



Handläggare: Martin Skillbäck  
Region Innerstad  
Markbyrå  
Tel: 508 262 76  
martin.skillback@gfk.stockholm.se

2001-03-16

Dnr 00-512-3470:1

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ny detaljplan för del av kv Stuten mm på Norrmalm. Försäljning av Stuten 17 samt genomförandebeslut avseende Nya K/R gången**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner förslag till detaljplan för del av kv Stuten mm på Norrmalm, S-Dp 2000-02618-54.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner avtal med Drott Stuten AB angående försäljning av fastigheten Stuten 17 mm samt hemställer hos kommunfullmäktige att fullmäktige godkänner avtalet senast 2001-12-31.
3. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner överenskommelse med Drott Centrumfastigheter AB angående ombyggnad mm inom fastigheten Hammaren 15.
4. Gatu- och fastighetsnämnden fattar genomförandebeslut för Nya K/R gången.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

## SAMMANFATTNING

Förslag till ny detaljplan för del av kv Stuten har remitterats till gfn. Enligt planförslaget stängs en fast trappa mellan Kungsgatan och Regeringsgatan. Vidare stängs en gångtunnel inklusive rulltrappa och hiss mellan samma gator (Oxtorgsgången). En ny kortare gångtunnel med två rulltrappor och hiss (Nya K/R gången) föreslås anläggas istället. Planförslaget innehåller även ca 20 nya lägenheter samt ca 2.400 m<sup>2</sup> BTA nya kommersiella lokaler inom tomträttsfastigheten Stuten 17. Avtal har upprättats mellan staden och tomträttshavaren, Drott Stuten AB. Enligt detta köper bolaget fastigheten av staden för 192 Mkr. Bolaget ska vidare utföra Nya K/R gången i färdigt skick. De nya rulltrapporna och hissen utförs dock av staden. I överenskommelse med tomträttshavaren till Hammaren 15, Drott Centrumfastigheter AB, enas parterna om villkoren för att bygga igen Oxtorgsgångens mynning i fastigheten.

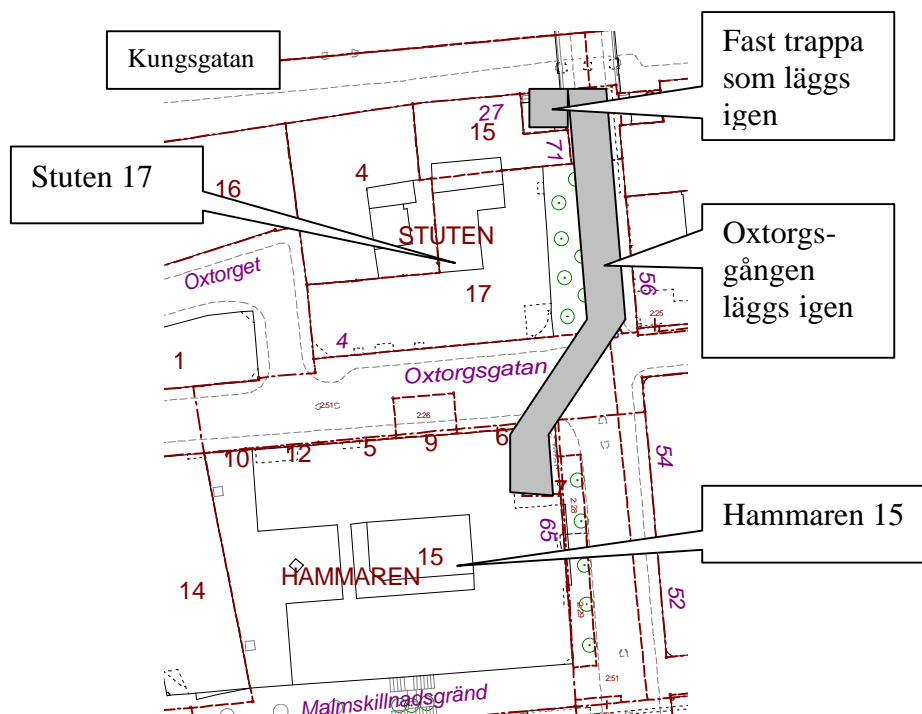
Ett omfattande förnyelsearbete pågår i syfte att vitalisera Östra City. Kontoret anser att Nya K/R gången och de nya bostäderna är viktiga tillskott till detta arbete.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Fastigheten *Stuten 17* med adress Oxtorgsgatan 2-6, Regeringsgatan 67-69, Kungsgatan 23 A, B och Oxtorget 2 är sedan 1972 upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträttshavare är Drott Stuten AB. Befintlig bebyggelse inrymmer ca 9.000 m<sup>2</sup> BTA lokaler varav merparten är kontor. Bolaget äger även grannfastigheterna *Stuten 12* och *15*.

Fastigheten *Hammaren 15* med adress Regeringsgatan 61-65, Oxtorgsgatan 1-7, Malmskillnadsgränd 2-6 är sedan 1977 upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträttshavare är Drott Centrumfastigheter AB. Befintlig bebyggelse inrymmer ca 16.500 m<sup>2</sup> BTA lokaler varav merparten är kontor.



Oxtorgsgången är en allmän gångpassage mellan Kungsgatan och Regeringsgatan. Gångens ena mynning finns under Regeringsgatans viadukt över Kungsgatan. Den andra mynningen finns i fastigheten Hammaren 15 i hörnet Regeringsgatan-Oxtorgsgatan. Här finns rulltrappa, hiss och fast trappa.

Gången anlades i mitten på 1970-talet och har aldrig varit särskilt frekventerad. Den upplevs av allmänheten som otrygg och är ofta vandaliserad. En fast trappa mellan Kungsgatan och Regeringsgatan finns på fastigheten Stuten 12 i anslutning till Regeringsgatans viadukt över Kungsgatan. Även i denna trappa finns betydande skötselproblem.

### **Förslag till detaljplan**

Förslag till detaljplan för del av kv Stuten mm S-Dp 2000-02618-54 (**bilaga 1**) har remitterats till bl a gatu- och fastighetsnämnden för yttrande. Detaljplanen innebär i huvudsak följande:

#### *Ny K/R gång*

Inom ramen för projekt 'Östra City' har diskuterats åtgärder för att vitalisera den del av City som avgränsas av Kungsgatan, Birger Jarlsgatan, Hamngatan och Sveavägen. En bättre gångförbindelse mellan Kungsgatan och Regeringsgatan är en högt prioriterad åtgärd. Tomträttshavaren till Stuten 17 har tagit fram ett förslag som innebär att en ny allmän gångförbindelse anläggs omedelbart väster om Oxtorgsgången. Denna läggs igen och blir butik och lager. Den nya gången har tillsvidare fått arbetsnamnet Nya K/R gången.

Den nya gångförbindelsen kommer att förses med dubbla rulltrappor och hiss. Nya K/R gången blir betydligt kortare än Oxtorgsgången. Siktsambandet mellan det övre och det undre planet kommer att medföra ökad trygghet för de gående. Den nya förbindelsen redovisas i **bilaga 2**.

En konsekvens av Nya K/R gången är att den fasta trappan mellan Kungsgatan och Regeringsgatan tas i anspråk och måste stängas.

#### *Nya bostäder och kontor*

I Östra City finns endast ett fåtal bostäder. I detaljplaneförslaget har dock en del av Stuten 17 som vetter mot Oxtorgsgatan avsatts för bostadsändamål. Ca 20 bostadslägenheter kommer att tillskapas, i huvudsak genom avkontorisering, men även genom viss påbyggnad av fastigheten. Planen medger även ett nytillskott om ca 2.400 m<sup>2</sup> BTA kontorslokaler genom påbyggnad av fastigheten samt i en tillbyggnad mot Regeringsgatan. Tillbyggnaden är delvis en följd av Nya K/R gångens läge och kommer att dölja en befintlig brandmur. Genom påbyggnaden försvinner några träd som troligtvis kommer att flyttas till nya lägen.

## **Avtal med Drott**

För genomförandet av detaljplanen har kontoret upprättat följande avtal:

### *Avtal om köp och exploatering inom kv Stuten mm (bilaga 3)*

- Staden och Drott Stuten AB är ense om att verka för planändring för kv Stuten enligt nu framtaget förslag.
- Staden försäljer tomträtten till fastigheten Stuten 17 till bolaget. Vidare säljer staden två mindre områden av fastigheterna Norrmalm 2:50 och 2:62 som efter fastighetsbildning ska ingå i Stuten 17.
- Köpeskillingen är 192 Mkr och ska erläggas på tillträdesdagen vilken infaller en vecka efter det samtliga villkor för avtalet uppfyllts.
- Parterna är ense om att tomträttsavtalet ska upphöra på tillträdesdagen.
- Staden ska medges servitutsrätt till allmänna gångutrymmen inom fastigheten (Nya K/R gången) samt till allmänna körytor (del av Regeringsgatan). Vidare ska stadens ledningsägande bolag erhålla servitutsrätt för befintliga ledningar inom fastigheten. Stadens servitutsrätt till den del av Oxtorgsgången som är belägen inom Stuten 17 utgår. Vidare utgår stadens servitutsrätt till den fasta trappan inom Stuten 12.
- Bolaget förbinder sig att åt staden projektera och utföra Nya K/R gången i färdigt skick inklusive ytskick och belysning. Bolaget ska även utföra råstomme för rulltrapporna och hissen. Stadens ersättning för åtagandet har beaktats vid beräkningen av köpeskillingen. Staden ska svara för projektering och utförande av rulltrapporna och hissen.
- Som villkor för avtalet gäller att:
  - kommunfullmäktige godkänner avtalet senast 2001-12-31
  - detaljplanen antas senast 2001-12-31 genom beslut som senare vinner laga kraft
  - fastighetsbildningen genomförs senast tre månader efter det att ny detaljplan vunnit laga kraft

### *Överenskommelse beträffande tomträtten Hammaren 15 (bilaga 4)*

- Staden och Drott Centrumfastigheter AB är ense om att verka för planändring för kv Stuten enligt nu framtaget förslag.
- Parterna är ense om att träffa tilläggsavtal till tomträttsavtalet. Enligt detta ska rätten för staden till utrymmen för rulltrappa och fast trappa inom Hammaren 15 utgå. Staden upplåter den del av Oxtorgsgången (del av Norrmalm 2:51) som är belägen under Oxtorgsgatan med nyttjanderätt till förmån för Hammaren 15 att användas för kommersiellt ändamål.

- Bolaget ska, på egen bekostnad, nedmontera rulltrappan inom Hammaren 15 samt svara för omkoppling av stadens belysningsanläggning inom det allmänna gångutrymme som utgår. Staden ska på bolagets bekostnad bygga om gatuvärmeanläggningen inom samma område.
- Överenskommelsen är villkorad av att samtliga villkor i avtalet mellan staden och Drott Stuten AB avseende Stuten 17 uppfyllts senast 2003-01-01.

### **Gatu- och fastighetskontorets synpunkter**

#### *Detaljplanen*

Som ovan nämnts pågår arbetet med att förnya Östra City. Ett flertal projekt är redan påbörjade i syfte att tillskapa en attraktivare gatumiljö och att öka bostadsandelen i området. Bland dessa kan nämnas kv Jericho, kv Putten och kv Grävlingen. De nord-sydliga gångförbindelserna mellan Kungsgatan-Hamngatan måste förbättras. Oxtorgsgången är direkt avskräckande för många gående, särskilt kvällstid. Den föreslagna Nya K/R gången medför en radikal höjning av standarden och bör var det lyft för gångtrafiken som många efterlyst.

Kontoret anser även att den avkontorisering som detaljplanen medför är ett steg i rätt riktning. Ca 20 lägenheter är förvisso inte särskilt mycket. Skillnaden mot de flesta andra bostadsprojekten i City är dock att dessa lägenheter inte enbart är placerade högst upp i fastigheten utan – i likhet med Einar Mattsons bostadsprojekt på andra sidan Oxtorget – kommer att synas från gatan.

Ett genomförande av detaljplanen kräver bl a samtycke från tomträttshavarna till Stuten 17 och Hammaren 15. Eftersom projektet medför en radikal förändring för framförallt Stuten 17 har Drott ställt krav på friköp av denna fastighet för att medverka i projektet. Dessa förhandlingar har dragit ut på tiden. För att inte förlora tempo har kontoret lämnat klartecken till stadsbyggnadskontoret att fortsätta planprocessen. Syftet har främst varit att få svar på vissa frågor som kan utgöra stötestenar för projektet. Detta gäller främst problematiken med den fasta trappan mellan Kungsgatan och Regeringsgatan som måste stängas för gott när Nya K/R gången byggs. Dessa frågor är nu avklarade i och med stadsbyggnadsnämndens ställningstagande inför utställning av planförslaget 2001-02-22.

#### *Avtalen*

I den försäljningspolicy som godkändes av gatu- och fastighetsnämnden 1999-11-02 anges bl a att 'staden ska sälja mark och bebyggda fastigheter i färdigutvecklade områden och behålla mark och bebyggda fastigheter i utvecklingsområden'.

Efter genomförandet av nu framtaget planförslag får Stuten 17 betraktas som färdigutvecklad. Köpeskillingen för fastigheten har åsatts med hänsyn till detta.

I avtalet med Drott Stuten AB åtar sig bolaget att utföra Nya K/R gången förutom rulltrapporna och hissen. Kontoret anser detta vara rationellt med hänsyn till att gången är en integrerad del i den omfattande om- och nybyggnad som fastigheten ska genomgå.

För Hammaren 15 träffas en överenskommelse enligt vilken den del av Oxtorgsgången som mynnar i hörnet Regeringsgatan-Oxtorgsgatan tas bort. Staden upplåter den del av gången som är belägen under stadens gatumark med nyttjanderätt. Detta utrymme kan t ex nyttjas som lager eller liknande.

Kontoret anser att avtalen är träffade på för staden acceptabla villkor. Avtalen är upprättade i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

#### *Ekonomi*

Stadens kostnader för projektet utgörs främst av kostnaderna för Nya K/R gången inklusive rulltrappor och hiss, totalt ca 20 Mkr. Ca 12 Mkr erläggs genom nedsättning av köpeskillingen för Stuten 17. Resterande 8 Mkr finns reserverade i kontorets tre-års program.

Det ekonomiska utfallet av stadens avtal med Drott har godkänts av stadsledningskontorets expertråd för fastighetsfrågor 2001-04-02.

#### *Sammanfattande synpunkter*

Under 1960 och 70-talen anlades ett stort antal allmänna gångförbindelser på kvartersmark i City. Många av dessa gångtunnlar, arkader, hissar och rulltrappor kom ej att nyttjas i den utsträckning som avsågs. Flera gångförbindelser har stängts under senare år. Oxtorgsgången är en typisk representant för dessa gångtunnlar som anlades med de bästa förutsättningar och ambitioner med som ändå blev fel.

I det nu aktuella projektet föreslås Oxtorgsgången ersättas med en modern gångförbindelse. Nya K/R gången blir kortare och ljusare än sin föregångare. Dubbla rulltrappor och hiss bidrar till standardhöjningen.

Kontoret anser att Nya K/R gången och de nya bostäderna blir ett välbehövligt tillskott till den pågående förnyelsen av Östra City.

**SLUT**