



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

2001-12-21

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Avtal med Storstockholms Lokaltrafik m fl angående upprustning av
T-Centralens norra biljetthall vid Sergels Torg**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner avtal med Storstockholms Lokaltrafik m fl angående upprustning av T-Centralens norra biljetthall
2. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om detaljplaneändring i enlighet med detta tjänsteutlåtande

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Storstockholms Lokaltrafik (SL) har i samråd med gfk och berörda grannar upprättat ett förslag till ombyggnad och upprustning av T-Centralens norra biljetthall. Förslaget innebär bl a en ny uppgång med rulltrappor och hiss på Mutterns plats. Vidare föreslås att uppgången i Åhléns Hörna vänds i Drottninggatans riktning norrut och förses med ytterligare en rulltrappa och en hiss. Prång och onödiga hörn byggs bort samtidigt som hallen får en avrundad form som tar hänsyn till trafikanternas naturliga rörelsemönster. Detta skapar mer butiksyta i hallens norra del samtidigt som överblickbarheten ökar. Genomförandet regleras i ett omfattande avtalspaket. SL svarar för genomförandet av projektet. Berörda grannar (Ramsbury AB, SEB Fastigheter och AFA) bidrar med ca 43 Mkr till den

W:\gfk.yourvoice.se\work\2002-01-22\Tjut20.doc

Bilaga 1: Ombyggnadsförslag

2: Områden inom vilka detaljplaneändring krävs

totala ombyggnadskostnaden om ca 113 Mkr. Staden upplåter i gengäld de biljetthallsutrymmen som blir kommersiella ytor vederlagsfritt till de privata intressenterna. Kontoret anser att samarbetet mellan SL, staden och de privata intressenterna är rätt metod för projektet. Samarbetet ger ekonomiska och praktiska förutsättningar att rusta denna plats som är en av allmänheten mest frekventerade i Stockholm.

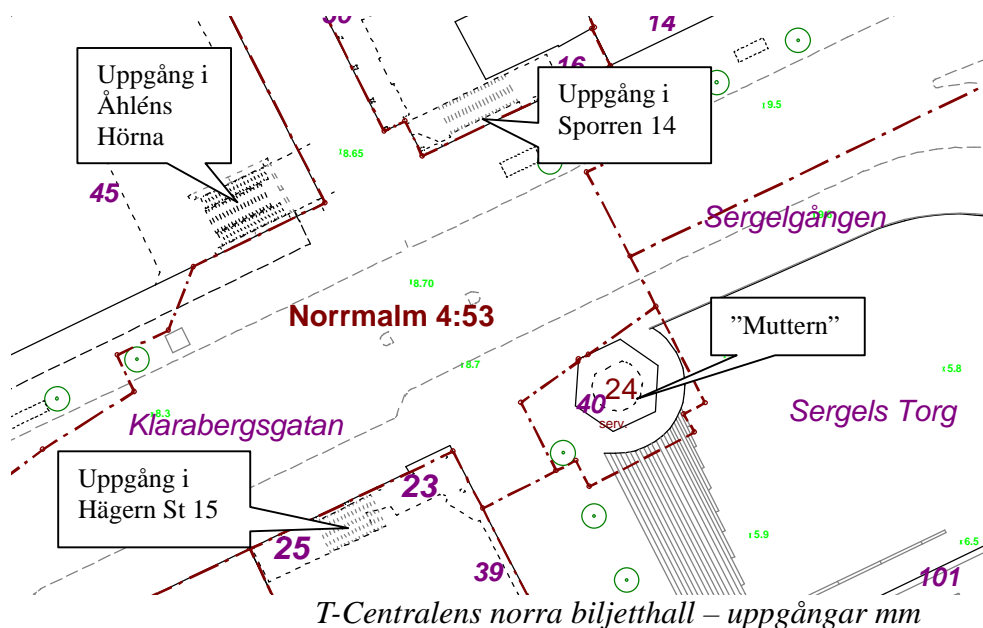
UTLÅTANDE

Bakgrund

T-Centralen invigdes 1957. Färdigställandet innebar att tunnelbanans västra del, som tidigare haft ändhållplats vid Hötorget, kunde kopplas samman med den södra delen, som haft ändhållplats vid Slussen. Stationen är idag den i särklass mest frekventerade av tunnelbanans 101 stationer. Uppgången mot Sergels Torg nyttjas t ex av drygt 100.000 personer per dag.

Under de ca 45 år som T-Centralen funnits har endast ett fåtal ombyggnader av stationen genomförts. Stationen är idag ganska sliten och har brister vad gäller orienterbarhet och funktioner. Detta gäller framförallt den norra biljetthallen, dvs den som vetter mot Sergels Torg.

Biljetthallen är i huvudsak belägen under korsningen Klarabergsgatan-Drottninggatan inom den av staden ägda gatufastigheten Norrmalm 4:53. Vissa SL-lokaler finns även inom den av staden ägda fastigheten Skansen 24 (Muttern). Staden har upplåtit nyttjanderätten till biljetthallen och den underliggande tunnelbanan till Stockholms läns landsting. Uppgångarna är belägna inom de privatägda fastigheterna Gripen 12 (Åhlénfastigheten, ägare: Ramsbury AB), Sporren 14 (ägare: SEB Fastigheter AB) och inom tomträttsfastigheten Hägern Större 15 (tomträttshavare: AFA). Nyttjanderätten till uppgångarna är säkrade genom servitut.



Ombyggnads- och upprustningsförslag

Storstockholms Lokaltrafik (SL) har i samråd med gfk och berörda grannar upprättat ett förslag till ombyggnad och upprustning av den norra biljetthallen (**bilaga 1**). I bilagan redovisas även dagens situation. För den del av biljetthallen som är belägen utanför spärrarna föreslås följande:

- ? Muttern rivs och två nya rulltrappor, hiss och fast trappa anläggs på denna plats.
- ? Uppgången i Åhléns Hörna vänds i Drottninggatans riktning norrut och förses med ytterligare en rulltrappa och en hiss.
- ? Uppgångarna i Sporren 14 och Hägern Större 15 läggs igen.
- ? Prång och onödiga hörn byggs bort samtidigt som hallen får en avrundad form som tar hänsyn till trafikanternas naturliga rörelsemönster. Detta skapar mer butiksyta i hallens norra del samtidigt som överblickbarheten ökar.
- ? Hallen har 37 stycken pelare. Dessa är kantiga och är med sitt svart-vita kakel mycket dominerande. Dessutom begränsar de sikten i hallen. Pelarna fasas av och görs runda. De får en ljus ytbehandling och ska tillsammans med nytt ljusare golvmaterial och infälld belysning i taket ge hallen en vänligare framtoning.

Ovannämnda ombyggnad/upprustning innebär en betydande standardhöjning och har av SL kostnadsuppskattats till ca 83 Mkr. De upprustningsåtgärder som planeras innanför spärrarna uppskattas kosta ytterligare ca 30 Mkr.

Ombyggnadsåtgärderna omfattar i allt väsentligt utrymmen innanför SL's nuvarande område. Ett av Sergels Torgs värsta prång beläget mellan biljetthallens dörrar mot Sergels Torg och Sergelbageriet ingår också i projektet och kommer att byggas bort. Utrymmet är beläget inom fastigheten Sporren 16. Tomträttshavare är Brf Hatur.

Avtal

En förutsättning för ombyggnaden är att en betydande del av kostnaderna (ca 43 Mkr) kan finansieras genom bidrag från angränsande fastighetsägare/tomträttshavare. I gengäld ska dessa erhålla servitutsrätt till de kommersiella ytor som tillskapas när biljetthallens yta minskar. Formellt sett är detta mark som ägs av staden. Som tidigare nämnts är dock biljetthallen upplåten för tunnelbaneändamål och har disponerats av SL sedan 1960-talet. Samma metodik att medfinansiera biljetthallsombyggnader har tillämpats tidigare, bl a vid upprustningen av T-Hötorgets biljetthallar.

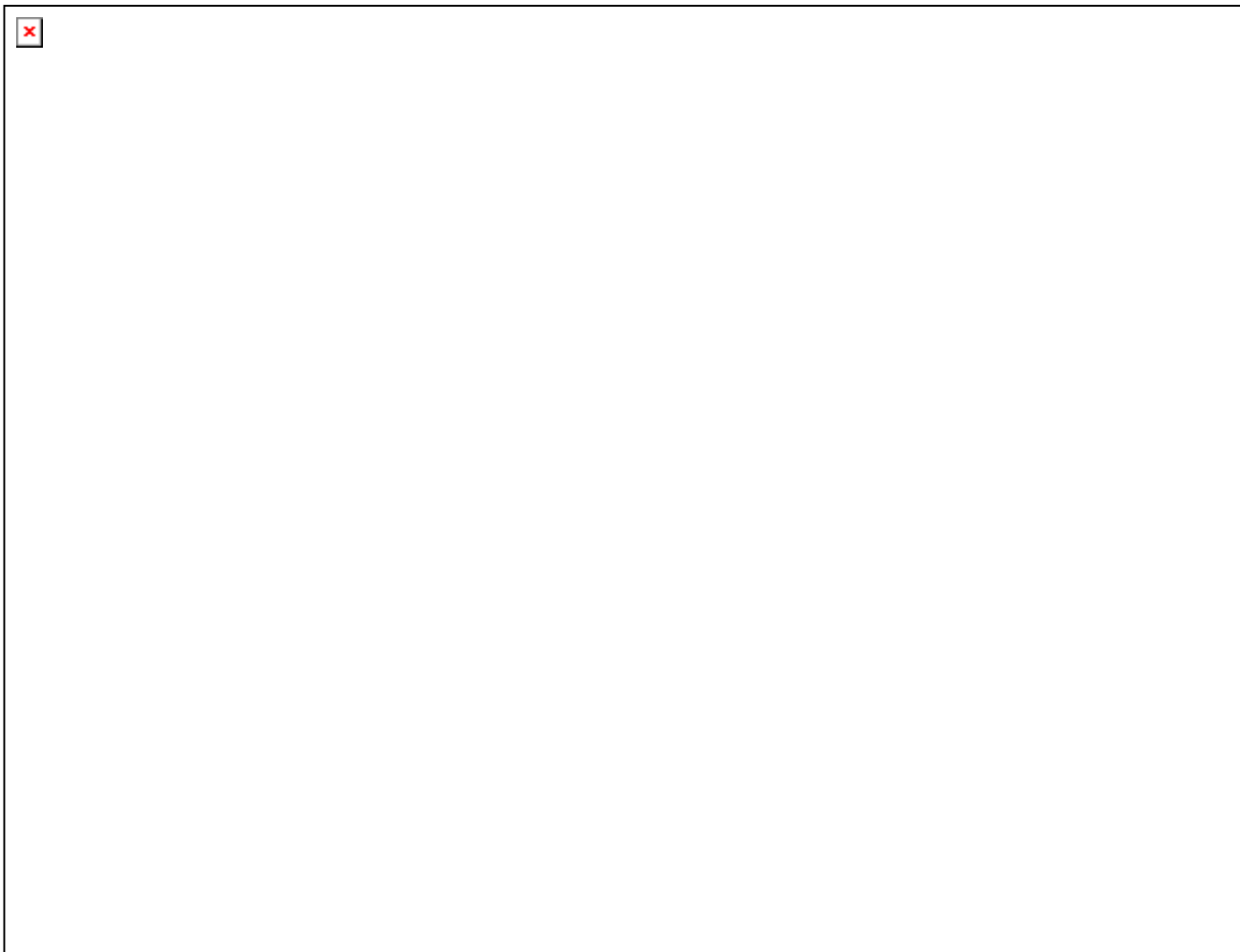
Principen för de avtal som reglerar ombyggnaden är således följande:

- ? SL svarar för genomförandet.

S

- ? Angränsande fastighetsägare/tomträtthavare bidrar till ombyggnadskostnaden.
- ? Staden upplåter vederlagsfritt de nya kommersiella ytor som tillskapas när biljetthallens yta reduceras.

Genomförandet regleras i ett omfattande avtalspaket. En något förenklad bild av de upprättade avtalen redovisas nedan.



Gatu- och fastighetskontorets synpunkter

Avtal

Ovan redovisade avtal har framtagits i samråd med stadskansliets juridiska avdelning och kommenteras ej närmare. Biljetthallsombyggnaden förutsätter som tidigare nämnts att staden medverkar till diverse servitutsupplåtelser. Vidare kommer vissa av stadens anläggningar och som förvaltas av gfk att påverkas:

Muttern förvärvades 1999 från SIAB AB. Enligt nu upprättad överenskommelsen förvärvar SL byggnaden från staden för 7,6 Mkr.

Den *offentliga toalett* som finns i biljetthallsplanet ska ingå i ombyggnadsprojektet. Toaletten ska bli flyttad något i sidled och få ny

inredning. Idag svarar en av gfk upphandlad entreprenör för drift och underhåll av anläggningen. Stadens kostnad för detta är ca 500.000 kr/år. I den uppgörelse som nu föreligger ska den hyresgäst som ska förhyra en intilliggande lokal (eventuellt Pressbyrån) ta över drift och underhåll av anläggningen under 10 år utan kostnad för staden.

Biljetthallsombyggnaden innebär inga kostnader av betydelse för staden. Staden ersätter dock SL för åtagandet att rusta den offentliga toaletten genom en viss reduktion av köpeskillingen för Muttern.

Detaljplan

Ny detaljplan för Sergels Torg och Kulturhuset vann laga kraft under 1997. I planen har biljetthallsombyggnaden beaktats endast i viss utsträckning. Det nu framtagna projektet kräver att ny detaljplan upprättas för de utrymmen som redovisas i **bilaga 2**. Kontoret vill betona att ombyggnadsförslaget är utformat så att full valfrihet finns när det gäller fortsatt hantering av Sergels Torg. Den valda lösningen fungerar både för dagens två-plans lösning av torget och för en-plans lösning.

Tidplan

Parterna förutsätter att byggstart för projektet kan ske i början på 2003. Byggprojektet är komplicerat och måste av kapacitets- och säkerhetsskäl utföras i etapper. Hela biljetthallen väntas vara ombyggd i slutet på 2004.

Sammanfattande synpunkter

T-Centralens norra biljetthall är i stort behov av ombyggnad/upprustning. Biljetthallen är överstor, svåröverblickbar och tidvis hemvist för en hel del sociala problem, framförallt narkotikahandel. Ombyggnaden innebär att diverse prång och skrymslen försvinner. Detta kommer att bidra till ökad trygghet för resenärerna. Ombyggnaden innebär också en avsevärd standardhöjning och ger förbättringar för resenärerna vad gäller orienterbarhet och tillgänglighet.

Kontoret anser att det redovisade samarbetet mellan SL, staden och de privata intressenterna är rätt metod för projektet. Samarbetet ger ekonomiska och praktiska förutsättningar att rusta denna plats som är en av allmänheten mest frekventerade i Stockholm.

SLUT