

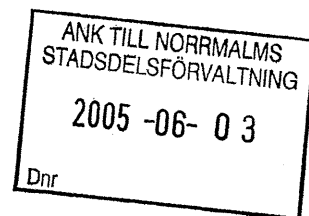


STADSBYGGNADS
KONTORET

Innerstadsavdelningen
Marit Silins
Tfn 08-508 26 771

PLANSAMRÅD

2005-06-01



ANK TILL NORRMALMS
STADSDELSFÖRVALTNING

2005-06-03

Dnr

Till
Remissinstanser enligt sändlista
Sakägare m.fl.
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
och ersättare

DOKID:

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Tysta Mariegången, del av kv Snäckan mm, i stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2004-20174-54

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som gör det möjligt att bygga om Tysta Mariegången och att samtidigt kunna stänga gångpassagen på kvällar och nätter.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 20 § PBL (Plan- och bygglagen).

Öppet Hus- möte kommer att hållas:

Tid onsdagen den 22 juni 2005 kl. 16.00- 19.00.

Plats Bolindersalen 9:035, Fleminggatan 4, Tekniska Nämndhuset.

Planförslaget visas under tiden 07 juni – 19 augusti i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 9.00 – 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även i Norrmalm stadsdelsförvaltning, Tulegatan 13, de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 12 augusti 2005 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Marit Silins

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Planenheten
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Markkontoret
Trafikkontoret
Miljöförvaltningen
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholms brandförsvär
Stadsdelsförvaltning Norrmalm
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd

Sakägare enligt fastighetsförteckning



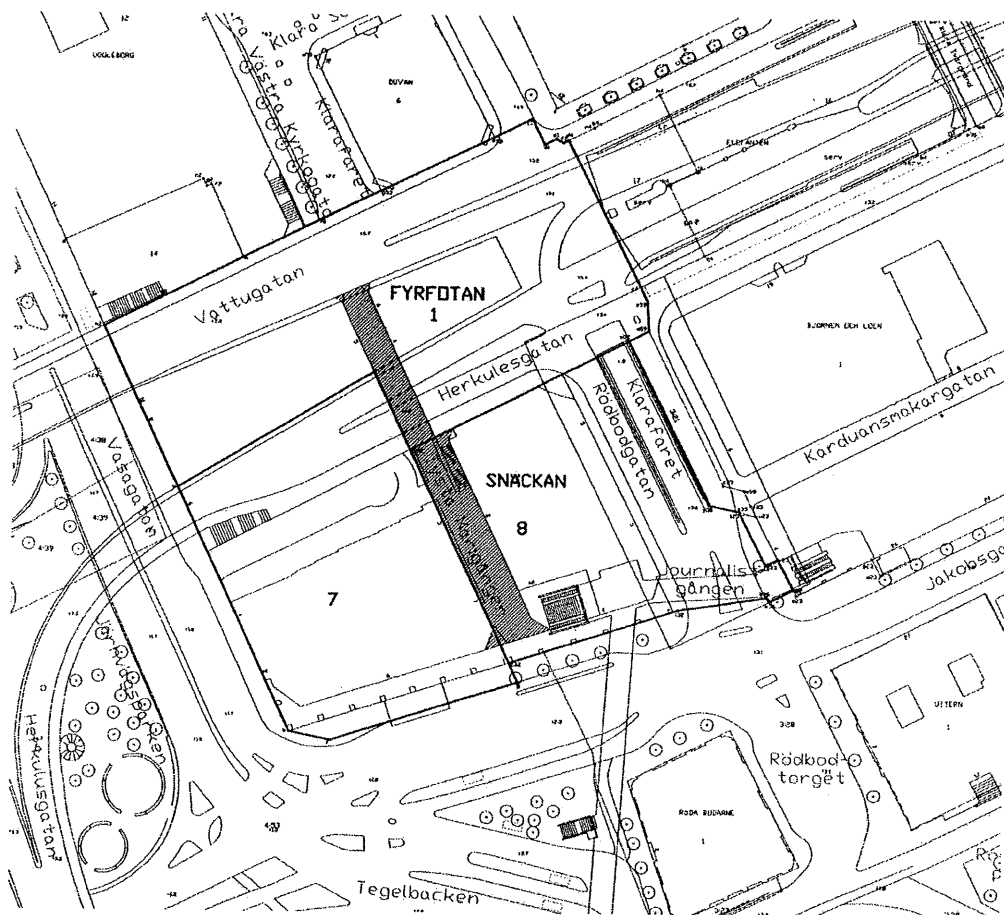
Förslag

Tillägg till detaljplan för **Tysta Mariegången, del av kv Snäckan mm**
i stadsdelen Norrmalm i Stockholm

S-TDp 2004-20174-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med tillägg till bestämmelser. Till planen hör detta tillägg till beskrivning samt genomförandebeskrivning.



Plan med markerade fastighetsgränser och planområde Tysta Mariegången inom kv Snäckan och kv Fyrfotan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att göra det möjligt att bygga om Tysta Marigången och samtidigt att kunna stänga gångpassagen på kvällstid och nätter. Eftersom gången fortfarande är en genväg med drygt 1000 passerande under framför allt arbetstid, så är avsikten att passagemöjligheten genom kvar-teret även fortsättningsvis möjliggörs dagtid genom avtal med staden. Tysta Marigången har på senare år upplevts som otrygg, varför det allmänna rörelsestråket, x- betecknat i gällande detalj-plan, nu föreslås utgå.

PLANDATA

Planområde

Planområdet begränsas till att omfatta Tysta Marigången. Planområdet berör delar av fastigheterna Snäcken 7, Snäcken 8 och Fyrfotan 1.

Markägoförhållanden

Tomträtthavare till fastigheterna Snäcken 8 och Fyrfotan 1 är Diligentia Storstockholm AB. Tomträtthavare till Snäcken 7 är Förvaltnings AB Tegelbacken. Lagfaren ägare till samtliga fastigheter är Stockholms kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen för Stockholm 1999 står området angivet som markanvändning "stenstaden". Planeringsinriktningen är att bibehålla den varierade markanvändningen och sträva efter en förbättring av trafik- och gatumiljön. En trygg och säker gatumiljö eftersträvas jämte med ökad tillgänglighet.

Detaljplan

För området gäller detaljplan Pl 6480, fastställd 1967. Enligt denna är markanvändningen "butiker, kontor mm". I planen är den så kallade Tysta Marigången märkt med bestämmelsen "x", vilket innebär att den får nyttjas för allmän gångtrafik. För delar av området gäller även tillägg till detaljplan TDp 1998-07548 (fastställd 1999) som medgav utökad byggrätt för personalmatsal i ett plan på innergården på fastigheten Snäcken 8, samt tillägg till detaljplan TDp 1998-07536-54 (fastställd 2000) vars syfte var att tillsluta de gångtunnlar med tillhörande förbindelser till markplan som fanns under bland annat Rödbodgatan och Tegelbacken samt gången mellan Jacobs-gatan och Karduansmakargatan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bakgrund

Diligentia Storstockholm AB (tomträtthavare till Snäcken 8 och Fyrfotan 1) har genom sin förvaltare (Jones Lang LaSalle) lämnat ett förslag till ombyggnad av Tysta Mariegången. Förslaget innebär att gången stängs för allmän gångtrafik kvällar och nätter. Förslaget har behandlats och godkänts av gatu- och fastighetsnämnden 2004-02-17. Nämnden har givit gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att beställa detaljplaneändring hos stadsbyggnadskontoret.

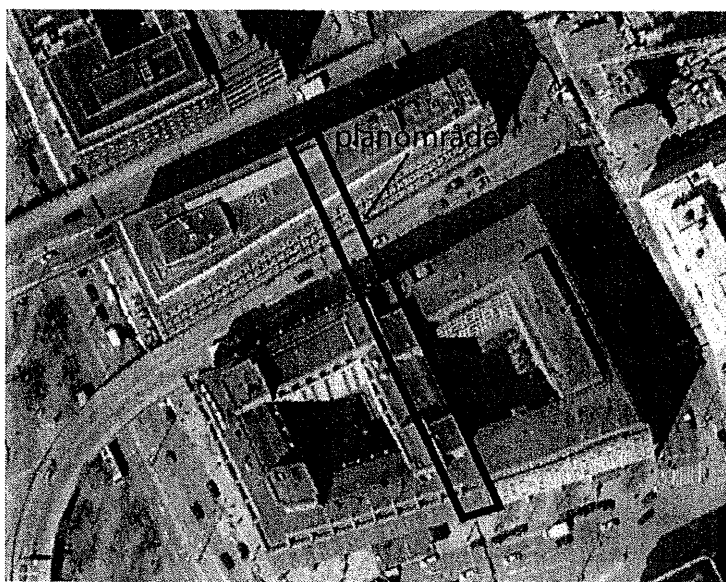
År 2000 ändrades detaljplanen genom tillägg till gällande plan för delar av fastigheterna Snäcken 8 och Björnen och Loen 1 avseende det underjordiska gångtunnelsystemet vid Tegelbacken. Planändringen innebar att tunnelsystemet stängdes permanent för allmän gångtrafik. I samband med planändringen väcktes även frågan om den s.k. Tysta Marigången, belägen inom fastigheterna Snäcken 7, Snäcken 8 och Fyrfotan 1.

Tysta Marigången är idag - genom en x- markering i detaljplanen – öppen för allmän gångtrafik dygnet runt. Gången upplevs som en otrygg miljö, bland annat beroende på att den har blivit ett belastat tillhåll. Enligt tomträttshavarna rapporteras incidenter varje vecka. Personal från företag i området (Sheraton Hotell, Regeringskansliet, KPMG m.fl.) har vid ett flertal tillfällen kvällstid behövt eskorteras av väktare.

Tysta Marigången byggdes i samband med stadssaneringen av området på 1960- och 1970-talet.

Befintliga förhållanden

Kvarteret Snäcken rymmer idag två byggnader på två olika fastigheter. På fastigheten Snäcken 7 står Hotel Sheraton byggt 1969-71 och som är ritat av arkitekterna Ahlgren- Olsson- Silow. På fastigheten Snäcken 8 står ett kontorshus som byggdes 1973 och ritades av arkitekt Erik Thelaus. Idag rymmer detta hus bl.a. KPMG och delar av Regeringskansliet. Genom byggnaderna på fastigheterna Snäcken 8 och Fyrfotan 1 går Tysta Marigången som fungerar som en allmän gångpassage genom kvarteret.

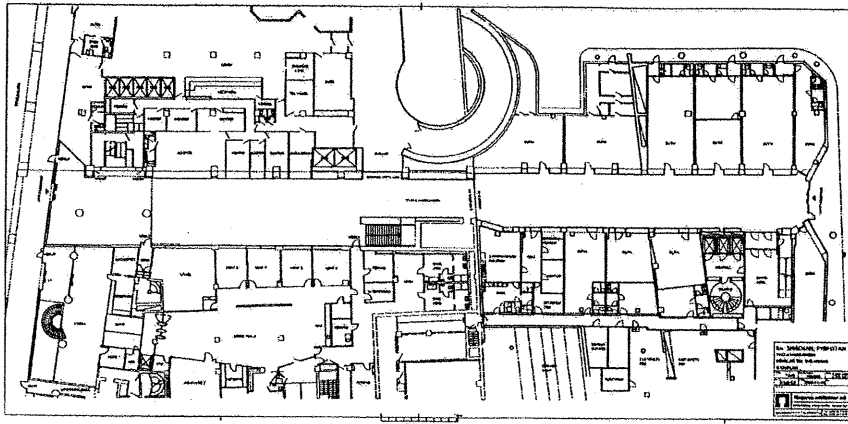


Flygfoto över kvarteret Snäcken och Fyrfotan med föreslaget planområde kring Tysta Marigången. Foto: Stockholms stadsbyggnadskontor, 2002

Fastigheterna Snäcken 7 och Snäcken 8 delar ett samfällt garage under mark. En uppgång från garaget finns i Tysta Marigången.

Förslag

Förslaget innebär att gångpassagen görs om till en galleria med inomhusklimat. För att kunna hålla gången stängd om natten förses den med dörrar i gräns mot Tegelbacken i söder, mot Klara Västra Kyrkogata i norr samt mot Herkulesgatan vid trappan i gångens mitt. Eftersom gången efter åtgärderna kan bli en mer attraktiv förbindelse, framför allt i kopplingen mellan Tegelbacken och Klara Västra Kyrkogata, är avsikten att den även i fortsättningen ska hållas öppen för allmänheten dagtid. I gången finns även en uppgång från ett gemensamt garage under kvarteren. Denna öppning sätts igen. Gången renoveras invändigt. Åtgärderna förutsätter att planbestämmelsen "x" tas bort.



Förslag till ombyggnad av Tysta Marigången, Megaron arkitekter, 2004.

Gator och trafik

Förslaget att stänga Tysta Marigången nattetid medför möjlighet att utveckla andra förbindelser genom området. En översyn över gångstråken och utformningen av gatorna i Södra Klara görs för närvarande av gatu- och fastighetskontoret i samarbete med stadsbyggnadskontoret. Syftet med utredningen är att förbättra villkoren för gång- och cykeltrafikanter i området.

Miljökonsekvenser

Planen förväntas inte medföra några förändringar i miljön ur ekologisk synpunkt. De föreslagna åtgärderna bedöms heller inte medföra några förändringar av vare sig luft, buller eller ljus. En upprustning av gången bidrar positivt till området.

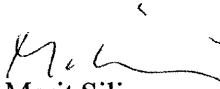
MEDVERKANDE

Byggherrar och arkitekter

Byggherre är Diligentia Storstockholm AB. Byggherren har anlitat Megaron arkitekter för förstudier till planunderlag.

Handläggare för förslag till detaljplan är planarkitekt Marit Silins, stadsbyggnadskontoret. Stellan Fryxell och Pia Månsson, Tengbom arkitekter har svarat för utarbetandet av planförslaget och framtagandet av planhandlingar.

Arne Fredlund
planchef


Marit Silins
handläggare



STADSBYGGNADS KONTORET

Innerstaden
Marit Silins
Tfn 08-508 26 771
Fax 08-508 27 332

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1 (3)

2005-06-01

S-TDp 2004-20174-54

Förslag

Tillägg till detaljplan för **Tysta Mariegången , del av kv Snäckan m.m.**
i stadsdelen Norrmalm i Stockholm
S-TDp 2004-20174-54

BAKGRUND

Diligentia Storstockholm AB (tomträttshavare till Snäckan 8 och Fyrfotan 1) har genom sin förvaltare (Jones Lang LaSalle) lämnat ett förslag till ombyggnad av Tysta Mariegången. Förslaget innebär att gången stängs för allmän gångtrafik kvällar och nätter. Förslaget har behandlats och godkänts av gatu- och fastighetsnämnden 2004-02-17. Nämnden har givit gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att beställa detaljplaneändring hos stadsbyggnadskontoret.

HANDLINGAR

Förslaget till tillägg till detaljplan utgörs av plankarta med bestämmelser, denna genomförandebeskrivning samt planbeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att göra det möjligt att bygga om Tysta Mariegången och att samtidigt kunna stänga gångpassagen på kvällar och nätter.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Förslag till detaljplan upprättas av stadsbyggnadskontoret. Avtal och överenskommelser mellan staden och tomträttshavaren upprättas mellan marknämnden och Diligentia Storstockholm AB, eventuellt även med Förvaltnings AB Tegelbacken (tomträttshavare till Snäckan 7).

Tomträttshavarna ansvarar, genom en gemensamhetsanläggning, för ombyggnad, drift och skötsel av gången. Detta skall regleras i tilläggsavtal till tomträttsavtalen.

Byggetablering

Tillgängliga ytor för byggetablering är Tysta Mariegången, lokaler i anslutning till gången, samt eventuellt kringliggande gator.

Tidplan

Följande tidplan bedöms gälla för den fortsatta planprocessen.

Remiss/samråd

2-3 kv, 2005

Utställning

3-4 kv, 2005

Antagande SBN
Laga kraft

4 kv, 2005
1 kv, 2006

Följande tidplan bedöms gälla för genomförande av planen.

Ombyggnadsarbeten startar 1 kv, 2006

Färdigställande 2 kv, 2006

Genomförandetid

Genomförandetiden för detta tillägg till detaljplan Pl. 6480 är 5 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Byggherre

Byggherre är Diligentia Storstockholm AB.

Avtal

Intentionsavtal mellan staden och Diligentia Storstockholm AB har träffats i april 2005. Följande ytterligare avtal måste träffas för att planen skall kunna genomföras:

- Överenskommelse om genomförande av ombyggnad av Tysta Marigången.
- Tilläggsavtal till tomträttsavtal för Snäckan 8 respektive Fyrfotan 1, samt eventuellt Snäckan 7.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägarförhållanden

Planen berör fastigheterna Snäckan 7 och 8 och Fyrfotan 1. Samtliga berörda fastigheter ägs av Stockholms kommun. Snäckan 8 och Fyrfotan 1 är upplåtna med tomträtt till Diligentia Storstockholm AB. Snäckan 7 är upplåten med tomträtt till Förvaltnings AB Tegelbacken.

Fastighetsplan

I administrativ bestämmelse på plankartan upphävs gällande fastighetsplaner (tomtindelningar) i Snäckan 7 och 8 och Fyrfotan 1. Det bedöms ej nödvändigt att upprätta en ny fastighetsplan för att genomföra anläggningsförrättningen.

Fastighetsbildning

Planförslaget medför inga fastighetsbildningsåtgärder.

Gemensamhetsanläggning

Tysta Marigången föreslås inrättas som en gemensamhetsanläggning för tomträtterna Snäckan 8 och Fyrfotan 1 samt eventuellt också för Snäckan 7. Gemensamhetsanläggningen bör inrättas när berörda tomträtter är i olika ägares hand.

TEKNISKA FRÅGOR

Belysningscentral

Inom planområdet finns en belysningscentral som ägs av staden. Denna avses flyttas i samband med ombyggnaden av gången.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Planen bedöms inte medföra några inkomster för staden.


Stadens utgifter inskränker sig till flytt av belysningscentral samt utredningsarbeten. Dessa utgifter finansieras över mark- och trafiknämndernas respektive budgetar.

Då skötselansvaret för gången läggs över på tomträttshavarna kommer detta inte längre att belasta driftbudgeten för trafiknämnden respektive Norrmalms stadsdelsnämnd.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Marit Silins på Stadsbyggnadskontoret, genom Bengt Rehn på Lantmäterimyndigheten och Peter Granström på Markkontoret, Stellan Fryxell och Pia Månsson, Tengbom arkitekter.

Arne Fredlund
Planchef



Marit Silins
Handläggare