



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

2001-08-21

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Överenskommelse med AMF Pension och Galleriasamfälligheten angående kv Trollhättan (Hamngatsgallerian)**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner överenskommelse med AMF Pension och Galleriasamfälligheten angående kv Trollhättan (Hamngatsgallerian)
2. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om detaljplaneändring i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

#### **SAMMANFATTNING**

I överenskommelse mellan staden, AMF Pension och Galleriasamfälligheten enas parterna om att upprätta ny detaljplan för kv Trollhättan (Hamngatsgallerian). I planen utgår Galleriagången som allmänt gångutrymme. Detta innebär att parterna permanentar den sedan 1988 rådande förvaltningsformen. AMF Pension och Galleriasamfälligheten medges ta vissa allmänna ytor i kv Trollhättan i anspråk för kommersiellt ändamål; Gröna Rummet, arkaden mot Brunkebergstorg samt del av arkaden mot Regeringsgatan. Som motprestation/ersättning tar Galleriasamfälligheten över ägar- och kostnadsansvaret för stadens rulltrappor och hissar i kvarteret. Kontoret anser inte att den blivande planändringen innebär någon försämring för allmänheten. De av tomträtthavaren planerade byggåtgärderna på f d allmän platsmark kan bidra till en vitalisering av området, särskilt mot Brunkebergstorg där restaurangutbyggnad planeras. Eftersom kv Trollhättan är upplåtet med tomträtt finns även ett intresse för staden att medverka till åtgärder som på lång sikt höjer markvärdet i området.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

#### *Galleriagången*

Hamngatsgallerian (fastigheterna Trollhättan 29-33) uppfördes 1974-77. Samtliga fastigheter är upplåtna med tomträtt till AMF Pension. I samband med planläggningen av projektet lades gångförbindelsen genom kvarteret från Hamngatan till Jakobsgratan (Galleriagången) ut som ett allmänt gångutrymme, ett sk x-område.

Staden svarade inledningsvis för drift- och underhåll av Galleriagången. De dåvarande tomträtthavarna och staden fann efter några år att detta var en opraktisk lösning. Staden träffade därför 1988 ett förvaltningsavtal med Galleriasamfälligheten, dvs den samfällighet som bl a svarar för förvaltningen av vissa gemensamma anläggningar i kvarteret. Enligt förvaltningsavtalet svarar samfälligheten för drift och underhåll av bl a Galleriagången, två hissar och den offentliga toalett som är belägen i tunnelbanans biljett-hallsplan mot Jakobsgratan. Staden svarar dock fortfarande för drift- och underhåll av 6 rulltrappor och 2 hissar inom kv Trollhättan.

Galleriasamfälligheten har enligt förvaltningsavtalet rätt att hyra ut vissa utrymmen inom Galleriagången för kommersiell verksamhet. Eftersom Galleriagången är allmänt utrymme krävs polistillstånd för upplåtelsen. Förvaltningsavtalet har förlängts två gånger sedan 1988. Nuvarande avtal löper ut 2001-12-31.

#### *Gröna Rummet*

Gröna Rummet är beläget mellan Galleriagångens två entréer från Jakobsgratan. Utrymmet anlades ursprungligen som en liten "park" i Hamngatsgallerian. De första åren efter färdigställandet var Gröna Rummet möblerat med växter och lekutrustning. Utrymmet kom dock ej att nyttjas i den utsträckning som planerats. En betydande utglesning av växtligheten har gjorts för att få insyn och förhindra att utrymmet blir tillhåll för oönskat klientel. Gröna rummet är idag en i huvudsak tom yta som ibland används för utställningar o dyl.

Tomträtthavaren vill vitalisera denna del av Hamngatsgallerian. En föreslagen åtgärd är att flytta en av restaurangerna i Galleriagången till det aktuella utrymmet.

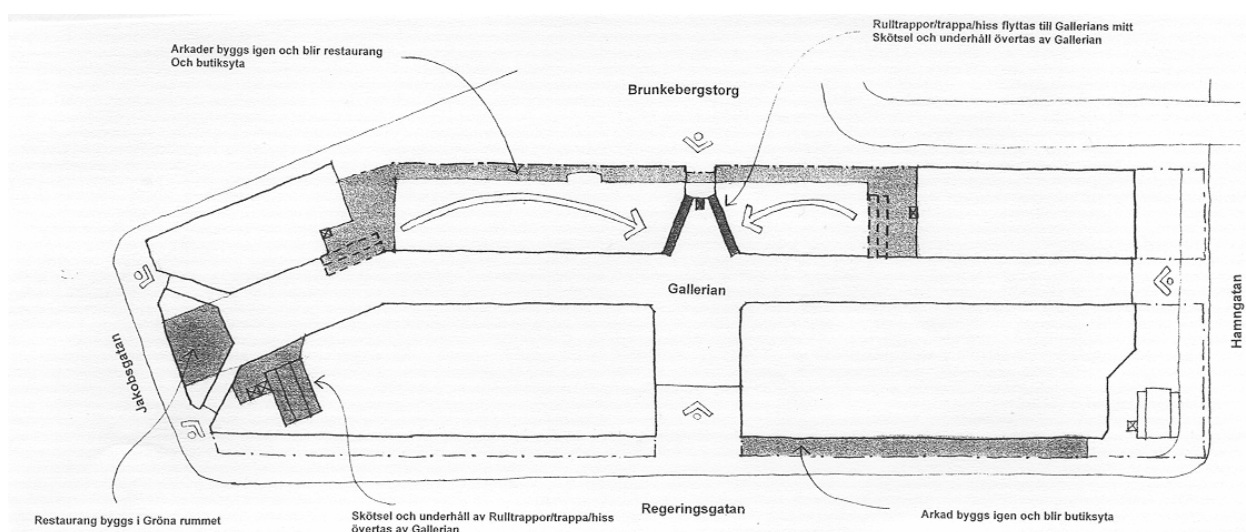
#### *Arkader mot Regeringsgatan och Brunkebergstorg*

I samband med uppförandet av Kv Trollhättan anlades gångarkader längs bl a Regeringsgatan och Malmskillnadsgatan/Brunkebergstorg. Arkaderna är allmänna utrymmen för vilka staden har ansvar för drift och underhåll. Tomträtthavaren har önskemål om att få ta vissa arkadutrymmen i anspråk för kommersiell verksamhet. Detta gäller främst mot Brunkebergstorg, men även en del av arkaden mot Regeringsgatan.

## Avtal med AMF Pension/Galleriasamfälligheten

Kontoret och AMF Pension/Galleriasamfälligheten har upprättat en överenskommelse med följande huvudsakliga innehåll (**bilaga 1**):

- ? Parterna förbinder sig medverka till detaljplaneändring i vilken Galleriagången inklusive Gröna Rummet och vissa arkadytor mot Regeringsgatan/Brunkebergstorg utgår som allmänna gångutrymmen.
- ? Galleriasamfälligheten övertar ägandet (dvs drift och underhåll samt förnyelseansvar) för Galleriagången inklusive 6 rulltrappor och 4 hissar som idag ägs av staden.
- ? Tillträdesdag ska infalla dagen efter det ny detaljplan vunnit laga kraft eller den tidigare tidpunkt parterna kan enas om.
- ? Förvaltningsavtalet upphör på tillträdesdagen.
- ? Parterna är ense om att de fyra rulltrappor och två fasta trappor som förbinder Galleriagången med Brunkebergstorg får rivras. Galleriasamfälligheten ska på egen bekostad uppföra två nya rulltrappor och en fast trappa i nytt läge.
- ? AMF Pension ska svara för och bekosta ombyggnad av stadens anläggningar (gatuvärme och belysning) i samband med att arkaderna enligt ovan byggs in.
- ? Ingen ersättning ska utgå med anledning av överenskommelsen.
- ? Överenskommelsen är villkorad av att kommunfullmäktige antar ny detaljplan för kv Trollhättan senast 2002-12-31 genom beslut som senare vinner laga kraft.



*Princip för rulltrappsflytt mm*

## Gatu- och fastighetskontorets synpunkter

### *Galleriagången*

Överenskommelsen innebär att dagens förvaltningsform permanentas. Galleriasamfälligheten har de senast 13 åren i praktiken hanterat Galleriagången som om den ägdes av samfälligheten. Överenskommelsen innebär ingen förändring vad gäller tillgänglighet för allmänheten, tider för öppethållande mm.

### *Arkaderna och Gröna Rummet*

Kontoret har under senare år medverkat till att ett antal arkader i city byggts in och blivit butiksytor mm. Kontoret har enbart goda erfarenheter av dessa åtgärder. Ett villkor är givetvis att gångbanan utanför den inbyggda arkaden är tillräckligt bred för de gående. Arkader upplevs ofta av allmänheten som mörka och oattraktiva. Nedskräpning och vandalisering är vanligare i arkader än på traditionella gångbanor med angränsande butiksfasader. Det kommersiella tillskottet inom en f d arkadyta kan också vara positivt. I det här aktuella projektet planerar t ex tomträtthavaren att bygga ut restaurangytor över den befintliga arkaden mot Brunkebergstorg. Kontoret anser att denna åtgärd vore bra för gjuta liv i detta försummade torg.

Gröna Rummet blev aldrig den gröna oas som avsågs vid planläggningen. Ett av de grundläggande problemen är den dåliga genomströmningen i Galleriagången. Den del som vetter mot Hamngatan tillhör Stockholms mest frekventerade gångstråk. Antalet besökare minskar därefter ju längre söderut man kommer. Mot Jakobsgatan och i höjd med Gröna Rummet är antalet gående ganska lågt. Kontoret delar tomträtthavarens uppfattning att en restaurangetablering kan vara en metod att vitalisera denna del av Galleriagången.

### *Rulltrappor och hissar*

Överenskommelsen innebär att Galleriasamfälligheten tar över 6 rulltrappor och 4 hissar som staden idag äger i Hamngatsgallerian. Vidare är parterna ense om att rulltrapporna mot Brunkebergstorg ska rivas och ersättas med nya anläggningar i Kockstorgets förlängning. Kontoret anser att det är naturligt att Galleriasamfälligheten tar över ansvaret för stadens rulltrappor och hissar i samband med att Galleriagången även formellt sett blir privatägd. Åtgärden innebär att staden besparas drift- och underhållskostnaderna för anläggningarna samt framtida reinvesteringskostnader. Eftersom anläggningarna är ca 25 år gamla är detta särskilt betydelsefullt. Kontoret anser inte att överlåtelsen av anläggningarna samt den framtida reduktionen/omlokaliseringen av rulltrapporna innebär någon försämring för allmänheten.

### *Samråd*

Kontoret har i detta ärende samrått med stadsbyggnadskontoret samt med Norrmalms stadsdelsförvaltning. Överenskommelsen har framtagits i sam-

råd med stadsledningskontorets juridiska avdelning. Överenskommelsens ekonomiska innebörd väntas godkännas av stadsledningskontorets expertråd för fastighetsfrågor 2001-09-10.

**SLUT**