



Kontaktperson
Martin Skillbäck
Innerstaden
Telefon: 08-508 262 76
martin.skillback@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-03-09

Slutredovisning av projekt Sergelgången etapp I på Norrmalm mm

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner slutredovisning av projekt Sergelgången etapp I.
2. Marknämnden ger markkontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna att bygga in resterande del av Sergelgången, (etapp II).
3. Marknämnden meddelar Trafiknämnden samt Norrmalms Stadsdelnämnd beslutet.

Göran Långsved

Stefan Eriksson

SAMMANFATTNING

Dåvarande gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2002 att Sergelstorgsområdet skall upprustas etappvis i avvaktan på ett ställningstagande för själva torget (Plattan). T-centralens norra biljetthall rustas f n och väntas vara klar sommaren 2006. Genomförandebeslut togs 2002 och 2003 för upprustning av Sergelgången etapp I (f d Hästskogången). Efter omfattande avtals-, evakuerings och byggnadsarbeten har Sergelgången etapp I nu färdigställt och övertagits av de fastighetsägare/tomträttshavare som har lokaler mot gången. Kontoret har haft samordningsansvaret vad avser egna byggnadsarbeten och arbeten på angränsande fastigheter under hela byggtiden. Delägarna i samfällighetsföreningen har byggt om och anpassat lokalerna som vetter mot gången. Arbeten med Kulturhusets utbyggnad samt stadens teknikutrymmen

-
- Bilaga 1: Sergelgången etapp I, bilder före och efter ombyggnad
2: Sergelgången etapp II – idéskiss
3: Skrivelse från Klarapolisen
4: Skrivelse från Sergelgångens Samfällighetsförening

under gången har också pågått parallellt.

Staden har haft utgifter för främst evakueringar och byggnadsarbeten, inte bara inom Sergelgången utan även inom angränsande områden. Stadens inkomster består av ökat avgäldsunderlag för vissa allmänna ytor som omvandlats till butiksytor samt av försäljning av ett område under Malmkillnadsgatans viadukt till AMF Pension.

Stadens investeringsnetto för projektet (inkomster minus utgifter) angavs i samband med genomförandebesluten till $114 - 117 = -3$ Mnkr. Utfallet blev $114 - 129 = -15$ Mnkr. Det sämre utfallet beror bl a på att utgifterna angavs i prisläge 2002. Merparten av arbetena utfördes dock 2003-2004. Vidare tillkom vissa följdåtgärder på allmän platsmark som inte medräknades från början. Stadens driftskostnader har reducerats med ca 1,4 Mnkr/år, vilket innebär en kapitaliserad besparing om ca 28 Mnkr. Totalt uppstår därmed ett överskott på ca 13 Mnkr.

Kontoret anser det vara en självklarhet att gång- och torgytor i huvudstadens absoluta kommersiella centrum ej bör uppfattas som nedgångna och förslummade om man har ambitionen att vara ett lockande mål för besökanden och en attraktiv destination för verksamheter. Som den ojämförligt störste markägaren i City har staden dessutom ett stort ekonomiskt intresse av att den offentliga miljön inte försummas. Upprustningen av Sergelgången har därför gjorts till en hög standard och kontoret har fått många bevis på uppskattning från allmänheten, de som verkar i området, Polisen m fl. Kontoret anser att målet att hindra det gradvisa förfallet i området har uppnåtts.

En annan positiv effekt av projektet är den utbyggnad av Kulturhusets lokaler för ungdomsverksamhet (Lava) som genomförts. Denna utbyggnad har kunnat göras på de dåligt nyttjade utrymmen för rulltrappor, fasta trappor och prång som tidigare förband Sergelgången med Hamngatan och Malmkillnadsgatan.

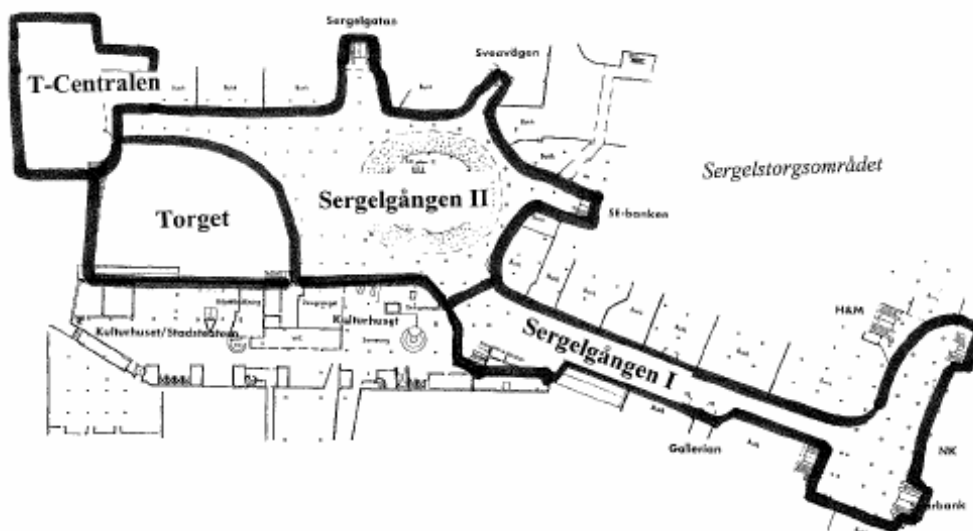
De kommersiella ytorna har ökat i Sergelgången. Detta har åstadkommit genom att diverse prång och svårstädade skrymslen byggts bort. Dessa ytor har därmed kunnat bidra till att finansiera ombyggnaden.

Planstöd finns för att bygga in hela undermarksmiljön mellan Sergelgången etapp I och den nyupprustade T-centralens norra biljetthall. En enkel idéskiss för en fortsatt ombyggnad har upprättats. Idén har starkt stöd från angränsande fastighetsägare/tomträttshavare samt från Polisen. Kontoret anser att erfarenheterna från etapp I är så goda att en fortsatt ombyggnad bör provas. Det finns dock betydande tekniska problem med att omvandla utomhusmiljö till inomhusmiljö, bl a måste brandförebyggande åtgärder och klimatkonsekvenser utredas. De juridiska och ekonomiska konsekvenserna måste också klarläggas. Kontoret föreslås få i uppdrag att studera förutsättningarna för en eventuell ombyggnad av etapp II.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Sergelstorgsområdet omfattar T-centralens norra biljetthall, Sergelgången (f d Hästskogången och f d Sergelarkaden) samt torget (Plattan). Diskussioner har under lång tid förts om upprustning av området. Debatten har framförallt handlat om torget; eventuell överdäckning, komplettering med bostäder mm.



Sergelstorgsområdet

Upprustningsbehovet har på senare år blivit alltmer akut. Dåvarande gatu- och fastighetskontoret föreslog under 2002 en etappvis upprustning av området i avvaktan på ett ställningstagande för själva torget. Följande ärenden/beslut berör upprustningen av området:

1. *Avtal med Storstockholms Lokaltrafik m fl angående upprustning av T-centralens norra biljetthall vid Sergels Torg (gatu- och fastighetsnämnden 2002-01-22).*

Staden har träffat avtal med SL och berörda tomträttshavare/fastighetsägare om upprustning av biljetthallen. Upprustningen – som pågår f n – är omfattande med bl a nya rulltrappor, hiss samt fast trappa på den plats där Muttern stod, nya rulltrappor och hiss i Åhléns Hörna mm. Arbetena väntas vara klara sommaren 2006.

2. *Hästskogången – godkännande av principöverenskommelse och genomförandebeslut mm (KF 2002-12-16).*

Staden har träffat avtal med de tomträttshavare/fastighetsägare som har lokaler i anslutning till Sergelgången etapp I (f d Hästskogången). Enligt avtalet skall staden svara för och bekosta inglasning, upprustning och klimatisering av gången. Tomträttshavarna/fastighetsägarna svarar för och bekostar byte av butiksfasader och följdändringar inom respektive fastighet. Projektet är nu klart och den nyupprustade Sergelgången har omvandlats till en gemensamhetsanläggning som övertagits av tomträttshavarna/fastighetsägarna.

3. Evakuering av verksamheter inom Skansen 23 på Norrmalm. Genomförandebeslut (KF 2003-05-19).

Utbyggnaden av Gallerian med bl a nya entréer mot Hamngatan och Sergelgången innebar att en del av den av staden ägda Kulturhusfastigheten avstyckades och såldes till AMF Pension. Området omfattade främst kommersiella lokaler av låg klass och f d teknikutrymmen belägna under Malmsskillnadsgatans viadukt. I ett separat ärende godkändes såväl investeringsinkomst som investeringsutgift.

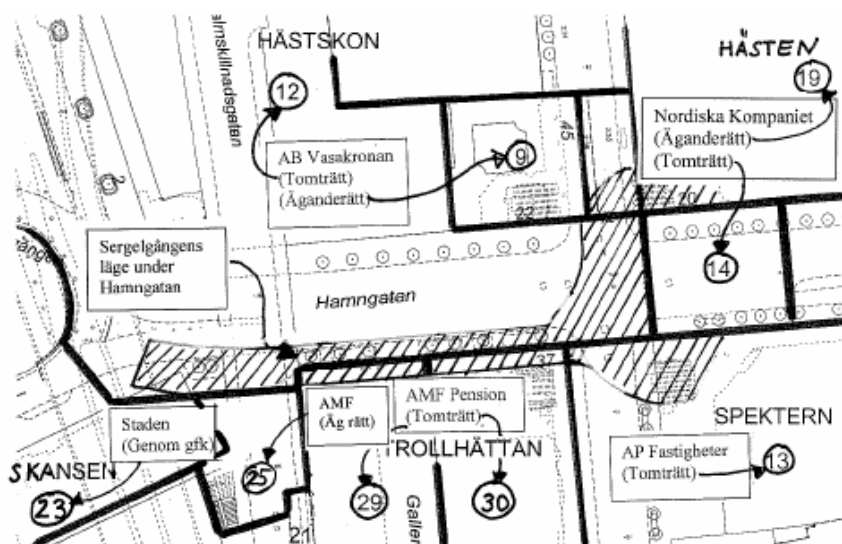
I detta ärende slutredovisas projekt Sergelgången etapp I, d v s det samlade projekt som omfattas av ärendena 2 och 3 ovan. Vidare redovisar markkontoret de synpunkter som inkommit på den nu genomförda etappen och en eventuell fortsättning med inglasning fram till T-centralens norra biljetthall. Denna del kallas Sergelgången etapp II.

Projektbeskrivning och genomförande

Detaljplan och avtal

Inför Kulturhuvudstadsåret 1998 upprättade staden en ny detaljplan för Kulturhuset och Sergelstorgsområdet. Detaljplanen möjliggör inglasning av Sergelgången. Det inglasade och upprustade utrymmet förutsätts utgöra en gemensamhetsanläggning, ägd och förvaltd av de tomträtthavare/-fastighetsägare som har butikslokaler mot gången. Som ovan nämnts har staden valt att dela upp projektet i två etapper.

Genomförandet av etapp I föregicks av ett omfattande avtalsarbete. Principöverenskommelsen med de fem berörda tomträtthavarna/fastighetsägarna tog ganska lång tid att träffa. Framförallt var parterna länge oense om vilka andelstal som skulle gälla för den färdiga gemensamhetsanläggningen. Förutom principöverenskommelsen har staden träffat ca 20 avtal som reglerar genomförandet; köpeavtal, tillägg till tomträttsavtal, servitutsavtal, evakueringsavtal mm.



Byggnadsarbeten

Staden har svarat för merparten av projekteringen och byggverksamheten. Projektet har genomförts som en samordnad generalentreprenad. Detta innebär i korthet följande arbetsgång:

- Dåvarande gatu- och fastighetskontoret (gfk) handlade upp projektörer som upprättade bygghandlingar för projektet.
- Gfk handlade upp generalentreprenör och underentreprenörer som genomfört byggnadsarbetena.
- Gfk har haft samordningsansvaret vad avser egna byggnadsarbeten och arbeten på angränsande fastigheter under hela byggtiden. Delägarna i samfällighetsföreningen har byggt om och anpassat lokalerna som vetter mot gången. Arbeten med Kulturhusets utbyggnad samt stadens teknikutrymmen under gången har också pågått parallellt.
- Gfk ansvarade för drift- och underhåll av gången tills dess gemensamhetsanläggningen bildades och samfällighetsförvaltningen tog över förvaltningen.

Byggnadsarbetena föregicks av evakueringar av några lokalhyresgäster inom den del av stadens fastighet Skansen 23 som avstyckades och såldes till AMF Pension. Inom denna del evakuerades även vissa teknikutrymmen som betjänar bl a Klaratunneln samt en elnätstation.

Teknikutrymmen som betjänar Sergelgången har byggts under gången i ett utrymme som ursprungligen var avsett för drift av Klaratunneln. Vidare har delar av Hamngatans södra gångbana byggts om med ny beläggning inklusive ny markvärmeanläggning och nya träd. Mellan Gallerian och Kulturhuset har ett osedvanligt trist prång byggts bort och ersatts med bl a en ny fast trappa mellan Hamngatan och Malmskillnadsgatan. Merparten av arbetena utfördes i Sergelgångens nivå. Projektet har dock inneburit om- och nybyggnad i fyra plan.

Sergelgången var redan innan ombyggnaden en flitigt nyttjad gångpassage. Det var därför ej möjligt att stänga av gången under byggtiden. Bygget utfördes således i ett stort antal deletapper med provisorier för gångtrafiken. Trots ett stort flöde gående inträffade endast en rapporterad fallolycka, dessbättre utan allvarlig utgång.

Tidplan

I ovannämnda principöverenskommelse finns en huvudtidplan för projektet. Denna angav i korthet:

- Byggstart i januari 2003
- Färdig anläggning i mitten av 2004

Tidplanen kom i hög grad att styras av omsorg om de angränsande lokalerna. Omfattande byggnadsarbeten riskerar att skrämmer bort kunderna. Erfaren-

heten visar att det är svårt att få tillbaka dem i samma omfattning som före ombyggnaden. Bygget utfördes därför – som ovan nämnts – etappvis med särskild hänsyn till butikerna. Ett längre uppehåll gjordes t ex i samband med julhandeln 2003. Under en period av 6 veckor gick arbetet på sparlåga för att inte störa handeln. Den avtalade tidplanen var också anpassad för detta.

Sergelgången var i huvudsak färdigställd i mitten av 2004. Under kvartal 3 gjordes vissa kompletteringsarbeten. Vidare bildades gemensamhetsanläggningen vid lantmäteriförrättning. En nybildad samfällighetsförening med representanter för de deltagande fastigheterna tog över gången 2004-10-15. Formell invigning skedde 2004-11-26.

Brandlarm m fl larmsystem är integrerade med de anläggningar som finns i angränsande fastigheter. Sergelgångens system kunde inte provas fullt ut innan alla ombyggnadsarbeten i dessa var klara. De sista samordnade provningarna utfördes därför först under kvartal 2 2005. Detta har skett i fullt samförstånd med Brandförsvaret. Vissa av återställningsarbetena mot Hamngatan samt den ovannämnda fasta trappan kunde ej utföras innan Gallerians arbeten var klara. Kontorets arbeten i dessa delar har därför avslutats först under kvartal 1 2005.

Mål och uppfyllelse

Övergripande mål

Stadens anseende och attraktionskraft värderas i hög grad efter hur den offentliga miljön upplevs. Gång- och torgytor i huvudstadens absoluta kommersiella centrum bör ej uppfattas som nedgångna och förslummade om man har ambitionen att vara ett lockande mål för besökande och en attraktiv destination för verksamheter. Denna självklarhet bör även gälla för Sergelstorgsområdet. Som den ojämförligt störste markägaren i City har staden dessutom ett stort ekonomiskt intresse av att den offentliga miljön inte försummas. Attraktiva omgivningar är en förutsättning för kunders och hyresgästers trivsel. I förlängningen påverkar detta hyresnivåerna för butiker och kontor och ger genom tomträttsavgälder en god förräntning på stadens markkapital.

Som ovan nämnts har kontorets ambition och övergripande mål varit att hejda det gradvisa förfallet i området. Nattöppna gångpassager i City är särskilt utsatta för nedsmutsning, klotter och vandalisering. Kontoret har medverkat till att stänga ett antal gångpassager i City med liknande problem för gott. Till skillnad från dessa har Sergelgången alltid varit väl frekventerad dagtid. En upprustning utan efterföljande nattavstängning är dock mer eller mindre bortkastad eftersom slitaget i dessa miljöer är mycket stort under kvälls- och nattetid.

En positiv effekt av projektet är den utbyggnad av Kulturhusets lokaler för ungdomsverksamhet (Lava) som genomförts. Denna utbyggnad har kunnat göras på de dåligt nyttjade utrymmen för rulltrappor, fasta trappor och prång som tidigare förband Sergelgången med Hamngatan och Malmskillnadsgatan. Kulturhusets och Gallerians framflyttade fasader mot Hamngatan har också vitaliserat miljön betydligt.

Uppfyllelse

Efter genomförd ombyggnad kan kontoret konstatera att målet uppfyllts. Sergelgången och angränsande utrymmen har rustats till en hög standard. Någon enkätundersökning före och efter ombyggnaden har ej utförts men kontoret har fått många bevis på uppskattning från allmänheten och de som verkar i området; fastighetsägare, tomträttshavare, butiksinnehavare, Polisen m fl. Ett antal fotografier som visar gången före respektive efter ombyggnaden redovisas i **bilaga 1**.



Sergelgången före ombyggnaden

Offentliga rummet

Kritiska synpunkter framförs ibland när offentliga utrymmen kommersialiseras eller privatiseras. De kommersiella ytorna har förvisso ökat i Sergelgången. Detta har åstadkommit genom att diverse prång och svårstädade skrymslen byggts bort. Dessa ytor har därmed kunnat bidra till att finansiera ombyggnaden. Den kommersiella ytan har också ökat genom att teknikrum och tekniska installationer flyttats. Kontorets uppfattning är att allmänheten föredrar skyltfönster och butiker framför slutna väggpartier, ventilationsgaller och maskinrumsdörrar.

Sergelgången öppnas 07.00 och stängs 20.30. Tidigare mätningar innan ombyggnaden har visat att antalet gående på övriga tider är ganska litet. Risken för vandalisering under denna tid är dock stor. Kontoret har inte fått några kritiska synpunkter från allmänheten vad gäller Sergelgångens öppettider.

Tillgänglighet

Innan ombyggnaden fanns 3 allmänna hissar mellan Sergelgången och Hamngatans nivå i korsningen Hamngatan-Regeringsgatan. Samtliga dessa var dock avstängda sedan många år eftersom de antingen var vandaliserade eller nyttjades av narkomaner. Efter ombyggnaden finns en ny hiss mellan Sergelgången och Hamngatans nivå inom fastigheten Spektern 13 (Föreningssparbanken). Vidare finns en ny hiss mellan Sergelgången och Hamngatans nivå under Malmskillnadsgatans viadukt. Hissarna är tillgängliga för allmänheten under Sergelgångens respektive Gallerians öppettider.



Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till ca 129 Mnkr. Utgifterna avser främst byggnadsarbeten för att iordningsställa Sergelgången med teknikutrymmen. Andra stora utgiftsposter är evakuering av hyresgäster inom Kulturhusfastigheten samt flytt av tekniska anläggningar.

De samlade utgifterna enligt genomförandebesluten uppgår till $87 + 30 = 117$ Mnkr.

Avvikelsen är $129 - 117 = 12$ Mnkr, vilket motsvarar en ökning med ca 10 %. Avvikelsen har flera orsaker. Nedan redovisas de viktigaste utan närmare precisering av belopp:

- Genomförandebesluten angavs i prisläge 2002-01. Merparten av utgifterna inföll dock under 2003 och 2004.
- Kontoret underskattade de tekniska svårigheterna. Främst gäller detta brand- och utrymningsåtgärderna som blev dyrare än planerat.
- Vissa följdåtgärder inom angränsande områden var ej medräknade från början, t ex iordningsställande av allmän platsmark på Hamngatans och Malmskillnadsgatans nivåer.
- Överlämnandet av den färdiga gången drog ut på tiden. Driftskostnaderna tills dess samfällighetsföreningen tog över erlades av staden.

Inkomsterna består dels av ökat avgäldsunderlag för ytor som omvandlats till butiksytor, dels av försäljningsinkomst för Skansen 26 (f d del av Skansen 23). De viktigaste avtalen om ökade avgäldsunderlag och försäljning var träffade i samband med genomförandebeslutet. De sammanlagda inkomsterna överensstämmer i huvudsak med genomförandebeslutet och uppgår till följande:

Ökat avgäldsunderlag mm	67 Mnkr
Försäljningsintäkt Skansen 25	47 Mnkr
Summa	114 Mnkr

Stadens underskott på investeringssidan kan därmed uppskattas till 129 – 114 = 15 Mnkr.

Drift

I samband med genomförandebeslutet 2002 uppskattade kontoret stadens samlade kostnader för renhållning, drift av rulltrappor, markvärme, belysning mm till ca 1,7 Mnkr/år. Den andel av samfällighetens drifts- och underhållskostnaden som skulle falla på staden i egenskap av ägare till Skansen 23 (Kulturhusfastigheten) uppskattades till 0,15-0,2 Mnkr.

Stadens andelstal för deltagandet i samfällighetsföreningen blev större än vad som förutsattes. Stadens kostnad uppskattas nu till ca 0,3 Mnkr. Besparingen mot tidigare är dock betydande och motsvarar efter kapitalisering med 5% ger ett engångsbelopp om ca 28 Mnkr. Stadens underskott i investeringen täcks således väl genom de besparingar som görs i driftbudgeten. Totalt uppstår ett överskott på ca 13 Mnkr.

Övrigt

Merparten av fastigheterna i anslutning till Sergelgången är tomträttsfastigheter. Detta betyder att den markvärdestegring som den upprustade Sergelgången genererar i grannskapet till väsentlig del bör komma staden till del i kommande avgäldsregleringar.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret föreslår att marknämnden godkänner slutredovisningen.

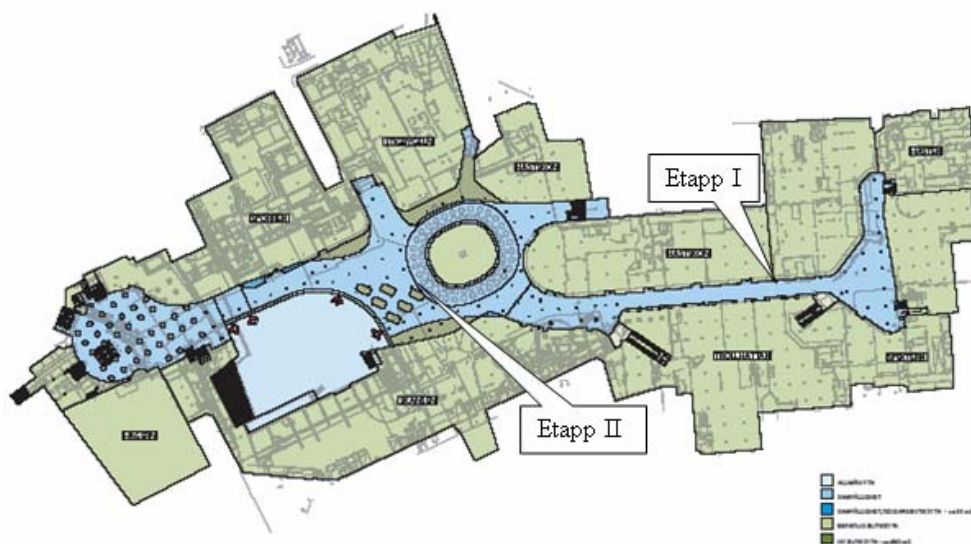
Eventuell utbyggnad av etapp II

Skissförslag

Som ovan nämnts finns planstöd för att bygga in hela undermarksmiljön mellan den ombyggda Sergelgången etapp I och T-centralens norra biljett-hall. Kontoret har tagit fram en enkel idéskiss för detta projekt (Sergelgång-en etapp II). Denna redovisas nedan och i **bilaga 2** och innebär följande:

- Ny glasad entrébyggnad i Sergelgatans plan
- Inbyggd entré i hörnet Sveavägen - Hamngatan, (SEB-hörnet)
- Stängning av den fasta trappa som mynnar i Sveavägens mittremsa
- En glasad, delvis öppningsbar, vägg längs Plattans kant
- En viss ökning av butiksytorna genom att några butiksfasader flyttas fram
- Rivning av Kapp Ahl-butiken under superellipsen. Ny verksamhet utan skymmande glaspartier, t ex restaurang, food court eller liknande etableras på platsen
- Golv, innertak och belysning av samma höga klass som i etapp I

Ett genomförande av etapp II innebär att en sammanhängande inomhusmiljö av hög klass skapas mellan T-centralens biljetthall och Regeringsgatan (NK).



Sergelgången etapp I och II

Förslaget innebär att den nu bildade gemensamhetsanläggningen utökas. Tre nya fastigheter berörs och samfällighetsföreningen utökas i motsvarande

mån. De fastigheter som gränsar till biljetthallen förutsätts ej ingå i en eventuell utökad gemensamhetsanläggning.

Externa synpunkter

Kontoret har inget utredningsuppdrag vad avser etapp II. Något egentligt projekteringsarbete har ej heller utförts förutom ovan redovisade skiss. Efter färdigställandet av etapp I har dock en del spontana synpunkter inkommit på en eventuell fortsättning:

Klarapolisen anser att Sergels Torg är ett problemområde i City (**bilaga 3**). Polisen erinrar om att många riktade insatser har gjorts mot narkotikahandeln utan att man lyckats nå varaktiga resultat. Narkotikahandlingen genererar även andra brott som personrån, stölder, bedrägerier och prostitution. Enligt Polisen har missbrukarna helt försvunnit från Sergelgången etapp I efter ombyggnaden. Polisen anser att en fortsättning enligt etapp II är ett måste för att en gång för alla lösa problematiken i området. Tryggheten för allmänheten skulle öka markant om man skapar en säker inomhusmiljö från T-centralen till Gallerian och NK.

Sergelgångens samfällighetsförening, dvs de fastighetsägare/tomträtthavare som idag äger och förvaltar etapp I erinrar i en skrivelse till kontoret (**bilaga 4**) att Sergels Torg är den naturliga mötespunkten för många stockholmare och besökare. Dessutom utgör torget en viktig förbindelseyta mellan östra och västra City. Platsen är idag dock starkt förknippad med slitna material, prång och skrymslen. Samfällighetsföreningen förutsätter att den tilltänkta etappen mellan Sergelgången I och T-centralen skyndsamt färdigställs.

Kontorets synpunkter

Teknik

Vissa försvarsarbeten har utförts för att möjliggöra en eventuell etapp II. Bl a har teknikutrymmen och viss teknisk utrustning dimensionerats för en eventuell utbyggnad. Detta har inte medfört någon merkostnad av betydelse, men underlättar en eventuell fortsatt utbyggnad.

Erfarenheterna från etapp I visar att de tekniska problemen att omvandla utomhusmiljö till inomhusmiljö är stora. Detta gäller inte minst brandskyddet. Inglasningen innebär att mycket stora butiksytor i angränsande fastigheter får längre utrymningsvägar när ”utomhusmiljön” försvinner. Omfattande åtgärder som t ex sprinklersystem, rökgasfläktar och nya utrymningsvägar har krävts för att klara brandskyddskraven i etapp I.

Klimatet är ett annat svårhanterbart problem. Den utlovade inomhustemperaturen i etapp I om +18 grader har ej klaras vintertid i hela gången, främst p g a de önskemål som finns vad gäller öppenhet och motvilja mot fasta dörrpartier. Detta har varit särskilt påtagligt i det s k Nedre Torget under Regeringsgatan.

Avtal

En utbyggnad av etapp II berör ytterligare tre fastigheter. En utökning av gemensamhetsanläggningen och samfällighetsföreningen förutsätts ske. Detta innebär nya förhandlingar beträffande andelstal för anläggande och drift.

Ekonomi

Någon intäkts- och kostnads kalkyl har ej upprättats för en eventuell etapp II. Kontoret kan dock konstatera att förutsättningarna skiljer sig från etapp I där stadens utgifter till stor del täcks av inkomster från allmänna ytor som omvandlats till butiksytor. Motsvarande omvandling kan vara svår att genomföra i etapp II utan att platsens karaktär förvanskas.

Sammanfattande synpunkter

Kontoret anser att erfarenheterna från etapp I är så goda att kontoret bör få i uppdrag att utreda förutsättningarna för etapp II. Detta arbete omfattar bl a följande:

- Upprätta programhandlingar för ombyggnaden. Detta arbete förutsätts ske i nära samarbete med Sergelgångens samfällighetsförening, de nya tomträttshavare som påverkas och andra som berörs av utbyggnaden t ex Trafikkontoret och Norrmalms stadsdelsförvaltning.
- Utreda de tekniska och juridiska förutsättningarna för en utökning av gemensamhetsanläggningen.
- Utreda det ekonomiska utfallet för staden

Kontorets bedömning är att ovannämnda utredningsarbete kan vara klart under senhösten 2006. En eventuell byggstart skulle kunna ske hösten 2007. Hela anläggningen skulle tidigast kunna stå klar under 2009.

SLUT