



Mikael Forkner
Fastighetsavdelningen
08-508 276 16
mikael.forkner@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2010-03-16

Utveckling av fastigheten Skansen 23, Teaterhuset. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna att fastighetskontoret utreder möjligheten att utveckla Skansen 23 i enlighet med detta inriktningsbeslut.
2. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för att utveckla Skansen 23 till en bedömd sammanlagd utredningskostnad om 3 mnkr.

Torbjörn Johansson

Utlåtande

Historik

Under drygt hundra år, från mitten av 1800-talet till i mitten av 1960-talet var Brunkebergstorg en central plats i Stockholm och en känd plats i hela riket. Från början var det en plats för droskor och senare för bussar, bilar och cyklar. Platsen var även central utifrån det rörelsemönster som präglade centrala Stockholm och området runt Brunkebergsåsen.

Under 1960-talet omdanades hela Stockholms city och i princip all bebyggelse ersattes av moderna skapelser starkt präglade av efterkrigstiden. Detta var särskilt aktuellt för området kring Brunkebergstorg, där husen revs och torget byggdes om. Därtill erhöll city nya stråk som gick platsen förbi.

Bilaga 1: Startpromemoria stadsbyggnadsnämnden.

Bilaga 2: Investeringskalkyl



Under 1977 färdigställdes torgets nuvarande huvuddrag, med en parkliknande miljö, som inbjuder till få aktiviteter och som ger torget avskildhet och barriär, istället för integrerande stråk med naturliga flöden och verksamheter.

Bakgrund

Fastighetsägarna runt Brunkebergstorg har under de senaste åren diskuterat hur man tillsammans med staden ska kunna skapa ett mer levande torg och en bättre stadsmiljö vid Brunkebergstorg.

Fastighetsdirektören i Stockholms stad fick den 16 februari 2009 i uppdrag av stadsdirektören att utreda den framtida utformningen och användningen av Brunkebergstorg. Syftet var att finna förutsättningar för att göra Brunkebergstorg mer attraktivt och återskapa den levande miljö, som tidigare präglade platsen.

Utredningen får ses i ljuset av ambitionen att göra Stockholm och dess centrala delar mer levande. Ambitionen omfattar dels stadens torg, vars nyttjande och attraktivitet delvis behöver stärkas.

Området kring Klara har under senare tid uppmärksammats för dess delvis monotona offentliga kontorsmiljö med stor dagbefolkning, ingen nattbefolkning, få kvällsaktiviteter såsom hotell, restauranger mm.

För att öka attraktivitet och trygghet samt skapa nya flöden behöver Klara i allmänhet, och Brunkebergstorg i synnerhet, utvecklas med en mer dynamisk och flexibel miljö, med fler inslag av öppna entréer såsom butiker, kaféer, restauranger och kulturverksamheter.

Målsättningen är att Brunkebergstorg ska utvecklas till en angelägenhet för stockholmarna och tillresta. Här ska finnas aktiviteter och funktioner, som är så kraftfulla att de lyckas styra om de idag så starka gångtrafikflödena mellan Sergels torg, Hamngatan och Gallerian. Viktigt är också att de gående på Drottninggatan fås att vika av upp mot torget. Det nya Brunkebergstorg måste erbjuda något unikt i relation till omgivande offentliga rum. Torget behöver en ny identitet.

För den fortsatta planeringen av området är det ett antal aspekter som viktiga att beakta:

1. återskapa liv och attraktivitet i de offentliga rummen
2. levandegöra kvarteren genom fler entrépunkter och bostäder
3. skapa tillgänglighet och attraktivitet, både inne och ute
4. avlägsna mörka ytor och stråk

5. omvandla stängda bottenvåningar till publika lokaler
6. återställa sammanhängande gångytor utan nivåseparering från trafiken
7. öppna upp tillstängda fasader
8. skapa en levande och sammanhängande gatumiljö med logiska flöden utan återvändsgränder
9. möjliggöra liv över hela dygnet med trygga och snygga gångpassager

En viktig fråga är att återskapa torget som ett tydligt stadsrum med en klar identitet. Brunkebergstorg bör omvandlas till en unik mötesplats, ett intimt och attraktivt torgrum, där många skiftande händelser och aktiviteter avlöser varandra.

Som en del för att nå målet om ett levande torg kan en ingrediens vara, att med förebild från Kungsträdgården, bygga ett antal fasta paviljonger där servering kan ske året runt.

Fastighetsutveckling ombyggnad Skansen 23

För att torget ska kunna utvecklas krävs att fastigheterna runt och i närheten av Brunkebergstorg utvecklas. Stockholms stad är ägare av fastigheten Skansen 23, Kulturhuset-Stadsteatern. I samband med att arkitekt Per Ahrbom skissade på en utveckling av torget har han även skissat på en utveckling av Skansen 23 i det s.k. Teaterhuset.

Teaterhuset ligger strategiskt beläget i gränssnittet mellan Brunkebergstorg och Sergels Torg. Både Kulturhuset och stadsteatern utgör viktiga målpunkter i området, samtidigt som bebyggelsen i viss mån avgränsar kontakten med Brunkebergstorg. Genom att omdana stadsteaterns nedre våningar med än mer publika lokaler, innehållandes exempelvis caféer, restauranger, mindre butiker, kulturella aktiviteter etc, bedöms starkare och tydligare stråk kunna utvecklas kring bebyggelsen som stärker attraktiviteten och tillgängligheten av både verksamheten och närområdet. Åtgärderna i byggnaden kommer primärt att utveckla det s.k. taxitorget som vänder sig mot Brunkebergstorg. En upprustning av torgytan och entrén från Sergels Torg (Beridarebangatan) bedöms också vara av avgörande roll. Genomförs åtgärderna bedöms platsen kunna utvecklas till ett "Kulturorg" med stöd av verksamheterna i både Kulturhuset och Stadsteatern.

Planförutsättning

Om- och tillbyggnaden av fastigheterna runt Brunkebergstorg kräver nya detaljplaner. Detta gäller för samtliga fastighetsägares planerade åtgärder. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en startpromemoria för bland annat Skansen 23 som förelagts stadsbyggnadsnämnden för beslut, se bilaga. Planarbetet beräknas ta ett till två år från det att startpromemorian godkänts.

Ekonomi



Fastighetskontoret har tagit fram en tidig ombyggnadskalkyl med utgångspunkt i de skisser som Per Ahrbom utfört. Kalkylen indikerar på en ombyggnadskostnad på runt 45 mnkr. Investeringen visar på ett positivt resultatnetto år 2017 och en projektavkastning på 12 %.

Kontoret bedömer att utrednings- och projekteringskostnader, innan ett genomförandebeslut kan tas, kommer att uppgå till 3 mnkr.

Slut