

Handläggare: Lena Winberg
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 26172
lena.winberg@gfk.stockholm.se

2001-10-04

Dnr 01-512-3049

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Detaljplan för Krejaren 2, Östermalm (Folkan)

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. GFN tillstyrker planförslaget.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

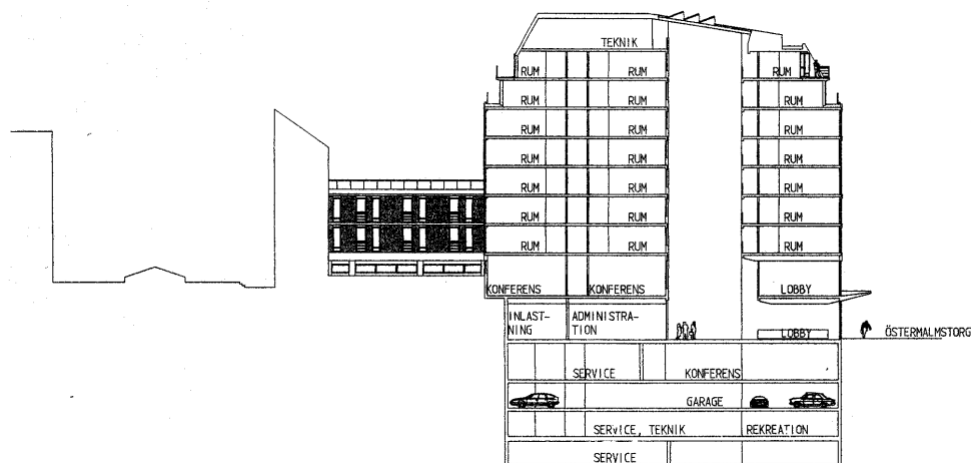


Fig. 1. Det föreslagna hotellet i genomskärning sett från Nybrogatan.

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår GFN tillstyrka det remitterade detaljplaneförslaget för Krejaren 2 som innebär att hörnfastigheten vid Östermalmstorg som

rymmer Folkteatern och bostäder får ändrad användning och kan bebyggas med hotell. En förutsättning för planens antagande är dock att avtal slutes mellan tomträtthavaren och staden om avgäldsnivån. Befintlig byggnad kan inte byggas om utan måste rivas pga dålig grund. Staden har inga utgifter endast högre intäkter i form av höjd tomträttsavgäld om hotell byggs. Trafikfrågorna kan lösas tillfredställande.

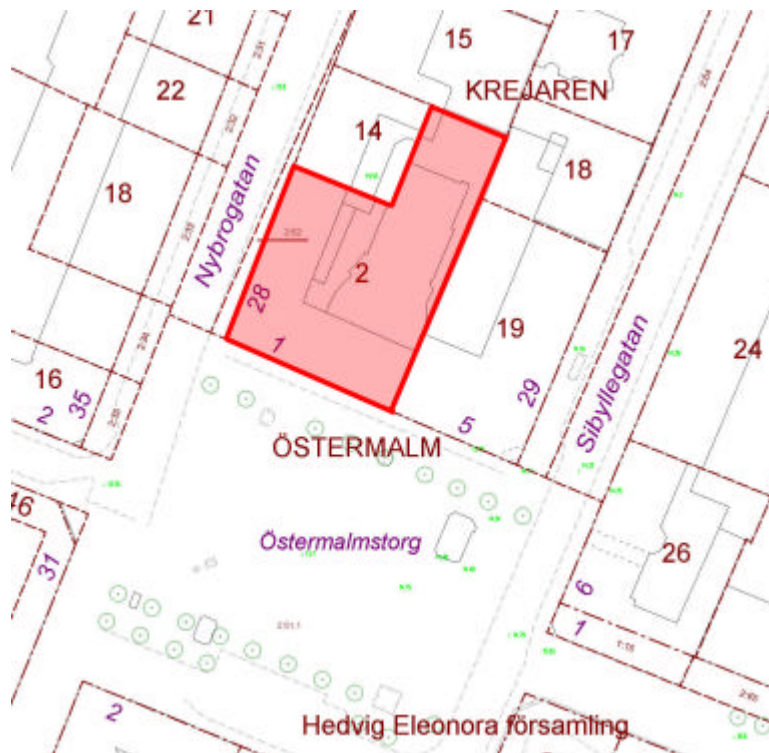


Fig. 2. Fastigheten Krejaren 2 markerad.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har sänt ett detaljplaneförslag på remiss till gatu- och fastighetskontoret för fastigheten Krejaren 2 inom stadsdelen Östermalm, S-Dp 2000-05829-54. Remisstiden går ut 2001-10-11.

”Genomförandegruppen för hotellfrågor” med representanter från GFK, stadsbyggnadskontoret, näringslivskontoret och Stockholm information service har haft som målsättning att tillskapa fler hotell i olika lägen och prisklasser i Stockholm. I gruppens lägesredovisning som godkändes av GFN 2000-02-15 och KS 2000-05-24 finns hotellprojektet i kv Krejaren med. GFN har i och med detta inte tagit ställning till detta enskilda läge utan det förutsättes prövas under detaljplaneprocessen.

Fastigheten Krejaren 2 är idag bebyggd med ett bostadshus som rymmer teaterlokalen Folkan. Planförslaget innebär att området får annan användning: ett hotell med konferens, teater, restaurang och butiker. Bebyggelsen föreslås inrymma c:a 180 hotellrum. För att genomföra planen

krävs det att den befintliga byggnaden rivs eftersom nuvarande grundläggningsförhållanden är så dåliga att en ombyggnad är inte möjlig.

Fastigheten ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Deamatrix AB (ett bolag ägt av PEAB och Fastighetspartners). Deamatrix köpte tomträtten av Familjebostäder hösten 1999. Den nedgång till tunnelbanan som går genom fastigheten skall ligga kvar. Gången som går under torgytan till spärrområdet är SL:s. Staden äger en lokal som ligger i gången - den gamla offentliga toaletten som hyrs ut som butikslokal. Lokalgatan på torget förvaltas av GFK, övriga torget förvaltas av saluhallsförvaltningen.

Konsekvenser

-ekonomiska

Omvandlingen av fastighetens användning från bostäder och lokaler till hotell innebär att nivån på tomträttsavgälden för fastigheten höjs betydligt. Dessutom ökar byggrätten från dagens c:a 5 000 m² till drygt 10 000 m². Stadens intäkter för fastigheten i form av tomträttsavgälder ökar således. Förhandlingar mellan kontoret och Deamatrix om tomträttsavgälden har inte startat ännu så det är inte lämpligt att i detta utlåtande ange en trolig avgäld. Staden har inga utgifter för projektet.

-trafik

Trafiken kommer att öka marginellt genom den nya markanvändningen. I planförslaget föreslås angöring av hotellet från Östermalmstorg. Angöring av bussar föreslås vid en ny av- och påstigningszon på Sibyllegatan vid Östermalmstorg. Varuförsörjning ska ske genom lastintag från Nybrogatan, därifrån når man även 40 p-platser genom en dygnet runt bemannad bilhiss.

Kontoret anser att dagens trafikföreskrifter på lokalgatan på torget dvs enkelriktad från Sibyllegatan till Nybrogatan, motortrafikförbjuden förutom för framkörning till fastigheterna fungerar även för ett hotell. På så sätt kan taxi och personbilar angöra hotellet. Där finns idag även en 15 m lång lastzon som är till för varuförsörjningen till grannfastigheten. Beläggningen består av granithällar på denna gata så bussavstigningen bör inte ske här eftersom hållarna går sönder vid frekvent användning av tung trafik. Dessutom är lokalgatan smal så att bussar skulle köra sönder träden som står på torget.

Kontoret anser att Sibyllegatan längs torget är för smal för att rymma bussangöring dessutom ligger SL:s busshållplats för nära. Kontoret föreslår istället Nybrogatan. De tre parkeringsplatserna vid t-baneuppgången föreslås bli bussangöringsplats. Det är visserligen brist på p-platser i området men bussangöringen måste ha en reserverad plats.

I övrigt anser kontoret att:

- * utfartsförbud bör gälla mot torget
- * avståndet mellan t-baneuppgången och personbilshissen bör vara minst 10 meter
- * personbilshissen markeras på detaljplanen

S

- * handikapparkeringar anordnas i garaget
- * inlastning av varor sker inom fastigheten gärna samordnat med personbilshissen

- *under byggtiden*

En förutsättning för projektet är att tomträttshavaren i ett tidigt skede sluter en överenskommelse med SL om villkor för stängning av gången till t-banan. Kontoret kräver att biltrafiken på lokalgatan kan gå oförändrad. Gångtrafiken kan dock föras över till torgytan.

- *evakuering*

SL:s gång måste enligt uppgift från tomträttshavaren stängs av under minst 2 år. Därför har Gfk sagt upp kontraktet för den f d toaletten fr o m 2002-07-01. Kontorets årliga hyresintäkt är endast 60 000 kr för lokalen. Huruvida lokalen i framtiden ska hyras ut igen beror på lokalens status (ev läckor i taket) samt på hur gången kommer att se ut. Det är idag okänt.

- *målfyllelse*

Målsättningen för hotellgruppen har varit att tillskapa fler hotell i olika lägen och prisklasser i Stockholm. Kontoret anser att detta projekt som tillför staden c:a 180 rum av hög klass i ett mycket exklusivt läge innebär ett bra tillskott för att råda bot på hotellbristen.

- *näringsliv och jobb i regionen*

Ett nytt hotell medför dels arbetstillfällen på själva hotellet men framför allt innebär det att turistnäringen i Stockholm utvecklas.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att Gfn tillstyrker planförslaget med hänsyn taget till ovan nämnda synpunkter. En förutsättning för stadsbyggnadsnämndens antagande är dock att en överenskommelse nåtts mellan gatu- och fastighetsnämnden och Deamatrix AB om ny tomträttsavgäld.

SLUT