

Handläggare
Per Magnus
08-508 270 36
per.magnus@stockholm.se**Till**
Fastighetsnämnden
2014-04-08

Utveckling av Brunkebergstorg.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner tillfälliga aktiviteter maj-oktober 2014 enligt detta tjänsteutlåtande, till en budget upp till 5 mnkr.
2. Fastighetsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande kring utveckling av Brunkebergstorg.

Juan Copoví-Mena
FörvaltningschefPontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

I följande ärende presenteras en lägesredovisning av vad som verkställts och vad som återstår att verkställa kring utvecklingen av Brunkebergstorg.

Som en del i utredningen gällande innehållet i nya Brunkebergstorg kommer under maj till oktober 2014 tillfälliga aktiviteter att genomföras på torget för att pröva olika idéer kring hur torget skulle kunna levandegöras. Exempelvis kommer aktiviteter kring Kulturfestivalen 2014 ske på och kring Brunkebergstorg. En mobil paviljong kommer att placeras på torget. Fastighetskontoret har gett trafikkontoret i uppdrag att ta fram förslag kring disposition om innehåll, avseende tillfälliga planteringar och nya sittplatser. Trafikkontoret har också i uppdrag att söka efter olika platser i staden för så kallade matbilar. Under sommaren 2014

kommer Brunkebergstorg eller Beridarebangatan också att prövas som plats för dessa.

Målet var att under kvartal fyra 2013 återkomma till nämnden med ett förvaltningsgemensamt inriktningsbeslut tillsammans med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Då finansieringsfrågan behöver utredas ytterligare bedöms nu utredningsperioden behöva förlängas och pågå till kvartal fyra 2014.

Trafikkontoret bedömer att utvecklingen av Brunkbergstorg och Beridarebangatan kommer att omfatta en investeringsram om cirka 90 mnkr.

Trafikkontoret har genomfört ett flertal utredningar som förberedelse inför ett gemensamt inriktningsbeslut. Under kvartal två till tre 2014 kommer förslag till program för torgets utformning att tas fram. Detta kommer att göras i samverkan med omkringliggande tomträttshavare och fastighetsägare, däribland fastighetsnämnden.

Tomträttshavaren AMF Fastigheter för Gallerian, kvarteret Trollhättan, kommer till hösten 2014 att påbörja en mycket omfattande ombyggnad av kvarteret som kommer att fortgå under flera år. AMF Fastigheter planerar att etablera två nya hotell utmed Brunkebergstorgs sydvästsida, planer som skulle vara positiva både för staden och stadsmiljön kring torget om de realiseras. Även Stena Fastigheter, tomträttshavaren av Skansen 18, planerar för en större om- och utbyggnad av sitt hotell, vilket skulle innebära, om allt går enligt plan, att tre nya stora hotell skulle kunna vara klara för inflyttning till slutet av år 2017.

Fastighetskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret utrett möjligheterna till en utbyggnad av bottenplanet på fastigheten Skansen 23 och funnit att detta ur stadsbyggnadssynpunkt inte är lämpligt. Fastighetskontoret kommer därför att ta fram ett nytt förslag som istället omfattar en uppglasning av bottenplanet för mindre restauranger och caféer med möjlighet till uteserveringar.

Nutidens urbana strömningar och stadens strävan mot den funktionsblandade och promenadstadens mänskliga karaktär har nu nått fram till Brunkebergstorg. Flera olika intressen ser möjligheter att åter göra Brunkebergstorg till en levande del av

city. Det är därför bra att fastighetsnämnden genom sitt kontor är med och bidrar till det positiva omvandlingstrycket att bevara, utveckla och berika Brunkebergstorgs i enlighet med detta utlåtande.

Utlåtande

Bakgrund

2012-10-15 antog Kommunfullmäktige *Vision för City*. Som ett led i denna utveckling ska Brunkebergstorg utvecklas med uteserveringar och kulturaktiviteter i syfte att bli en levande del av city och få en ny karaktär som speglar sin samtid.

Torget har bytt karaktär flera gånger sedan det fick sin triangulära form i början av 1800-talet, då det kantades av fashionabla bostäder. I början av 1900-talet kom det att kontoriseras och bli ett kommersiellt centrum. Under citysaneringen av Klarakvarteren på 1960-talet revs den äldre bebyggelsen runt torget och ersattes med monumentala kontor.

Under 1977 färdigställdes dagens torg, som upplevs nedtyngt och underordnat av omgivande monumentala och mörka fasader och som inte inbjuder till aktiviteter. Omkringliggande byggnader har stängda bottenplan och dagens karaktär saknar helt nutidens strävan mot den funktionsblandade och promenadstadens mänskliga karaktär.

I december 2012 fattade fyra nämnder ett utredningsbeslut utifrån ett förvaltningsgemensamt beslutsförslag kring utvecklingen av Brunkebergstorg (trafik- och renhållningsnämnden 2012-12-10, fastighetsnämnden 2012-12-11, exploateringsnämnden 2012-12-12 och stadsbyggnadsnämnden 2012-12-13). Enligt beslutet är målet att återskapa Brunkebergstorg som ett tydligt stadsrum med en klar identitet. Torget ska omvandlas till en unik mötesplats, ett intimt och attraktivt torgrum, där många skiftande händelser och aktiviteter avlöser varandra.

Enligt utredningsbeslutet skulle följande delar utredas:

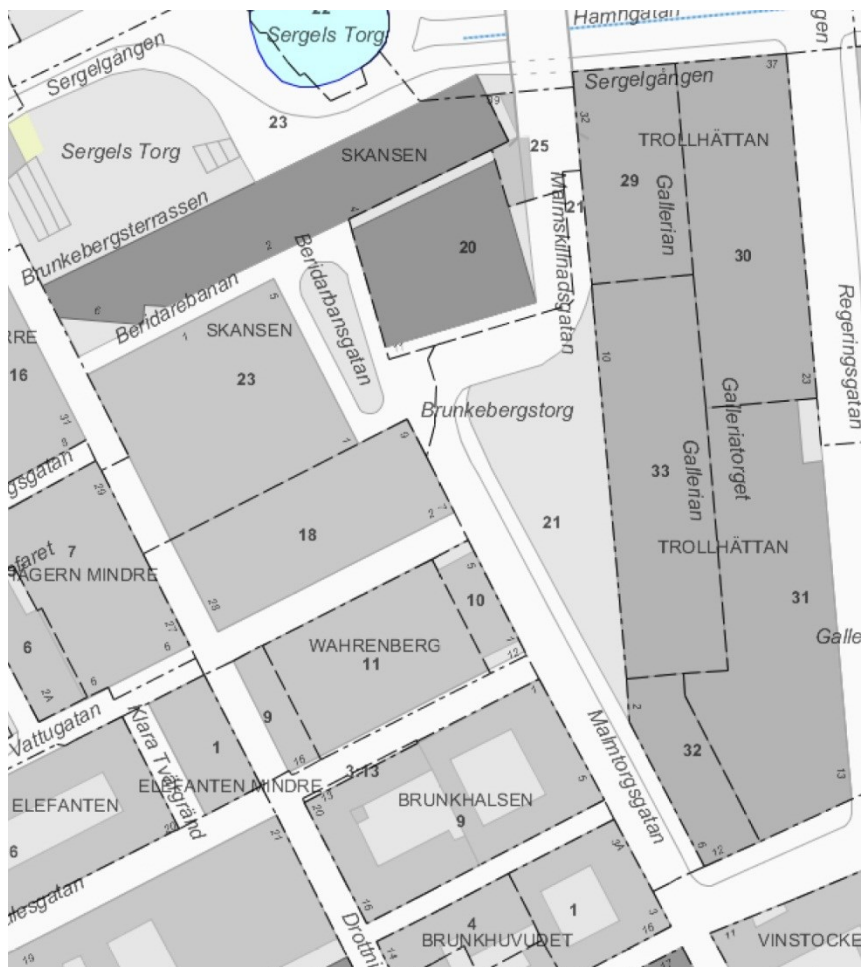
1. Trafiken på gatorna kring torget samt utveckling av torgytan. Huvudansvaret för detta arbete har trafikkontoret.

2. Stadsteaterns och kulturhusets till- och ombyggnad i förhållande till torget. Huvudansvaret för detta arbete har fastighetskontoret.
3. Övriga exploateringsprojekt kring torget. Huvudansvaret för detta har exploateringskontoret.

Ovan nämnda delar skulle enligt plan ha utretts till kvartal fyra 2013 och resulterat i ett förvaltningsgemensamt förslag till inriktningsbeslut. Då finansieringsfrågan behöver utredas ytterligare kommer utredningsperioden behöva förlängas och bedöms nu behöva pågå till kvartal fyra 2014.

I följande ärende presenteras en lägesredovisning av vad som verkställts och vad som återstår att verkställa kring utvecklingen av Brunkebergstorg.

Karta över torget



Karta över Brunkebergstorg

Lägesredovisning

Tillfälliga aktiviteter maj till oktober 2014

Under utredningen har det framkommit förslag om att under maj till oktober 2014 genomföra tillfälliga aktiviteter på Brunkebergstorg för att levandegöra platsen och pröva olika idéer som en del i utredningen kring innehållet i nya Brunkebergstorg.

Trafikkontoret har på uppdrag av fastighetskontoret tagit fram ett förslag kring disposition om innehåll, avseende tillfälliga planteringar, sittplatser och paviljonger, för området Brunkebergstorg och Beridarebangatan under sommaren 2014. Dessa kommer att genomföras av trafikkontorets entreprenörer i samband med genomförandet av övriga vår- och sommarinstallationer i city.

Den 13-18 augusti kommer Brunkebergstorg påverkas av aktiviteter kring Kulturfestivalen 2014. Kunskaps- och erfarenhetsåterföring från Kulturfestivalens ledning kommer att utgöra del av underlaget av planeringen av nya Brunkebergstorg.

Kulturförvaltningen kommer att pröva ytterligare evenemang på Brunkebergstorg och Beridarebangatan under maj till oktober 2014. I dagsläget pågår diskussioner om detta med arrangörer för olika evenemangs- och kulturprojekt.

Trafikkontoret har i uppdrag att söka efter olika platser i staden för så kallade matbilar. Brunkebergstorg eller Beridarebangatan är platser som kommer att prövas för detta under sommaren 2014.

Fastighetskontoret har under 2013 genomfört en arkitekttävling för tillfälliga paviljonger och producerat ett antal provexemplar. Under sommaren kommer också möjliga placeringar för en tillfällig paviljong på Brunkebergstorg att prövas.

Trafiken på gatorna kring torget samt utveckling av torgytan

Trafikkontoret har under 2013 genomfört de utredningar som krävs för att påbörja framtagande av ett förslag till detaljerad inriktning för utformningen av torget och omgivande gator.

Exakt hur trafikflödena kommer att påverkas över Brunkebergstorg utifrån förverkligandet av *Vision för City* och förlängningen

av spårvägen i city är oklart. Trafikkontoret bedömer dock att trafikflödena över Brunkebergstorg inte kommer att förändras särskilt mycket under de närmsta 10 åren, varför dagens trafikflöde kan utgöra planeringsunderlag för nya Brunkebergstorg.

Utifrån ett tjänstemannaperspektiv bedöms det möjligt att sänka hastigheten över Brunkebergstorg till 30 km/h eller gångfart för fordonstrafik för att minska trafikbullret över ett utvecklat Brunkebergstorg.

Utredning har genomförts kring hållfastheten på de delar av Brunkebergstorg som utgörs av Stockholms Parkerings garage-tak. Utredningen visar att detta inte utgör ett hinder för eventuell omläggning av trafiken över torget. Detaljerad hållfasthetsbedömning av trafikens läge över torget krävs dock på slutligt vald lösning.

Utredning har även gjorts kring möjligheterna att förändra storlek och läge på garagets ventilation, som idag är maskerade som fontäner. Även detta utgör inget hinder och är möjligt att förändra.

Trafikkontoret ser det som möjligt att både tillfälligt och permanent ta bort allmän fordonstrafik från Beridarebangatan. Detta är nödvändigt om fastighetsnämnden skulle komma att fatta beslut om förändring av Skansen 23 som innebär att fasaden öppnas upp mot Beridarebangatan i syfte att skapa ett levande bottenplan med restauranger, caféer och uteserveringar.



Bild: Under 1977 färdigställdes dagens Brunkebergs torg, som kan upplevas nedtyngt och underordnat av omgivande monumentala och mörka fasader. Platsen inbjuder inte till några aktiviteter. Omkringliggande byggnader har stängda bottenplan. Dagens karaktär på platsen saknar helt nutidens strävan mot den funktionsblandade och promenadstadens mänskliga karaktär. Foto: Per Magnus/Fastighetskontoret.

Exploateringsprojekten av de omgivande kvarteren Trollhättan 29, 32 och 33 samt Skansen 18 har nu kommit så långt att det är nu finns förutsättningar för att påbörja en mer detaljerad planering av torgets och omgivande gators utformning. Detta kommer att göras i nära samarbete med tomträttshavarna och fastighetsägarna, för att torgets samspel med omgivande byggnader och byggnadernas förankring i stadsrummet ska bli i världsklass. Förutsättningarna är mycket gynnsamma, då flertalet tomträttshavare och fastighetsägare runt torget har i dagsläget ambitionen att förändra sina byggnader.

Trafikkontoret ser inte att det krävs någon detaljplaneändring för ombyggnad av Brunkebergstorg eller Beridarebansgatan, vilket gör planeringstiderna mer förutsägbara.

Nya Brunkebergstorg och Beridarebansgatan bör inte färdigställas före de omgivande fastigheters stora planerade ombyggnader. Detta för att de omfattande byggnationsverksamheterna riskerar att köra sönder torget. De första större ombyggnaderna bedöms vara färdiga först under kvartal tre till fyra 2017. Om

inriktningsbeslut tas kvartal fyra 2014 tas lämpligen ett genomförandebeslut till kvartal två 2016 med byggstart kvartal tre 2016 och första huvuddelen av torget färdigställd till kvartal tre till fyran 2017. Därefter färdigställs delar av nya Brunkebergstorg allteftersom omgivande byggnaders ombyggnader färdigställs.

Trafikkontoret bedömer att nya Brunkebergstorg och Beridarebansgatan kommer att omfatta en preliminär investeringsutgift om cirka 90 mnkr. Dessa medel finns inte upptagna i trafiknämndens kommande flerårsbudget.

Frågan om vem eller vilka som ska finansiera nya Brunkebergstorg och Beridarebansgatan är ännu inte utredd, vilket är en förutsättning för att kunna gå vidare med ett förslag till inriktningsbeslut. Exploateringskontoret eller trafikkontoret har idag inget förslag framme kring finansiering eller förslag till möjlig medfinansiering av områdets tomträtthavare och fastighetsägare (däribland fastighetsnämnden).

Slutligen har en fråga inkommit till namnberedningen gällande att döpa en del av torget till *Povel Ramels plats*. Stadsbyggnadskontorets namnberedning ser positivt på detta.

Stadsteaterns och kulturhusets till- och ombyggnad i förhållande till torget

Fastighetskontoret har under 2013 utrett möjligheten till utbyggnad av bottenplan av Skansen 23, över delar av Beridarebansgatan, och ansökt om detaljplaneändring. Målet var att skapa en lokal lämplig för en större restaurang med uteserveringar med syftet att förbättra stadsmiljön på Beridarebansgatan. Stadsbyggnadskontoret har 2013-06-05 skriftligen avskrivit begäran med motiveringen att ingreppet skulle innebära ett för stort ingrepp i den redan kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Stadsbyggnadskontoret ser det som möjligt att fortsätta att pröva förändringar inom gällande detaljplan för att förbättra stadsmiljön på Beridarebansgatan. Fastighetskontoret kan därför fortsätta att utreda exempelvis en uppglasning av fasaden av Skansen 23 mot Beridarebansgatan, och därigenom gör platsen tryggare och skapa ett attraktivare stråk mellan Brunkebergsterrassen och Brunkebergstorg över Beridarebansgatan.



Bild: En utbyggnad av nedre våningarna av Skansen 23 utöver delar av Beridarebangatan skulle påverka stadsbyggnadsmiljö negativt enligt Stadsbyggnadskontorets bedömning. Under kvartal två till tre 2014 kommer möjligheten att glasa upp nedre de nedre våningarna för mindre restauranger, kaféer med möjligheter till uteserveringar att utredas. Under maj till oktober 2014 så kommer den allmänna trafiken att utrymmas från platsen för att pröva olika sittplatser och grönska samt en av staden nya tillfälliga paviljonger och tillfälliga evenemang. Detta för att pröva platsens attraktivitet som stadsrum. Foto: Per Magnus/Fastighetskontoret.

Fastighetskontoret kommer i enlighet med Stadsbyggnadskontorets förslag till prövning av gällande detaljplan att återkomma med ett förslag till inriktningsbeslut.

Stena Fastigheter, tomträtthavaren för Skansen 18, det vill säga grannfastighet till Skansen 23, önskar träffa fastighetskontoret under våren 2014 för att diskutera möjligheter att utreda gemensamma förbättringsmöjligheter i båda fastigheternas bottenplan mot Drottninggatan. Detta sammanfaller med att Skansen 23:s nuvarande större hyresgäst, kulturförvaltning, planerar att lämna lokalerna. Fastighetskontoret återkommer med en utvecklingsplan.



Bild: Exploateringskontoret önskar inom arbete med Vision för City att fastighetskontoret ser över miljön på Beridarebanan, den smala gränden mellan Skansen 23 och Kulturhuset. Foto: Per Magnus, Fastighetskontoret.

Övriga exploateringsprojekt kring torget

Trollhättan 29,31, 32, 33 – AMF Fastigheter

2014-01-16 antog stadsbyggnadsnämnden ny detaljplan för Trollhättan 29,31, 32, 33 i stadsdelen av Norrmalm (Dp 2012-13546). Detta innebär att större delen Gallerian-kvarterens bottenvåningar mot Brunkebergstorg kommer att öppnas upp och omvandlas mot handel, serveringar samt nya entréer för hotell och hyresgästpassade kontor. Befintlig handelsverksamhet i Gallerian kommer att utvecklas ytterligare och en ny gatuaxel och handelsstråk skapas mellan Drottninggatan och Regeringsgatan över Brunkebergstorg.

Tomträttsinnehavarna AMF Fastigheter har intresse av att nya Brunkebergstorg är färdigt under 2017. AMF Fastigheter hoppas att under våren 2014 kunna teckna kontrakt med två olika hotelloperatörer. För att detta ska lyckas krävs bland annat en omvandling och anpassning av Brunkebergstorg, utifrån dagens funktion som parktorg, till ett funktionsblandat stadstorg flexibelt för uteserveringar, paviljonger, torghandel, mötesplatser och berikande konst och kultur.

Med dagens utformning av Brunkebergstorg kommer AMF Fastigheter inte ha möjlighet till attraktiva uteserveringar eller få till en välfungerande angöring till hotellens nya entréer mot Brunkebergstorg. Vid möte med fastighetskontoret har AMF Fastigheter framfört att de gärna ser att utformningen av torget kan samspela med hotellverksamheterna och att det är viktigt att kunna garantera för eventuella hotelloperatörer att det verkligen blir en ombyggnad av Brunkebergstorg. AMF Fastigheter ser gärna ett avtal med staden som garanterar ombyggnad eller som minst att staden har ett genomförandebeslut att visa upp för hotellintressenterna.

AMF Fastigheter har inte hittills sett något förslag på ny utformning av torget och ha framfört att de gärna vill ha möjlighet att kunna påverka utformningen.

Skansen 18 och Wahrenberg 10 – Stena Fastigheter

Ny detaljplan (2009-20506) är under arbete för Skansen 18. Beslut om start-PM togs den 2010-03-11 i Stadsbyggnadsnämnden.

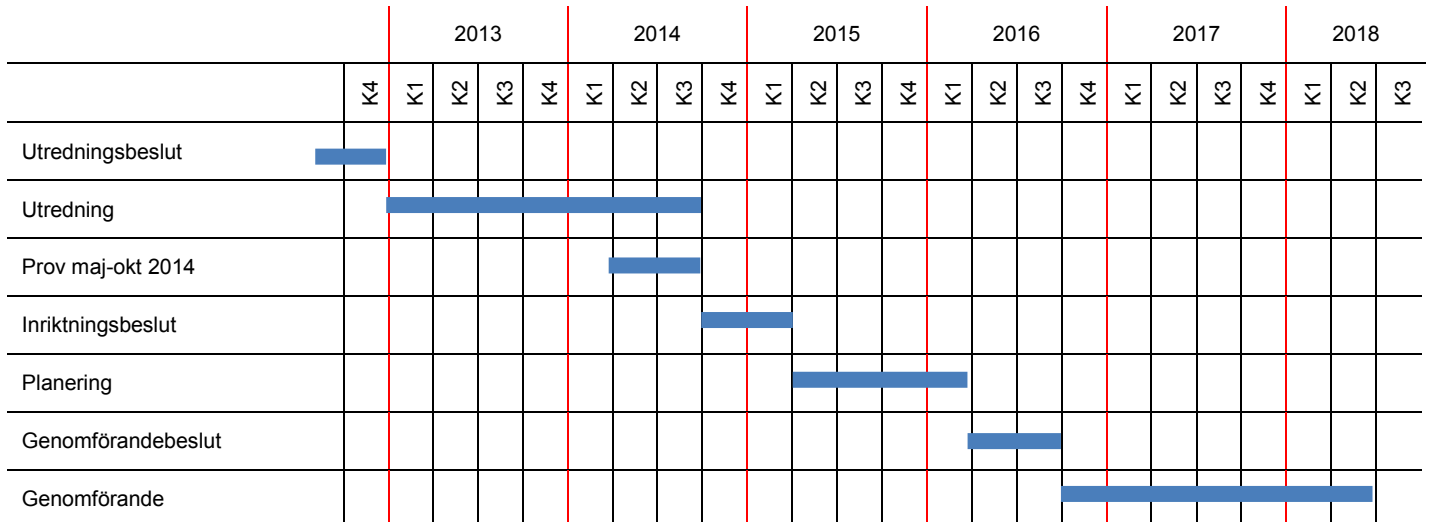
Stena Fastigheter avser att renovera och bygga ut sitt hotell i Skansen 18 och har därför intresse av att nya Brunkebergstorg är färdigt till 2017. Bottenplanet i både Skansen 18 och Wahrenberg 10 vill Stena Fastigheter utveckla för större restauranger med uteserveringar.

Stena Fastigheter har idag inte möjligheter till uteserveringar då gångbanan utefter Malmtorgsgatan är för smal. Vid möte med fastighetskontoret har Stena Fastigheter framfört att de gärna ser att utformningen av nya Brunkebergstorg medger detta.

Stena Fastigheter har inte hittills sett något förslag på ny utformning av torget och ha framfört att de gärna vill ha möjlighet att kunna påverka utformningen.

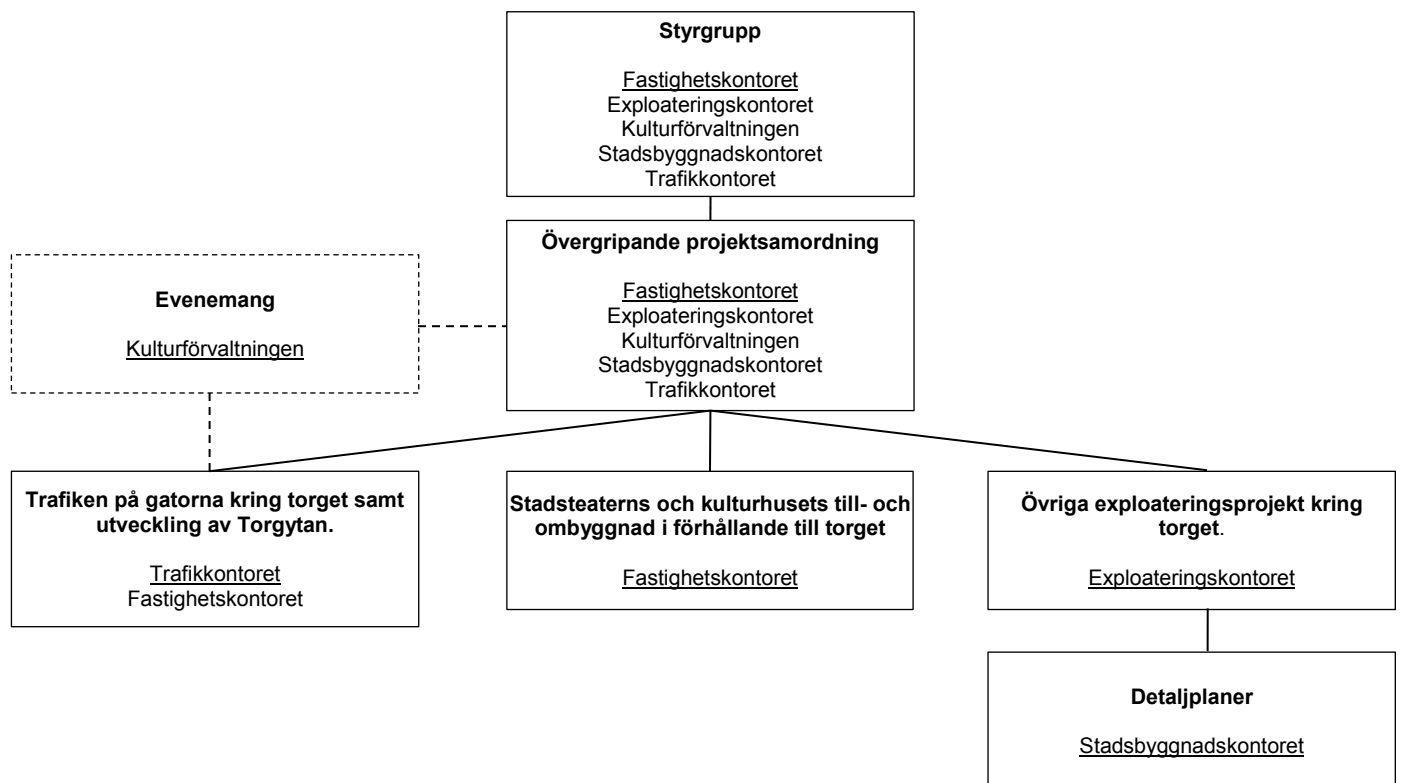
Tidplan

Huvudtidplan:



Organisation

Principiell organisation:



Ekonomi

I enlighet med stadens styrning av investeringsprojekt kommer fastighetskontoret att återkomma med komplett investeringsbedömning i samband med inriktningsbeslutet, vilket planeras till kvartal fyra 2014.

Beslutat utredningsbudget per den 2012-12-11 om 3 mnkr är till och med mars 2014 upparbetad till endast cirka 0,2 mnkr.

Budget upp till 5 mnkr för särskilda aktiviteter under maj-oktober 2014 ryms inom budget för särskilda satsningar.

Samråd

Samråd kring utformningen av Brunkebergstorg och Beridarebangatan kommer att göras med omkringliggande tomrätts-havare och fastighetsägare samt stadsdelsförvaltningen. Även Stockholm konst kommer ingå i planeringen av nya Brunkebergstorg. Övergripande projektsamordning har fastighetskontoret.

För att projektet ska bli lyckat krävs ett nära samarbete och kunskapsutbyte mellan staden, fastighetsägare, tomrättshavare och verksamheter runt torget.

Miljökonsekvenser

Utvecklingen av Brunkebergstorg bedöms i dagsläget inte medföra några miljökonsekvenser.

Risker

Då finansieringsfrågan fortfarande är olöst bedöms detta utgöra den primära risken vid tiden för denna lägesredovisning.

Om de olika större byggprojekten runt torget får förseningar i sina genomföranden kommer omdaningen av torget att försenas. Detta då det inte är lämpligt att genomföra ombyggnationen av torget innan de omkringliggande byggnationerna är genomförda då torget under byggnadsarbetena bedöms köras sönder.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret planerar att, tillsammans med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret, under kvartal fyra 2014 återkomma med förslag till inriktningsbeslut för nya Brunkebergstorg.



Bild: Brunkebergstorg söderut från Telestyrelsens hus, som numera är ersatt av Riksbanken. Till vänster ligger numera Gallerian i kvarteret Trollhättan. Bilden är från 1950 och tagen av Lennart af Petersens (1913-2004). Fotot hämtad ur Stockholmskällan.

Slut