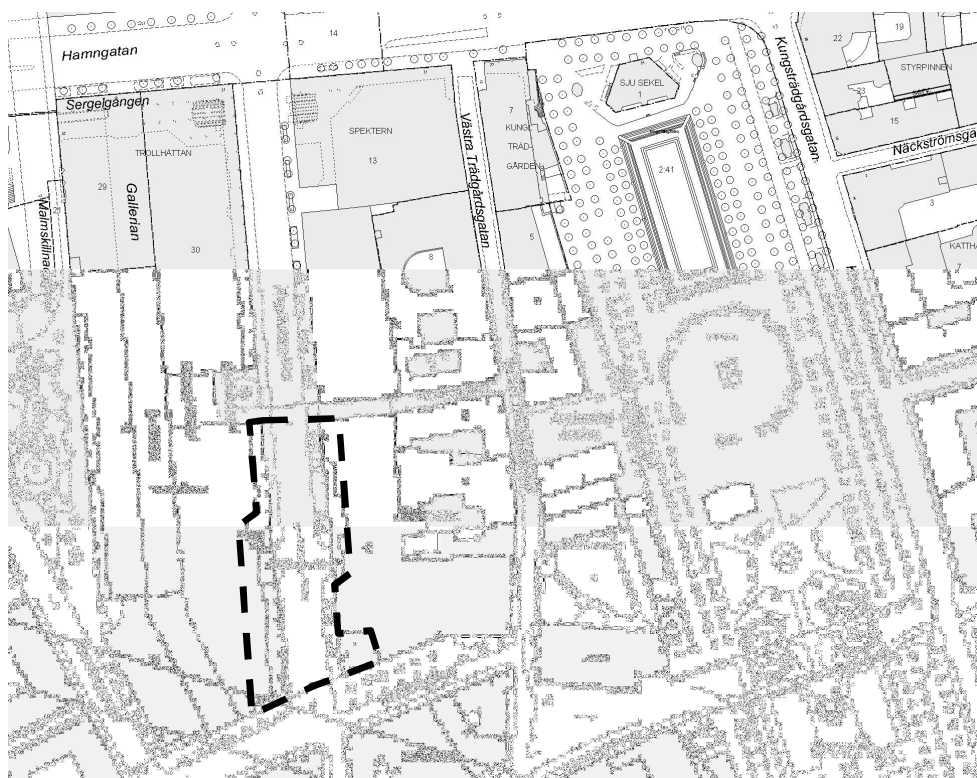
ombyggnadskostnader för tunnelbaneentrén och gångbana längs del av Regeringsgatan, mm och täcks av avgäldsunderlaget. Kontoret anser att projektet är angeläget eftersom det medför en vitalisering och upprustning av stadsmiljön i området. Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till principöverenskommelse och ger kontoret i uppdrag att teckna övriga avtal i projektet.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

AMF Pension är tomträtthavare till kv Trollhättan. Företaget har tagit initiativ till en omvandling av kvarteret, kostnadsberäknad till ca 400 mnkr, och kringliggande miljö som kommer att pågå under flera år. I anslutning till Hamngatgallerians norra del har det omfattande ombyggnadsarbetet påbörjats genom upprustning av Hästskogången mm. Stadsbyggnadsnämnden godkände i januari 2003 detaljplan för kv Trollhättan mm (Dp 2002-05497-54), som bla medger omvandling av utrymmen under Regeringsgatan som ansluter till Gallerians sydöstra entré.

I denna del finns entrén till tunnelbanestation Kungsträdgården. Entrén är i två plan och betecknad med x-område i detaljplan. Staden äger och förvaltar entrén med rulltrappor, hiss, belysning, markvärme mm. Entrén är överstor. Landstingets tunnelbaneservitut, som även det är för stort i förhållande till antalet resenärer, sträcker sig från plan -1 och nedåt. Ett antal butikslokaler i det nedre våningsplanet är svårutnyttjade och har dåliga förutsättningar. I tomträttsfastigheten Trollhättan 31 finns auktionsverkets fd lokal som idag står tom. Längs Regeringsgatan, från Kockstorget och söderut finns arkader på båda sidor. På båda sidor om gatan finns två sällan utnyttjade rulltrappor till tunnelbaneplanet. Även dessa trappor ägs och förvaltas av staden.

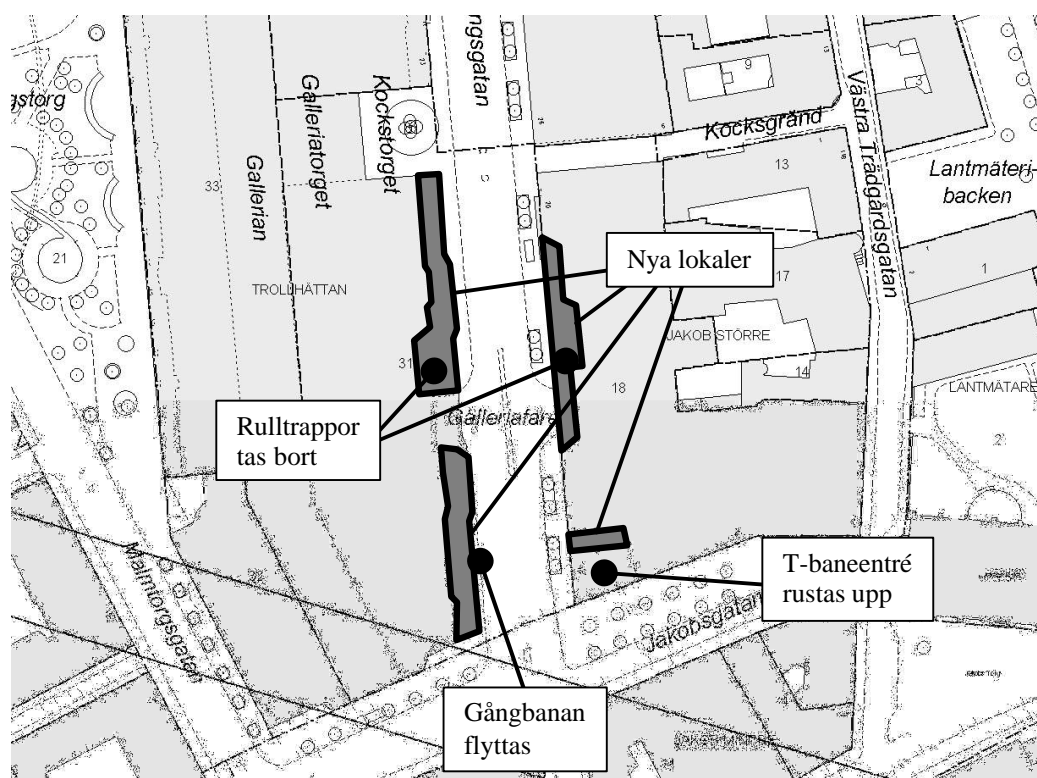


*Projektområdet*

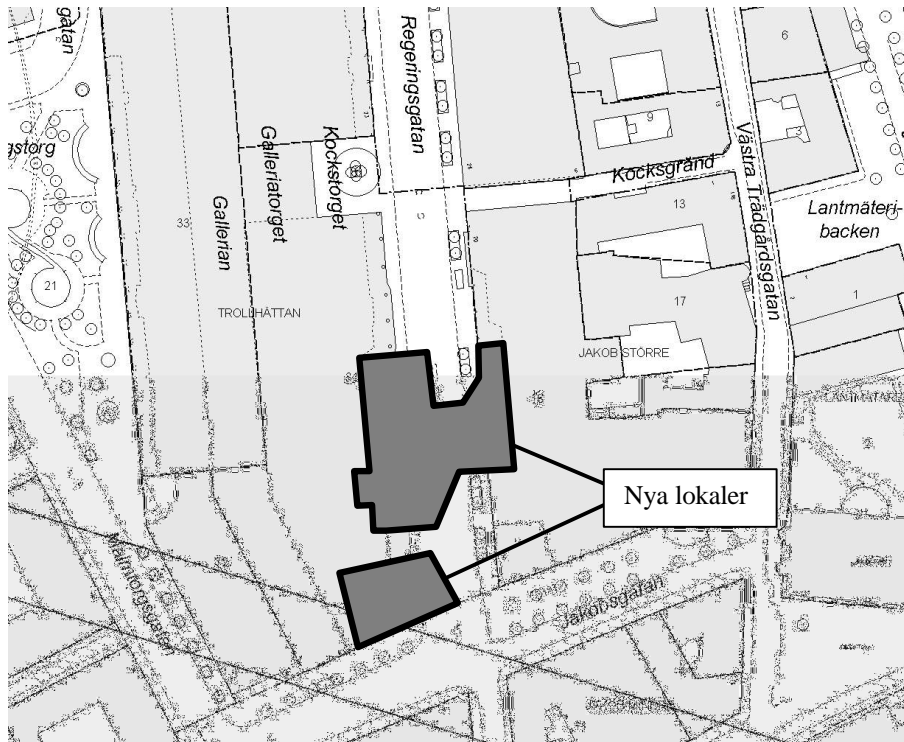
Berörda parter; AMF Pension (AMF), AP Fastigheter (AP), Stockholms Läns Landsting (SLL), SL Infrateknik AB (SLI) och staden har gemensamt utrett möjligheterna att förändra omfattningen av tunnelbanans biljetthall, tillföra en vertikalkommunikation för tunnelbaneändamål och åstadkomma ändamålsenlig kommersiella ytor i området. Staden äger marken. Stockholms läns landsting har servitut för del av tunnelbanestationen. Arbetsmarknadsförsäkringar, pensionsförsäkringsaktiebolag (AMF) är tomträttsinnehavare till fastigheten Trollhättan 31 och AP Fastigheter (AP) till fastigheten Jakob Större 18.

### Projektet

Avsikten med projektet är åstadkomma en bättre stadsmiljö, renodla ansvaret för berörda anläggningar mellan parterna, tillskapa mer ändamålsenliga kommersiella lokaler och att samtidigt tillskapa värden för alla inblandade parter.



*Projektets konsekvenser i gatuplanet*



*Projektets konsekvenser i T-baneplanet*

Detta innebär bl a för staden:

- ✎ att ansvar och kostnader för drift, underhåll och reinvestering för tunnelbaneentrén efter upprustning övergår till SLI,
- ✎ att ansvar och kostnader för drift, underhåll och reinvestering för rulltrapporna längs Regeringsgatan upphör och
- ✎ att avgäldsgrundande ytor i Trollhättan 31 och Jakob Större 18 ökar.

för landstinget och SLI:

- ✎ att hela entrén för tunnelbanan, från gatuplanet och nedåt, säkras genom servitut till förmån för landstingets fastighet Ladugårdsgärdet 1:29 i fastigheterna Trollhättan 31 och Jakob Större 18 och
- ✎ att landstinget erhåller en butikslokal inom servitutsområdet som bättre passar trafikantflödet.

för AMF:

- ✎ att den kommersiella ytan i gatuplanet ökar med ca 950 m<sup>2</sup> i gatuplanet och med ca 700 m<sup>2</sup> i plan -1.

för AP:

- ✎ att den kommersiella ytan i gatuplanet ökar med ca 250 m<sup>2</sup> i gatuplanet och med ca 365 m<sup>2</sup> i plan -1.

### **Överenskommelsen, mm**

Bilagda principöverenskommelse har upprättats mellan parterna som reglerar omvandlingen. Förutom överenskommelsen skall avtal om tillägg till tomträttsavtal avseende Jakob Större 18 och Trollhättan 31 och avtal om ändring av gemensamhetsanläggning tecknas.

**Konsekvenser av projektet**

Miljömässigt innebär projektet en betydande vitalisering av stadsmiljön både i Regeringsgatan plan och i tunnelbaneplanet. Projektet innebär inga förändringar beträffande luft- och ljudmiljön.

Trafikmässigt innebär projektet att gångbanan längs Regeringsgatans västra sida mellan Kockstorget och Jakobsgatan måste flyttas ut sedan arkaden försvunnit. Åtgärden bedöms inte medföra nämnvärda nackdelar för trafiken.

**Ekonomi**

Stadens intäkter utgörs av avgäldsunderlaget för de tillkommande tomträttsytorna. Utgifterna utgörs av kostnader för ombyggnad av tunnelbaneentrén, ombyggnad av gångbanan längs Regeringsgatan samt rivning av 2 rulltrappor. Utgifterna bedöms inte överstiga 3 mnkr och täcks av avgäldsunderlaget.

I och med projektets genomförande minskar stadens driftkostnader med ca 350 000 kr/ år.

Kontoret bedömer inte att projektet är förknippat med risker för staden.

**Genomförande och tidplan**

Varje avtalspart ansvarar för genomförandet av sin del av projektet. Under förutsättning av nämndens godkännande avses byggstart kunna ske runt årsskiftet 2003/2004. Inflyttning beräknas till hösten 2004.

**Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att projektet är angeläget. Det medför en vitalisering och upprustning av stadsmiljön i området. Den stora och dåligt utnyttjade tunnelbaneentrén effektiviseras och möjlighet skapas för utveckling av de butiksytor som idag står tomma, vilket medför ökade intäkter för staden. Stadens höga drift- och underhållskostnader för rulltrappor och hiss upphör.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till principöverenskommelse och ger kontoret i uppdrag att teckna övriga avtal i projektet.

**SLUT**