



Handläggare: Lars Sjöholm
Fastighetsförvaltningen
AO Kommersiellt
Tel: 508 26 915
lars.sjoholm@gfk.stockholm.se

2001-04-25

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Genomförandebeslut gällande överglasning av Hötorgsgången inom Beridarebanan 10

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden ger gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att genomföra överglasning av Hötorgsgången med omedelbar projektering och upphandling för en planerad byggstart i februari 2002.

Kostnaderna beräknas uppgå till cirka 40 miljoner kronor.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden godkände vid sammanträde 1998-05-07 förslag till ny detaljplan avseende Sergelgatans upprustning. Av detaljplanen framgår bl a att de tre gångarna mellan fyra av de fem höghusen kan glasas in och härigenom skapa en inomhusmiljö. Lutternsgången och Postgången är av fastighetsägaren Förenade Liv överglasade sedan 1999.

Hötorgsgången är mycket sliten och i ett mycket stort behov av upprustning. Gatu- och fastighetsnämnden behandlade ärende i denna fråga vid sammanträden i oktober 1993 och april 1994. Då beslutades att förslag om inglasning skulle studeras i samband med planarbetet. Detta har skett. Detaljplanen är godkänd och har vunnit laga kraft. GFN beslöt 2001-04-03 att inte ändra 1999 fattat inriktningsbeslut varför kontoret nu föreslår att Hötorgsgången snarast upprustas och ges inomhusklimat. Investeringsvolymen för kontoret bedöms uppgå till cirka 40 miljoner kronor.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret redovisade i september 1993 en projektplan för Hötorgscity - Sergelstorgsområdet. Projektplanen innehöll bl a en redovisning av de förnyelseprojekt som planerades under de närmaste åren.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände projektplanen 1993-10-12.

Kontoret konstaterade att genomförande av vissa av de redovisade projekten erfordrade programarbete och planändringar.

Till denna grupp hörde de fem höghusen med intilliggande gator och gränder. Planförslaget behandlades i gatu- och fastighetsnämnden den 20 januari 1998. Nämnden godkände förvaltningens förslag till remissvar, vilket i detta avseende innebar godkännande av planförslaget.

Enligt planen medges rätt att glasa in Hötorgsgången, Postgången och Lutternsgången. Lutternsgången och Postgången är överglasade sedan 1999 genom fastighetsägaren Förenade Liv.

Hötorgsgången ligger inom stadens fastighet Beridarebanan 10.

Tunnelbanestationen Hötorget's södra biljetthall nås bl a från Hötorgsgången. Biljetthallen med butiker återinvigdes under 1998 efter en upprustning som gjordes i samarbete med SL. Biljetthallen krymptes till förmån för ökade kommersiella butiksytor. Samtliga butiker är förhyrda.

Under år 2000 färdigställdes ombyggnaden av Sergelgatan. Arbetena innebar omläggning av markvärme och markbeläggning av granit.

En förberedande projektering för överglasning av Hötorgsgången med fyra parallella uppdrag genomfördes 1999. De är ännu ej öppnade.

Analys

Hötorgsgången är nedsliten och i mycket stort behov av upprustning. Såväl markbeläggning som belysning och fasader är i undermåligt skick.

Kontoret anser det lämpligt att samtidigt med övrig upprustning i området iordningsställa Hötorgsgången.

Hötorgsgången

Hötorgsgången är den särskilt mest frekventerade och offentliga av tvärpassagerna, beroende på främst tunnelbaneuppgången. Hötorgsgången är bredare än övriga passager och bildar ett litet torg. Öppningen mot Sveavägen är något vidare än Lutternsgångens.

För att lyckas med inglasningen bör den göras efter samma principer som vid Lutternsgången/Postgången. Inglasningen bör bli ett tydligt tillägg till den befintliga arkitekturen som är kulturminnesmärkt.

De tre passagerna eller gångarna har redan i dag en genomgående sammanbindande gång genom andra, tredje och fjärde höghusen.

Tunnelbanenedgången i Hötorgsgången skall bevaras och skall efter ombyggnad/överglasning naturligtvis vara öppen i den omfattning som tunnelbanetrafiken kräver.

I korthet innebär överglasningsförslaget ett utförande av:

- entréparti med nytt undertak samt skärmtak mot Sergelgatan
- nedtrappat glastak och entréparti med vindfång mot Sveavägen
- glastak med stomme och glasade gavlar över innegården
- delvis komplettering med nya fasader på låghusdelen
- ny mark/golvbeläggning lika befintligt mönster med markvärme
- klimatanläggning omfattande ridåvärmare vid entrépartierna samt luftbehandlingsaggregat för kyla och värme
- belysning i såväl mark/golv som tak.

Konsekvenser

Ekonomi

Ombyggnadskostnaderna uppskattas till ca 40 miljoner kronor. Kortsiktigt sänks lönsamheten för fastigheten på grund av den aktuella investeringen. Långsiktigt däremot ökar fastighetens värde genom framtida möjligheter till ökade hyresuttag.

Genom den helhet som bildas tillsammans med de övriga invändiga gångstråken ökas hela området attraktivitet. Genom planering för en lämplig sammansättning av olika branscher/butiker kan en ökad förräntning av fastigheten förväntas. Värdet av fastigheten bedöms också öka eftersom förädlingsvärdet blir större än investeringskostnaden. Hyresgästerna i höghuset kommer även att få en bättre entré från söder, vilket naturligtvis kommer att medföra att hyresuttaget på sikt kan ökas. Hyran för butikerna kring innerområdet kan ökas.

Intressenter förutom kontoret är SL och grannfastighetens ägare Förenade Liv. Förhandlingar för att förbättra projektets ekonomi pågår med de berörda parterna.

Miljö

Redan 1994 diskuterades problemet med ordningen och renhållningen i gångarna mellan höghusen. Genom överglasningen skapas ett klimatskydd som kommer såväl hyresgäster som besökare samt kollektivtrafikanter till del. Nattetid kommer innerområdet att kunna stängas för andra än hyresgäster.

Kontorets förslag / synpunkter

Kontoret önskar gå vidare med omedelbar öppning av de fyra parallella arkitektuppdragen och snarast upphandling av projektering för en snar överglasning av Hötorgsgången och föreslår gatu- och fastighetsnämnden att fatta genomförandebeslut i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande.

SLUT