



Handläggare: Cari Busin  
Fastighetsförvaltningen  
AO Kultur  
Tel: 508 269 70  
cari.busin@gfk.stockholm.se

2002-12-16

Dnr 02-770-4184

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Inriktningsbeslut gällande nya lokaler i kv Skansen 23.**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar godkänna projektering av systemhandlingar för nya butikslokaler i kv Skansen 23. Projekteringen beräknas kosta en (1) mnkr.
2. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om detaljplaneändring enligt detta utlåtande.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Bo Helin

#### **SAMMANFATTNING**

Hästskogången skall glasas in och en ny entré byggas till Gallerian. I samband med detta kommer nya butikslokaler, ca 750 kvm, att kunna byggas inom fastigheten Skansen 23, Kulturhuset/Stadsteatern.

Kostnaden för att bygga dessa lokaler beräknas till femton (15) mnkr. Fastighetsförvaltningen vill nu starta projekteringen av systemhandlingar till en beräknad kostnad om en (1) mnkr.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Inför Kulturhuvudstadsåret 1998 upprättade staden en ny detaljplan för Kulturhuset och Sergelstorgsområdet. Enligt denna fortfarande gällande plan skall torgets två-planslösning behållas. Hästskogången skall dock glasas in och omvandlas till inomhusmiljö. De upprustade och inbyggda delarna skall utgöra en gemensamhetsanläggning, ägd och förvaltd av den fastighetsägare/tomträttshavare som har butikslokaler i anslutning till Hästskogången.

Kommunfullmäktige gav våren 2001 kontoret i uppdrag att påbörja en etappvis upprustning av Sergelstorgsområdet med inglasning av Hästskogången och Sergelarkaden samt upprustning av T-Centralens norra biljett-hall. I anslutning till Hästskogångens ombyggnad ges möjlighet att skapa nya affärsytor inom kv Skansen 23.

### Analys

Arkitektens första studium av förutsättningarna för nya lokaler visar att tre nya butikslokaler, ca 750 kvm, kan byggas på platser som annars blir så kallade "mörka hörn". Detta blir en fördel både för Hästskogången och för området vid Kulturhuset mot Gallerian vid Hamngatan.

### Samråd

Hyresgästerna i Kulturhuset och Stadsteatern har informerats om dessa utbyggnadsplaner. Fortsatt samråd kommer att ske under tiden lokalerna projekteras.

Projekteringen och byggandet av nya lokaler Hästskogången sker i samarbete med övriga fastighetsägare/tomträttshavare.

### Konsekvenser

Försäljningen av del av fastigheten Skansen 23, vilket redovisas i särskilt ärende för gfn 2003-01-21 med hemställan om evakuering av verksamheter inom Skansen 23 – genomförandebeslut, innebär ett inkomstbortfall vid förvaltningen. Enligt ovan kan nya kommersiella lokaler tillskapas, (**bilaga 1**). Byggandet av lokalerna innebär en smärre avvikelse enligt gällande plan, butiksfronten mot Hamngatan har ett något annat läge än planen föreskriver. Preliminärt ger de nya lokalerna inkomster som balanserar det bortfall som försäljningen innebär.

Kostnaden för att bygga lokalerna uppskattas till 15 mnkr. Det skapas ca 750 kvm butiksytor vilka kan hyras ut till hög marknadshyra. Detta beräknas ge en hyresintäkt på 3-4 mnkr per år. Investeringen ger en mycket god avkastning.

En samfällighetsförening kommer att bildas för förvaltningen av Hästskogången. Gatu- och fastighetskontoret, Fastighetsförvaltningen, kommer att vara delaktiga i denna såsom representant för ägarna av lokalerna inom fastigheten Skansen 23.

**Tidplan**

Projekteringen av systemhandlingar startar i februari 2003

Genomförandebeslut maj 2003

Upphandling hösten 2003

Byggstart januari 2004

Inflyttning augusti 2004

**Kontorets förslag/synpunkter**

Fastighetsförvaltningen föreslår att vi får starta projekteringen av systemhandlingar till en kostnad på ca 1 mnkr. Kontoret återkommer med förslag till genomförandebeslut under våren.

**SLUT**