



Koki Hjelmström
Innerstad
Telefon: 08-508 263 18
koki.hjelmstrom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-08-21

Lägesredovisning avseende Krejaren 2 på Östermalm

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets lägesredovisning avseende Krejaren 2.

Krister Schultz

Staffan Lorentz
tf

Sammanfattning

Fastigheten Krejaren 2 ägs av staden och upplåts med tomträtt. Den är belägen vid Östermalmstorg i hörnan mot Nybrogatan. Deamtris köpte 1999 tomträtten från Familjebostäder för att bygga ett hotell. Gatu- och fastighetsnämnden fick detaljplanen för hotell på remiss och beslutade 2001-11-16 att tillstyrka förslaget som bland annat innebar en ökad byggrätt från 5 000 kvm till c:a 11 000 kvm och därmed förväntad ökning av intäkter i form av tomträttsavgäld.

Deamtris har sedan dess ändrat inriktning på grund av marknadens förändringar och ska istället bygga en byggnad med handel, kontor och bostäder (10 radhus i etage på taket). Byggrätten är ungefär densamma som i hotellprojektet. Stadsbyggnadsnämnden ändrade användningssättet från hotell till handel, kontor och bostäder i detaljplanen som vann laga kraft 2007-04-19.

Den gamla byggnaden har rivits på grund av mycket dålig grundläggning och sättningsproblem. Under byggnaden ligger tunnelbanestationen Östermalmstorg. Deamtris skall nu uppföra en byggnad med sju våningar ovan mark och två under. I tunnelbaneplanet samt i de två bottenplanen skall det bli handel. Ovanpå det blir det fyra våningar med kontor samt ett atrium och längst upp 10 stycken

radhus i etage. Rivningsfasen är i stort sett över och byggnadsarbetena väntas pågå fram till våren 2010. Ytorna blir totalt 10 815 kvm varav 1 570 kvm för bostäder, 4 147 kvm för handel och 5 098 kvm för kontor.

Exploateringskontoret har kommit överens med tomträttshavaren om ny tomträttsavgäld och avser träffa tilläggsavtal till tomträttsavtalet efter Expertrådets behandling av ärendet 2008-08-13 (Dnr: M05-5141-1179). Staden har, förutom en marginell kostnad för fastighetsbildning, inga utgifter för projektet.

SL skall bygga om och renovera tunnelbanestationen Östermalmstorg och är överens med Deamatrix om att en sammanfogning av tunnelbaneplanet och fastigheten Krejaren 2 är en styrka för platsen. Ett mindre område under Östermalmstorg har tillförts Krejaren 2 genom tredimensionell fastighetsbildning för att möjliggöra detta. Uppgången mot Nybrogatan som ligger i Krejaren 2 kommer att hållas stängd till sommaren 2009.

Kontoret anser att den omdaning som sker kring Östermalmstorg och tunnelbanan är positiv för platsen. Ökad yta för handel med tillgängliga entréer i två plan, fler bostäder i innerstaden samt utökad och förbättrad tunnelbaneservice gör att kontoret ser dessa projekt som bra för staden.

Bakgrund

Fastigheten Krejaren 2 ägs av staden och upplåts med tomträtt. Den är belägen vid Östermalmstorg i hörnan mot Nybrogatan.



Karta med fastigheten Krejaren 2 markerad med röd linje

Deamatrix förvaltning AB, ägt av FastPartner, köpte 1999 tomträtten (gamla Folkan-teatern) från Familjebostäder för att riva den befintliga byggnaden och bygga ett hotell. Detaljplanen för hotellbyggnationen vann laga kraft 2004-10-28. Deamatrix menade sedan att det hade blivit förändringar på marknaden under planhandläggningens tid. Hotellprojekt av den föreslagna typen hade fått en mindre efterfrågan och det var stor risk att den befintliga byggnaden skulle stå kvar under längre tid.

Deamatrix ansåg därför att en kombination av handel, kontor och bostäder sannolikt skulle ge ett större tillskott till miljön kring Östermalmstorg än ett renodlat hotellprojekt. Stadsbyggnadsnämnden ändrade 2007 detaljplanen avseende användningssättet från hotell till handel, kontor och bostäder. Byggrätten är ungefär densamma som i hotellplanen.

Den gamla byggnaden har nu rivits på grund av mycket dålig grundläggning och sättningsproblem.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetskontoret fick den dåvarande hotellplanen på remiss under 2001. Kontoret bedömde att detaljplanen skulle innebära ett stort tillskott avseende byggrätten, en ökning från c:a 5 000 kvm till c:a 11 000 kvm. Intäkter från tomträttsavgäld bedömdes även öka markant. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2001-11-16 att tillstyrka detaljplaneförslaget.

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2006-05-18 att anta förslaget till detaljplan där användningen ändrades till handel, kontor och bostäder. Stadsbyggnadskontorets bedömning var att förslagets satsning på handel är positivt för Östermalmstorg och innebär en värdefull förbättring av tunnelbaneplanet. De bedömde vidare att byggnaden blir mer mångsidig med bostäder på taket och att det är en fördel jämfört med den dåvarande hotellplanen. Planen vann laga kraft 2007-04-19.

Beskrivning av projektet

Deamatrix skall nu uppföra en byggnad med sju våningar ovan mark och två under.



Illustration av den planerade byggnaden

Avsikten är att det skall bli handel i tre plan, med ett plan under mark i anslutning till tunnelbanan och två plan ovan mark invid torget. Åhléns kommer troligtvis att etablera i dessa plan. Planet under ytorna för handel skall innehålla teknikutrymmen och förråd.

Plan 2-5 skall användas för kontorsverksamhet. Ett inglasat "atrium" är öppet mot innergården. Entrén för kontoren placeras mot Östermalmstorg.

De två översta våningarna blir bostäder. Dessa utformas som 10 stycken "radhus på tak" i etage. Varje lägenhet har egen ingång på taket. Bostädernas entré och trapphus vetter mot Nybrogatan.

Avsikten enligt utställningshandlingar har varit att byggnaden skall stärka torgets position, dess karaktär och ge uttryck för samtiden.

Rivningsfasen är i stort sett över och byggnadsarbetena väntas pågå fram till våren 2010. Inflyttning beräknas ske i september 2009 för handelslokalerna samt våren 2010 för kontor och bostäder.

Ytorna blir totalt 10 815 kvm BTA varav 1 570 kvm BTA för bostäder, 4 147 kvm BTA för handel och 50 98 kvm BTA för kontor. Kontoret har i sedvanliga förhandlingar kommit överens med tomträttshavaren om ny tomträttsavgäld.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2008-08-13 (Dnr: M05-5141-1179). Staden har, förutom en marginell kostnad för fastighetsbildning, inga utgifter för projektet.

Tunnelbanestationen Östermalmstorg

Under Östermalmstorg ligger tunnelbanan och uppgången mot Nybrogatan ligger i den planerade nybyggnationen. Tunnelbanestationen Östermalmstorg ingår i SL's projekt "Mötesplats SL" som har "fler och mer nöjda resenärer" som mål. Stationen kommer att byggas om och renoveras med nya spärrkiosker m.m. Ett högre utbud av varor och tjänster och en moderniserad stationsmiljö kommer att öka kundnyttan enligt SL.

Deamatrix och SL är överens med kontoret om att kopplingen mellan tunnelbaneanläggningen och den planerade nybyggnationen på Krejaren 2 stärker platsen. Åhléns planerade entré till Krejaren 2 ligger i tunnelbaneplanet. Ett mindre område under Östermalmstorg har tillförts Krejaren 2 genom tredimensionell fastighetsbildning för att möjliggöra detta.

Tunnelbanans uppgång mot Nybrogatan kommer, på grund av byggnationen, att hållas stängd till sommaren 2009.

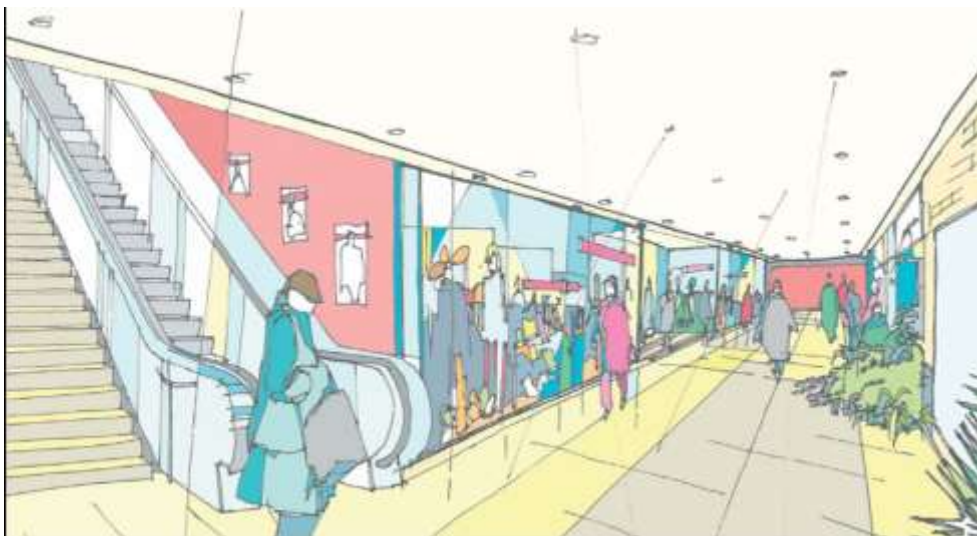


Illustration av tunnelbaneplanet med rulltrappa ner från den nya byggnaden

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att den omdaning som sker kring Östermalmstorg och tunnelbanan är positiv för platsen. Ökad yta för handel med tillgängliga entréer i två plan, fler bostäder i innerstaden samt utökad och förbättrad tunnelbaneservice gör att kontoret ser dessa projekt som bra för staden.

Grannfastigheterna gynnas av att atriumet förbättrar miljön på innergården genom mer ljusinsläpp. Jämfört med det tidigare hotellförslaget minskar dessutom antal transporter till fastigheten.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner kontorets lägesredovisning avseende Krejaren 2.

Slut