



Daniel Öhman
Utvecklingsavdelningen
08-508 27004
daniel.ohman@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2011-05-19

Utveckling av fastigheten Skansen 23, Teaterhuset. Lägesrapport

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner föreliggande lägesrapport gällande utveckling av fastigheten Skansen 23, Teaterhuset.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Andreas Jaeger

Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade i mars 2010 ett inriktningsbeslut gällande utveckling av fastigheten Skansen 23, Teaterhuset (Stadsteatern).

Målsättningen är att en utveckling av fastigheten Skansen 23, Teaterhuset, ska bidra till en mer levande och trygg miljö i området kring Brunkebergstorg.

Sedan inriktningsbeslutet har arbetet med projektet resulterat i ett förslag till tillbyggnad (se bifogad illustration). Tillbyggnaden omfattar ca 800 kvm och arbetet med detaljplan pågår med planerat samråd under hösten 2011 vilket kan ge en färdig plan i inledningen av år 2012.

Under 2011 kommer utvecklingen av byggnadens planerade utformning att fortsätta och potentiella hyresgäster kommer att kontaktas. Kontoret planerar att återkomma med ett förslag till genomförandebeslut under kvartal 4 år 2011. Ett genomförande bedöms därefter kunna påbörjas under 2012.

Utlåtande

Historik

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 då präglade centrala Stockholm och området runt Brunkebergsåsen.

Under 1960-talet omdanades hela Stockholms city. Detta var särskilt aktuellt för området kring Brunkebergstorg, där husen revs och torget byggdes om. Under 1977 färdigställdes torgets nuvarande huvuddrag.

Bakgrund

Området kring Klara har uppmärksammats för dess delvis monotona offentliga kontorsmiljö med stor dagbefolkning, ingen nattbefolkning och få kvällsaktiviteter såsom hotell, restauranger m.m. 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.

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 i februari 2009 i uppdrag av stadsdirektören att utreda den framtida utformningen av Brunkebergstorg. Syftet var att finna förutsättningar för att göra torget mer attraktivt och återskapa den levande miljö som tidigare präglat platsen.

Arbetet med utvecklingen av torget är överfört till trafikkontoret. Fastighetskontoret har fortsatt arbetet med utvecklingen av fastigheten Skansen 23, Teaterhuset (Stadsteatern), som ägs av Stockholms stad, beläget invid torget. För att Brunkebergstorg ska kunna utvecklas krävs att fastigheterna i närheten av torget utvecklas. Fastigheten Skansen 23 har här ett mycket strategiskt läge mellan Drottninggatan och Brunkebergstorg. Även Statens Fastighetsverk samt Stena Fastigheter har fastigheter mot torget där arbeten nu pågår som delar i helheten av utvecklingen av Brunkebergstorg.

Mål och syfte

Målsättningen för arbetet med utvecklingen av fastigheten Skansen 23, Teaterhuset, är att med en tillbyggnad bidra till förädlingen av området vid Brunkebergstorg och ge platsen en ny identitet med fler verksamheter som ger en mer levande och trygg miljö.

Åtgärder

Kontoret planerar för en tillbyggnad av fastigheten Skansen 23, Teaterhuset, enligt bifogad illustration. Tillbyggnaden omfattar totalt ca 800 kvm. Projektet omfattar också en ombyggnad av ca 200 kvm i Stadsteaterns befintliga lokaler.

Planförutsättning

Om- och tillbyggnaden av fastigheterna runt Brunkebergstorg kräver nya detaljplaner. Stadsbyggnadsnämnden har 2010-11-18 godkänt en startpromemoria för bland annat Skansen 23, Teaterhuset.

Tidsplan

Arbetet med detaljplanen pågår och samråd bedöms ske med start i oktober 2011. Godkänd plan kan då föreligga i inledningen av år 2012. Parallellt kommer under 2011 utvecklingen av den planerade tillbyggnaden att fortsätta samtidigt som diskussioner kommer att föras med potentiella hyresgäster. Ett genomförande bedöms kunna påbörjas under 2012.

Organisation

Projektansvarig på fastighetskontoret är Daniel Öhman på utvecklingsavdelningen och ansvarig förvaltare är Tommy Nielsen på fastighetsavdelningen. Planhandläggare hos stadsbyggnadskontoret är Julia Nedersjö. Arcona är upphandlade som projekteringsstöd med Per Ahrbom som ansvarig arkitekt.

Ekonomi

Utredningen fram till genomförandebeslut är budgeterad till 3 mnkr. Nedlagda kostnader är hittills ca 1 mnkr. Fastighetskontoret presenterade vid inriktningsbeslutet en tidig investeringskalkyl som indikerade en projektkostnad på 45 mnkr och en hyresintäkt på drygt 3 mnkr. Bedömningen gällande kostnaden kvarstår medan intäkten bedöms bli något lägre jämfört med tidigare prognos. Detta då den nya uthyrbara ytan blir något mindre jämfört med tidigare. Projektet tar nu istället en del av befintlig yta i anspråk som byggs om. Projektavkastningen bedöms sänkas från cirka 12 procent till 8,5 procent.

Samråd

Samråd har skett med bland andra stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, Stockholms stadsmuseum, Skönhetsrådet, Stadsteatern, Statens Fastighetsverk och Stena Fastigheter.

Miljökonsekvenser

Projektet kommer att följa fastighetskontorets miljöpolicy och Stockholms stads miljöprogram.

Plan för uppföljning

Kontoret planerar att återkomma med ett förslag till genomförandebeslut under 4:e kvartalet 2011.

Slut