



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-04-13

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

2004-03-25

Dnr: 2004-512-00505

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ändrad detaljplan för fastigheten Beridarebanan 13 i stadsdelen
Norrmalm. Remiss av planförslag.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan för fastigheten Beridarebanan 13 i stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2000-06843-54.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Fastigheten Beridarebanan 13 är bebyggd dels med parkeringshuset P-Centrum samt ett kontorshus med butikslokaler dels med det sk Gulinshuset. Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för ny- och tillbyggnad inom fastigheten. Planen avser möjliggöra att kontorsbyggnaden och parkeringsbyggnaden vid Drottninggatan ersätts med en ny kontorsbyggnad med butikslokaler i bottenvåningarna samt att den låga byggnaden (Gulinshuset) inom den ursprungliga fastigheten Beridarebanan 13 påbyggs med ca 35 bostäder. Kontoret anser att projektet är positivt för stadsmiljön och föreslår att nämnden godkänner planförslaget.

Bilaga: Detaljplaneförslag

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för ny- och tillbyggnad inom fastigheten Beridarebanan 13 i Norrmalm. Beridarebanan 13 bestod före fastighetsreglering 2002-06-04, av fastigheterna Adam och Eva 16 och Beridarebanan 13. Den västra delen är bebyggd med parkeringshuset P-Centrum samt ett kontorshus med butikslokaler i bottenvåningarna. Genom den norra delen av fastigheten förbinds Drottninggatan med Slöjdgatan via Grytgjutargången. Fastighetens östra del är bebyggd med det sk Gulinshuset som har butiker i bottenplanen och på plan 1, på plan 2 finns en mindre kontorsyta. Fastigheten gränsar till Drottninggatan och Sergelgatan som är gågator samt till Mäster Samuelsgatan och genomkorsas av Slöjdgatan. Den senare är avsedd att användas för tillfart till berörda fastigheter. Förbud mot lastning och lossning råder mot nämnda gator utom vid garageinfart till parkeringshuset. Dessa funktioner avses tillgodoses via lastfar och parkering under mark. Fastigheten har ca 80 parkeringsplaster i Hötorgsgaraget som nås via Hötorgsfaret.

Gällande planer innehåller byggrätter för befintlig bebyggelse, u-områden för allmänna ledningar, bestämmelser avseende allmän gatutrafik i Slöjdgatan och gångtrafik i Grytgjutargången och en trappförbindelse mellan Mäster Samuelsgatan och Sergelgatan.

Tidigare beslut

GFN har tidigare beslutat i ärendet 2001-12-20.

SBN har tidigare beslutat i ärendet 2000-09-07.

Detaljplaneförslag

Planen avser möjliggöra att kontorsbyggnaden och parkeringsbyggnaden i fd Adam och Eva 16 ersätts med en ny kontorsbyggnad samt att den låga byggnaden (Gulinshuset) inom den ursprungliga fastigheten Beridarebanan 13 byggs på med bostäder.

Den nya kontorsbyggnaden har en höjd av sju våningar plus teknikutrymmen på taket. Byggnaden i den ursprungliga fastigheten Beridarebanan 13 har två butiksvåningar och tre respektive fyra våningar med bostäder. Byggnaden avtrappas mot Sergelgatan. Utformningen framgår av bilaga. Grytgjutargången utgår som passage för allmän gångtrafik och ersätts med passager och utrymmen som kommer att vara öppna under tider som intilliggande butiker och restauranger håller öppet.

Byggnaderna sammanhänger med Hötorgsfaret och Hötorgsgaraget som avses betjäna byggnaderna beträffande varuförsörjning och parkering. Slöjdgatan och Mäster Samuelsgatan avses användas för angöring.

Tillgänglighet

Byggnaderna nås med bil från Slöjdgatan och Mäster Samuelsgatan. På den senare finns kantstensparkering. Kontorets tillgänglighetsprojekt har granskat planförslaget.

Miljökonsekvenser

Den visuella miljön inom fd Adam och Eva 16 förbättras avsevärt genom planförslaget. Förhållandet mellan höga och låga byggnader längs Sergelgatan förändras i och med att Gulinhuset påbyggs med bostäder vilket bl.a. medför förändringar i solljusförhållanden på Sergelgatan. Den sociala miljön förbättras av bostäderna.

Den lokala luft- och bullersituationen förbättras genom att parkeringshuset och trafiken till detta bortfaller. Bullernivåerna vid intilliggande gator är ändå höga och bullerdämpande åtgärder måste vidtas för att få acceptabel ljudnivå inomhus i bostadsbyggnaden.

Ekonomiska konsekvenser

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden var till och med 2002-07-01 3,5 mnkr/år. Båda parterna lämnade in stämningsansökan sommaren 2001. Genom förlikning i samband med det nya projektet blir regleringsavgälden 6,5 mnkr/år. Fr om sex månader efter det att detaljplanen vunnit laga kraft ökar avgälden till ca 10 mnkr/år.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten år 2004. Under förutsättning att bygglov erhålls avser byggherren påbörja rivning av den befintliga bebyggelsen i början av år 2005. Inflyttning skulle i så fall kunna ske vid årsskiftet 2006/2007.

Hötorgsfaret och Hötorgsgaraget

Fastighetens ca 80 p-platser i Hötorgsgaraget nås från Hötorgsfaret. Faret ägs och förvaltas av staden. Betongbjälklaget i såväl garaget som faret är i dåligt skick och i behov av renovering. I samband med upprustningen har kontoret för avsikt att förnya förvaltningsformerna för anläggningen. En gemensamhetsanläggning avses därvid bildas där samtliga fastigheter som har parkeringsplatser i garaget skall ingå. Upprustningen är komplicerad och kommer att bli kostsam. Kontoret avser återkomma till nämnden med ett separat ärende om upprustningen.

Kontorets synpunkter

Kontoret anser att det är positivt att en del av staden som är så välbesökt och belägen i ett av de allra bästa kommersiella lägena rustas upp. Kvarteret förskönas och vitaliseras. Tomträttsintäkterna ökar och den otrygga och nedgångna miljön i Grytgjutargången byggs bort.

Ca 450 parkeringsplatser försvinner i och med att garaget P-Centrum rivs. City är dock relativt väl försörjt med parkeringsplatser. Närmast ligger Hötorgsgaraget med ca 700 platser vilket nås bl.a. från Slöjdgatan. I konserthusgaraget under Hötorget finns ytterligare platser.

De nya byggnaderna fasader måste utformas så att stadens linspända belysning kan fästas enligt riktlinjer. All anpassning av stadens anläggningar såsom markvärme, markbeläggning, belysning, ledningar mm som orsakas av projektet skall bekostas av byggherren.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT