



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

2001-12-21

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Förslag till detaljplan för kv Hästen på Norrmalm

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan för kv Hästen på Norrmalm
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner överenskommelse med Nordea Fastigheter AB angående fastigheten Hästen 27 m fl samt hemställer hos kommunfullmäktige att fullmäktige godkänner överenskommelsen senast 2002-12-31
3. Gatu- och fastighetsnämnden lägger trafikplan för Östra City till handlingarna.
4. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner kontorets remissammanställning för trafikplanen för Östra City.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

2. Samrådsremiss
3. Trafikplan för Östra City
4. Remissyttranden
5. Illustrationer
6. Överenskommelse med Nordea Fastigheter AB

SAMMANFATTNING

I detaljplaneförslag för kv Hästen föreslås en ny byggnad uppföras på fastigheten Hästen 27. Byggnaden – som inrymmer ca 5.400 m² BTA och ca 20 lägenheter - förbättrar de interna sambanden mellan Nordeas tomträttsfastigheter i kvarteret och möjliggör bättre entréförhållanden för Nordea-koncernen som har sitt huvudkontor inom Hästen 27. Ett genomförande av detaljplanen innebär också att Mellangatan och den del av Smålandsgatan som idag leder genom kv Hästen stängs för allmän trafik. Detta innebär att en ny trafiklösning för närområdet måste genomföras. Denna överensstämmer ej till fullo med framtaget förslag till trafikplan för Östra City. Kontoret anser ändå att fördelarna med planförslaget uppväger nackdelarna. Den framtida trafiklösningen i området måste dock studeras vidare. I förslag till överenskommelse mellan staden och Nordea enas parterna bl a om tillkommande tomträttsavgäld för fastigheten Hästen 27. Överenskommelsen innebär att avgäldsunderlaget för fastigheten ökar med ca 170 Mkr.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Fastigheten Hästen 27 ("PK-Huset"), med adress Hamngatan 10-14, Norrlandsgatan 1-5, Smålandsgatan 17-21 uppläts med tomträtt till PK-Banken 1974-03-01. Nuvarande tomträttsinnehavare är Nordea Fastigheter AB. Nordea innehar även tomträtterna till fastigheterna Hästen 22 och 23 samt den näraliggande Putten 15.

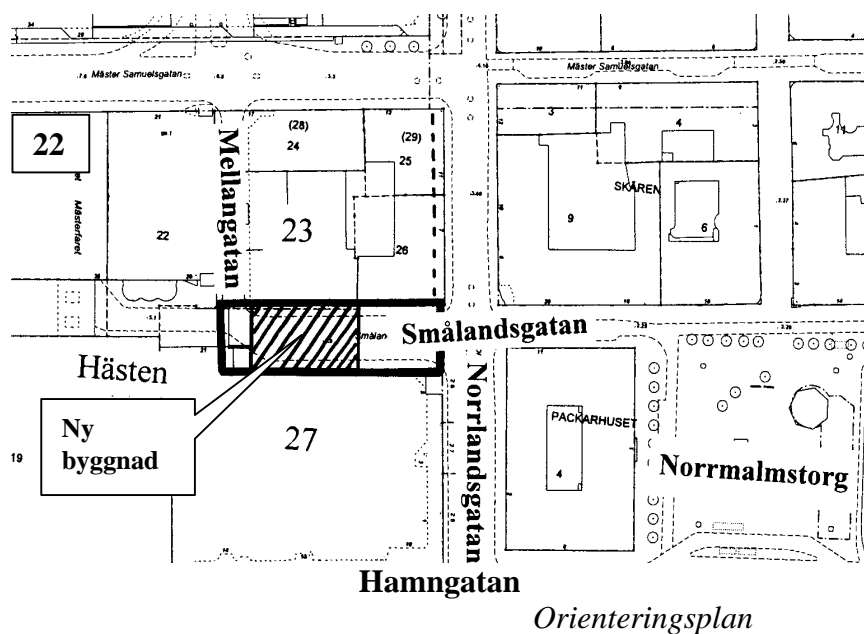
Nordea-koncernen har vuxit kraftigt under senare år. Detta innebär att lokalbehovet ökat. Nordea hyr därför ytterligare lokaler i grannskapet, t ex i kv Grävlingen och i kv Hästskon.

Sambandet mellan bankens fastigheter i kv Hästen är dåligt idag. Smålandsgatans västligaste del skiljer idag fastigheterna Hästen 27 och 23 och förhindrar ett effektivare lokalutnyttjande.

Nordea-koncernens huvudkontor finns i Hästen 27 med entré både mot Hamngatan och mot Smålandsgatan. Denna förstnämnda entrén är svårtillgänglig på grund av trafiksituationen på Hamngatan.

Nybyggnadsförslag - detaljplaneremiss

Nordea har tagit fram ett nybyggnadsförslag som löser många av bankens lokalproblem i kv Hästen. Banken föreslår att den del av Smålandsgatan som är belägen väster om Norrlandsgatan stängs för allmän trafik och en kompletterande byggnad uppförs som sammanbinder byggnaderna på fastigheterna Hästen 23 och 27.



Byggnaden föreslås bli 10 våningar hög och inrymmer, tillsammans med viss påbyggnad inom Hästen 23, ca 5.400 m² BTA kontor. De tre översta våningarna föreslås innehålla ca 20 företagslägenheter. I bottenvåningen föreslås en ny huvudentré för banken med entréorg mot Norrlandsgatan. Projektet redovisas på **bilaga 1**. Förslaget ger sammanfattningsvis banken ett välbehövligt lokaltillskott samtidigt som de inre sambanden förbättras och en ny attraktiv entré tillskapas.

Det aktuella markområdet ingår i fastigheten Hästen 27 och är en del av Smålandsgatan (z-område enligt gällande detaljplan). Gatan viker av mot Mellangatan vilken bl a används för trafik till Klaratunneln. I Cityplan 1977 avsågs det aktuella gatuavsnittet bli gågata, vilket 1980 följdes upp i gällande detaljplan i vilken gatan är betecknad för gångtrafik och lastgata. Mellangatan var avsedd som tillfart till Mästerfaret. Planen genomfördes inte. I Trafik- och gatumiljöplan för City och Gamla Stan från 1997 föreslogs att detaljplanens förslag förverkligas.

Trafik och gatumiljöplanen från 1997 förutsatte en trafikminskning på 25 % i innerstaden. Kontoret fick 2000-10-31 i uppdrag att omarbete innerstadens trafik- och gatumiljöplaner delvis på grund av att trafikminskningen inte kunnat genomföras.

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2001-12-13 att påbörja detaljplanarbetet för det av Nordea framtagna projektet. En samrådsremiss har översänts till bl a gatu- och fastighetsnämnden för yttrande (**bilaga 2** översänds senare).

Gatu- och fastighetskontorets synpunkter på detaljplaneförslaget

Trafikfrågor

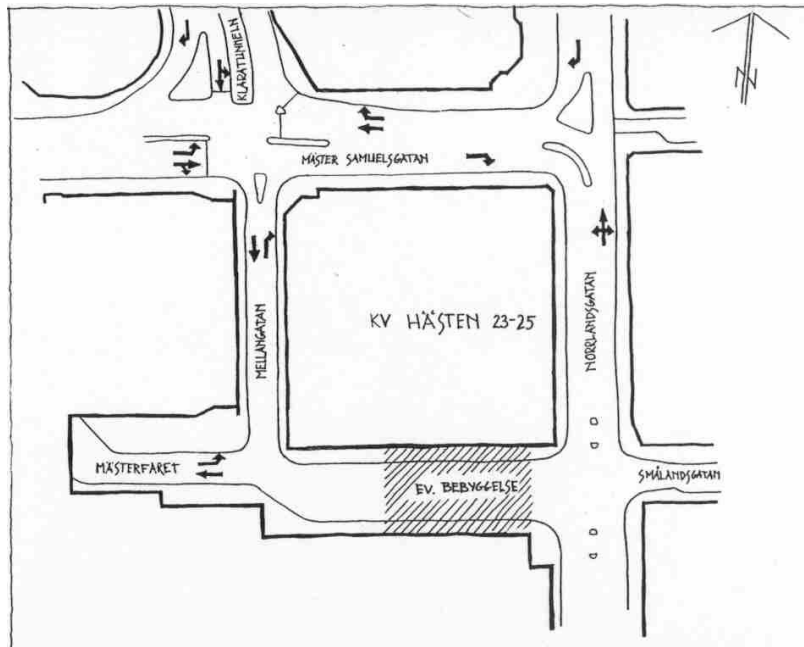
Gatu- och fastighetskontoret anser att trafikkonsekvenserna inte är tillräckligt belysta i stadsbyggnadskontorets detaljplaneförslag, varför en fylligare analys görs i det följande.

Kontoret har under 2001 tagit fram förslag till trafikplan för Östra City (**bilaga 3**). I planen föreslås den aktuella delen av Smålandsgatan enkelriktas och smalnas av.

Förslaget till trafikplan sändes ut på remiss under våren 2001 till ett tjugotal instanser. Samtliga remissyttranden är sammanfattade i **bilaga 4**. Av de 17 instanser som svarat är tio emot en stängning av Smålandsgatan och en är för en stängning. Övriga har inte särskilt kommenterat Smålandsgatan.

Tyréns Infrakonsult har på uppdrag av Nordea Fastigheter utrett möjligheterna att stänga av Smålandsgatan enligt nu redovisat förslag. Samråd har skett med Gatu- och fastighetskontoret. Flera olika lösningar för att bibehålla/öka dagens framkomlighet för biltrafiken mot Klaratunnelns östra gren har studerats. Alla innebär – enligt kontorets mening - övervägande negativa konsekvenser för andra trafikslag.

Det alternativ som har minst nackdelar och bibehåller dagens framkomlighet för biltrafiken redovisas nedan:



Föreslagen trafiklösning

Förslaget innebär att dagens framkomlighet bibehålls men medför också att flera idag möjliga trafikeringsrelationer omöjliggörs och att tillgängligheten för lokal trafik med mål i närområdet försämras.

Genomgående trafik på Norrlandsgatan från Birger Jarlsgatan till Hamngatan blir inte längre möjlig. Trafiken söderut på Norrlandsgatan tvingas åka västerut i korsningen med Mäster Samuelsgatan. Detta innebär problem för framförallt taxi och distributionsfordon som kommer att få längre och mer komplicerade körvägar inom området. Den sydgående trafiken till Hamngatan hänvisas till Birger Jarlsgatan och Nybroplan där framkomligheten är begränsad (och kommer att försämrats ytterligare vid utbyggnad av cykelfält).

Cykeltrafiken på Norrlandsgatan söderut genom området förutsätter att man kliver av och leder cykeln förbi korsningen vid Mäster Samuelsgatan.

Gångtrafikanterna på Norrlandsgatan västra sida måste slussas över Mäster Samuelsgatan för att framkomligheten för bilarna till och från Klaratunneln ska kunna bibehållas. Detta innebär att fotgängarna alltid blir tvungna att stanna på refugen i mitten och invänta grönt ljus. Denna typ av reglering är inte fotgängarvänlig och är ovanlig i Stockholm. Den västra sidan är redan idag den mest frekventerade och övergångsstället över Mäster Samuelsgatan är hårt utnyttjat.

Om slussning enligt ovan ska undvikas måste kapaciteten för bilarna i korsningen minskas. Detta skulle innebära risk för köbildning antingen norrut eller söderut på Norrlandsgatan, beroende på hur man prioriterar. Detta kan i sin tur få effekter i form av köbildning antingen på Hamngatan eller på Birger Jarlsgatan mellan Engelbrektsplan och Norrlandsgatan.

Varuförsörjningen till Mäster Samuelsgatan mellan Norrlandsgatan och Birger Jarlsgatan samt södra delen av Biblioteksgatan måste ta sig in i området från Hamngatan. Eftersom vänstersväng från Hamngatan till Norrlandsgatan inte kan tillåtas med hänsyn till bussarnas framkomlighet innebär det att all trafik till dessa kvarter måste passera Nybroplan, oavsett från vilket håll man närmar sig östra city.

För att komma till last- och parkeringssystemet Mästerfaret måste man komma Mäster Samuelsgatan västerifrån eller direkt från Klaratunneln. När man åker därifrån är enda alternativet högersväng ut på Mäster Samuelsgatan för att via Norrlandsgatan komma fram till Hamngatan, där höger- eller vänstersväng är möjlig.

Den föreslagna trafiklösningen innebär även vissa förbättringar för gångtrafiken. Framkomlighet för gående på Mäster Samuelsgatans södra sida resp Norrlandsgatans västra sida underlättas när den genomgående trafiken på Smålandsgatan-Mellangatan försvinner. Vidare innebär en ny samordnad entré för Nordea-koncernen att angöringsbehovet till entrén mot Hamngatan försvinner.

Övrigt och sammanfattande synpunkter

Den föreslagna stängningen av Smålandsgatan ger stadsbildsmässiga fördelar för området. Nuvarande vy mot Smålandsgatans anslutning till

Mästerfaret är ingen tillgång. Den föreslagna byggnaden och det nya entrétorget skulle bli ett miljömässigt lyft för området (**bilaga 5**).

I Östra City finns endast ett fåtal bostäder. De ca 20 lägenheter som föreslås byggas är ett välkommet tillskott i denna del av City som annars helt domineras av kommersiella lokaler.

Den nuvarande trafiklösningen är en rest från tidigare trafikplaner. Den ökande biltrafiken har inneburit att den planerade stängningen av Smålandsgatan ej har genomförts, trots att planer på detta funnits ännu i sen tid. Den stängning som föreslås förutsätter en ny trafiklösning, troligtvis enligt ovan redovisat förslag. För biltrafiken innebär detta sammanfattningsvis ingen kapacitetsförändring, men dock en del andra negativa konsekvenser. För gångtrafikanter på Norrlandsgatans västra sida innebär förslaget försämring vid passage av Mäster Samuelsgatan. Dessa gångtrafikanter får förbättringar vid passage av nuvarande Smålandsgatan. Gångtrafikanter längs Mäster Samuelsgatans södra sida får förbättringar vid passage av Mellangatan.

I detta sammanhang bör nämnas att Nordea Fastigheter nyligen kontaktat berörda grannar inom och invid kv Hästen och informerat om det nu aktuella projektet. Samtliga dessa uppges vara positiva till den redovisade byggnaden, och har inget att erinra mot föreslagen stängning av Smålandsgatan.

Kontoret anser sammanfattningsvis att konsekvenserna för trafiken av föreslagen gatuavstängning bör kunna accepteras, och att trafikplanen för Östra City kan läggas till handlingarna, eftersom den inte längre är aktuell i och med genomförandet av den nu aktuella detaljplanen. Förslaget till ny detaljplan kan således accepteras. Den ovan föreslagna trafiklösningen bör dock detaljstuderas så att olägenheterna för trafiken kan minimeras.

Förslag till överenskommelse med Nordea Fastigheter AB

Gatu- och fastighetskontoret har upprättat en överenskommelse med Nordea Fastigheter AB (**bilaga 6**). Överenskommelsen har följande huvudsakliga innehåll:

- ? Parterna förbinder sig att verka för att ny detaljplan upprättas för kv Hästen i enlighet med det framtagna projektet.
- ? Parterna är ense om att gemensamhetsanläggningen för Mästerfaret ska utökas.
- ? Parterna är ense om att Hästen 23 ska fastighetsregleras över till Hästen 27.
- ? Tillkommande kommersiell area enligt den nya detaljplanen ska åsättas tomträttsavgälden 1.400 kr/m² BTA.
- ? Tillträde till marken för ny bebyggelse och nytt angöringstorg ska ske en vecka efter det erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft.

- ? Överenskommelsen är villkorad av att ny detaljplan antas senast 2002-12-31, samt att fastighetsbildningen genomförs senast fem månader efter det detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplanen är också villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast 2002-12-31.

Gatu- och fastighetskontorets synpunkter på överenskommelsen mm

Den nya byggnaden sammanbinder fastigheterna Hästen 23 och 27. Av bygglovskäl måste därför fastighetsindelningen ändras. Parterna har valt att detta ska ske genom att Hästen 23 regleras över till Hästen 27. I samband med detta ska tomträten till Hästen 23 dödas. Uppgifter om avgäldsgrundande ytor samt aktuella servitut saknas för den utökade Hästen 27. Parterna ska träffa tilläggsavtal om detta.

Mellangatan ska enligt planförslaget utgå som allmän gata och istället ingå som en del av gemensamhetsanläggningen för Mästerfaret. Kontoret förutsätter att avtal om detta ska vara träffat innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Överenskommelsen är träffad på i huvudsak sedvanliga villkor och är enligt kontorets mening godtagbar för staden. Samråd har skett med stadskansliets juridiska avdelning. Den tillkommande kommersiella avgälden väntas godkännas av stadskansliets expertråd för fastighetsfrågor 2002-01-21.

Ett genomförande av detaljplanen innebär intäkter för staden genom att avgäldsunderlaget för fastigheten Hästen 27 ökar. Denna ökning uppskattas till ca 170 Mkr. Kontoret och stadsdelsförvaltningen får även något lägre drift- och underhållskostnader när Mellangatan och aktuell del av Smålandsgatan utgår som allmänna gator. Kostnaderna för erforderliga gatuombyggnader uppskattas till ca 0,5 Mkr.

SLUT