

BT

# SVERIGES CIVILINGENJÖRSFÖRBUND CF-STF



Stockholms Fastighetskontor  
Tekniska nämndhuset  
Fack

104 20 STOCKHOLM 8

Stockholm 1975-01-24

## VISSA FRÅGOR RÖRANDE STADSPLANER M M I KVARTERET HAMMAREN

Fastigheten Beridarebanan 22 i kvarteret Hammaren - det s k Ingenjörshuset - byggdes och ägs med tomträtt av Svenska Teknologföreningen, numera namnändrad till Sveriges Civilingenjörssförbund CF-STF. Fastigheten färdigställdes och inflyttning skedde sommaren 1969. De problem av ekonomisk natur som föreningen därefter haft med fastigheten, liksom deras orsaker, torde vara stadens myndigheter väl bekanta.

### Planeringsproblemen

Ingenjörshuset byggdes under förutsättningen att omkringliggande byggnader och andra anläggningar skulle vara färdiga enligt föreliggande stadsplan kort tid - dvs högst ett eller annat år - efter det att huset togs i bruk. Detta uttalades också flerfaldiga gånger under projekterings- och byggnadstiden från Stockholms Stads sida, framför allt från stadens fastighetskontor och dess saneringsavdelning, inför Teknologföreningens dåvarande förhandlingsdelegation och byggnadskommitté. Även i de officiella tidplaner för cityombyggnaden, som presenterades under mitten och slutet av 60-talet, bekräftades takten i utbyggnaden. Detta var av väsentlig betydelse för Ingenjörshusets utformning och speciellt två delar härav, nämligen de stora källarlokaler och restaurangen, vars ekonomiska utnyttjande i hög grad beror av att de ligger i en på avsett sätt fungerande omgivning.

Även om vissa byggnader i omgivningen är färdigställda eller blir det i en nära framtid, kommer uppenbarligen inte förutsättningarna i stadsplanen att vara uppfyllda ännu sex år efter Ingenjörshusets färdigställande. Detta gäller speciellt det för Ingenjörshusets funktion och ekonomi så betydelsefulla planerade parkeringshuset i kvarteret Hammaren och gångstråket i Jakobsbergsgatan. I den senaste, c ett år gamla, Tidplan 74 för cityombyggnaden förutsätts att, som ett första steg för disposition av den aktuella delen av kvarteret Hammaren, fastigheterna 5 och 9 rivs under våren 1974. Detta har inte skett. Beträffande parkeringshuset anges dessutom: "Innan stadsplanen genomföres bör i enlighet med borgarrådsberedningens uttalande i samband med planens antagande 1969 en förnyad studie göras beträffande parke-



ringsanläggningens omfattning." Beträffande gångstråket har detta kopplats med regleringen av kvarteren Hammaren och Oxen Större och förutsatts i tidplanen liksom dessa vara färdiga till årsskiftet 1977-1978. Huruvida så verkligen kommer att bli fallet synes förbundet mot bakgrund av tidigare erfarenheter av stadens tidsplanering och de nu föreliggande förutsättningarna vara synnerligen tveksamt.

De kalkylmässiga förlusterna på Ingenjörshuset, direkt betingade av att den förutsatta stadsplanen inte genomförts, uppgår till flera miljoner kronor. Till följd härav råkade Teknologföreningen under år 1973 i en likviditetskris, som tvingade föreningen till högst exceptionella åtgärder för att inte nödgas gå i likvidation. Det andrum som dessa åtgärder skapade har under 1974 använts till en grundlig analys av problemen och inventering av möjligheterna. Svenska Teknologföreningen, numera Sveriges Civilingenjörssförbund, bedömer härvid att man inte kan räkna med byggstart för parkeringshuset före 1979 med de konsekvenser för den obebyggda tomtmarken i kvarteret Hammaren, Jakobsbergsgatans gångstråk och omgivningen i övrigt detta innebär. Lösningen till de ekonomiska problemen med Ingenjörshusets källarlokaler och restaurang måste således i sig själv skapa en attraktiv miljö, om än av provisorisk karaktär, i avvaktan på att omgivningen blir färdigbyggd.

#### Källarlokalerna

Ingenjörshusets källarlokaler uthyrdes redan under projekteringstiden till Axel Sifvert AB, Järn- och Verktygsaffär, och utformades i stor utsträckning och till stora kostnader enligt hyresgästens önskemål. Dessa kostnader skulle enligt hyresavtal amorteras genom ett tioårigt hyreskontrakt med relativt hög hyra men utan indexklausul. Inflyttningen skedde i juni 1969, men redan under hösten 1970 framstod läget för Axel Sifvert AB som ekonomiskt ohållbart, och under 1971 avvecklades rörelsen med ackord genom Ackordscentralens förmedling. Ur Ackordscentralens godemansberättelse citeras: "Att detta gamla, välkända företag hamnat i den situation, som idag föreligger, beror i allt väsentligt på stadsplaneändringarna för Nedre Norrmalm. Den praktiska utformningen har här präglats av brutalitet och brist på hänsyn till berörda affärsinnehavare. Detta företag är ett exempel på detta.

-----  
---- förutsattes att kringliggande kvarter inom kort skulle vara sanerade, varigenom butiken som liggande inom ett högfrekventerat gångstråk skulle vara lätt tillgänglig.

Att utvecklingen blev en besvikelse beror framför allt på att förutsägelseerna från de för saneringen ansvariga icke blev infriade. Därmed undanrycktes grunden för företagsledningens planering. Under mer än ett år låg butiken mer eller mindre inplanterad i en bullersam byggarbetsplats, upplevd som farlig av de kunder som hittade dit. ---"

Sedan 1971 har källarlokalerna stått outhyrda, innebärande ett hyresbortfall för Ingenjörshuset på 400 000 kr/år. Under åren har ett drygt trettiotal projekt för uthyrning av källarlokalerna bearbetats, och av dessa har ett tiotal gått till förhandlingar och närmare analys från den presumtive hyresgästens sida. I samtliga fall har förhandlingarna blivit resultatlösa, väsentligen sammanhängande med hyresgästens negativa intryck av omgivningen och skepsis mot ett snart



genomförande av stadsplanen. I några fall har direkt utsagts att det saknade parkeringshuset och därmed uppställningssvårigheter för rörelsens bilar varit hindrande för ett hyresavtal. I inget fall har hyresnivån förhindrat ett förhandlingsresultat.

#### Restaurang och uthyrning

Ingenjörshusets restaurang, Oxen, har alltsedan starten 1969 haft ekonomiska svårigheter. Luncherna har emellertid blivit välbelagda, vilket sammanhänger med en energisk och framgångsrik marknadsföring av Ingenjörshusets konferenslokaler. På middagar och kvällar är beläggningen dålig och inga åtgärder har väsentligt kunnat påverka detta förhållande. Förklaringen är att Ingenjörshusets omgivningar inte attraherar folk, tvärtom, endast befintligheten av arbetsplatser i området gör att det är befolkat under dagtid av dem som måste befinna sig där. På kvällarna attraherar den slumbetonade omgivningen ett klientel och en trafik på omkringliggande gator av sådan karaktär, att den är starkt störande för restaurangens verksamhet.

Uthyrning av Ingenjörshusets kontorslokaler har tidvis varit förenad med svårigheter, men under senaste högkonjunktur har efterfrågan varit god. Härvid har långfristiga hyresavtal eftersträvats, så att de bryggas över en kommande konjunkturavmattning med vikande efterfrågan och svårigheter att bibehålla en god beläggning. Erfarenheten har entydigt visat att efterfrågan på Ingenjörshusets kontorslokaler är starkt konjunkturberoende.

Detta beroende förstärks av andra genomförda saneringsprojekt i Stockholms centrala delar. När dessa projekt blir färdiga och kontorslokaler, restaurangtjänster o d bjuds ut på marknaden, är det i regel i mer färdigställda omgivningar än vad Ingenjörshuset kan erbjuda. I en ekonomiskt expansiv högkonjunktur synes efterfrågan räcka till för alla projekten, men i en konjunkturavmattning med oförändrad eller vikande efterfrågan och ökad valfrihet för hyresgästerna synes dessa högst påtagligt föredra en färdigbyggd och fungerande omgivning. För Ingenjörshusets del har detta betytt att efterfrågan helt försvunnit vid vikande konjunktur och att avflyttningsbenägenheten starkt ökat med otillfredsställande beläggning som följd. Tendenserna är även nu skönjbara inför en eventuell, kommande konjunkturedgång och flera stora, inom kort färdiga saneringsprojekt i centrala Stockholm. Till detta kommer ett stort antal lokaler, som blir lediga på grund av utflyttningen av de statliga verken. Risken är påtaglig för en ny period av dålig beläggning även av kontorslokalerna i Ingenjörshuset, vilken kan bli ekonomiskt katastrofal efter tidigare hårda påfrestningar. Det är således ytterst angeläget att Ingenjörshusets omgivningar får funktion och attraktionskraft, så att en mer jämbördig konkurrenssituation kan åstadkommas.

Av bl a denna anledning har ansträngningarna att hyra ut källarlokalerna under 1974 koncentrerats på projekt, som i sig själva är miljöskapande och som påverkar omgivningen i högre grad än den påverkar dem. Därför har studerats ett antal restaurang-, varieté- och nattklubbsprojekt, som tillsammans med restaurang Oxen skulle ge ett etablisseman, som i hög grad satte sin prägel på omgivningen. I dessa projekt ingick också disposition av de avröjda delarna av kvarteret Hammaren, i första hand för parkeringsändamål. Med två av de intresserade entreprenörerna förelåg principöverenskommelse, som



fördes vidare till statliga och kommunala tillståndsgivande myndigheter. Svårigheterna med dessa har tills vidare gjort bägge projekten resultatlösa, främst sammanhängande med Hälsovårdsnämndens ekonomiskt överkomliga krav på ombyggnader vid en utvidgning av restaurangrörelsen.

Det för dagen mest aktuella projektet kallas AB Barnland av sina upphovsmän. Det bildas genom samgående av ett antal företag för försäljning av fullständig barnekipering, barnmat, leksaker osv och skall samtidigt tillhandahålla barnpassning med lektanter och annan förströelse. En väsentlig komponent i projektet är ett barntivoli med karusell, rutschbana m m på iordningställd del av tomtmarken i kvarteret Hammaren. Problemet med bilparkering måste också lösas. En förutsättning för att detta projekt skall kunna genomföras är således att Sveriges Civilingenjörssförbund CF-STF kan disponera nämnda tomtmark.

### Sponten

Ett problem i samband med den provisoriska, icke stadsplaneenliga dispositionen av denna tomtmark är den spont som är slagen längs östra sidan av Ingenjörshuset, mot den övriga delen av kvarteret Hammaren. Denna spont slogs på sin tid i samband med schaktningarna för Ingenjörshuset och är förankrad med dragstag i marken under nuvarande och dåvarande bebyggelse. Spontförankringarna avsåg att gott och väl klara spont och på spont fallande jordtryck tills de omkringliggande kvarteren blivit utgrävda och bebyggda. Hållfastheten hos spont och dragstag torde kunna garanteras för en tid av två år, men därefter bör en undersökning göras och eventuella förstärkningar genomföras. Sponten har nu stått på plats i närmare åtta år. Förbundet har gjort ett flertal muntliga framställningar i denna fråga till stadens myndigheter.

Sveriges Civilingenjörssförbund CF-STF kan inte längre påtaga sig något ansvar för denna spont, som genom stadens senareläggning av byggnadsplanerna fått göra tjänst långt utöver den beräknade tiden. Enligt förbundets mening vilar numera hela ansvaret för sponten på staden, liksom ansvaret för undersökningar och förstärkningar och kostnaderna för dessa.

Några i hög grad störande omständigheter i samband med sponten är dels den slänt, som går från markplanet österifrån ned mot spontens överkant, och dels den djupa grav som finns mellan sponten och Ingenjörshusets östra sida. Dessa ger ett synnerligen skräpigt intryck, bl a beroende på papper, ölburkar m m som samlats där. Det hela verkar mera soptipp än dyrbar tomtmark i Stockholms city. Möjligheten att vid längre tids torrt väder brand kan uppstå genom att papperet i spontgraven antänds kan inte uteslutas, varvid risk finns att såväl spont som väggen till Ingenjörshusets källarvåningar skadas. I närheten av spontgravens södra del finns en läckande vattenledning. Läckflödet är inte oväsentligt och har pågått i flera år trots påstötningar om saken. Det undandrar sig förbundets bedömning om vattenflödet kan orsaka någon skada på husgrunden eller sponten, men det är i varje fall inte någon positiv faktor ur någon synpunkt.

De stora nivåskillnaderna ger också ett obehagligt intryck, man upp-



lever risken för en olyckshändelse genom ras eller fall som kanske inte direkt överhängande men i varje fall inte försumbar. Många personer, bl a i samband med försöken att hyra ut Ingenjörshusets källarlokaler, har gett uttryck för direkta obehagskänslor i närheten av räcket till slänt och grav, dvs utanför Ingenjörshusets entré vid Oxtorgsgatan. Vid sådana tillfällen har Ingenjörshusets representanter varken kunnat hänvisa till att förhållandena var tillfälliga och övergående eller på något sätt kunnat ursäktas eller förklaras stadens egendomslika sätt att disponera marken.

Med hänsyn till att Stockholms stad under mitten av 60-talet lämnade besked om när omkringliggande byggnader skulle färdigställas, beräknades konstruktionerna av Ingenjörshusets källarvåningar endast för vertikala krafter och således icke för horisontella krafter, jordtryck osv. Det är sålunda inte möjligt att endast fylla ut slänt och spontgrav upp till marknivån. En provisorisk disposition av denna del av tomtmarken syns sålunda förutsätta antingen en brygga i markplanet över slänt och spont i enlighet med fastighetskontorets förslag av 1973-08-30 eller en stödmur, som kan ta upp jordtrycket och efter urschaktning eventuellt ingå i en kommande byggnad, så att nivåskillnaderna kan fyllas ut.

#### Hammaren 13

I kvarteret Hammaren finns en fastighet, på översiktskartan i tidplan 74 markerad 13 och med adress Jakobsbergsgatan 32, vars västra gavel befinner sig endast drygt 4 meter från Ingenjörshusets östra fasad. Gavelns höjd och bredd är sådan att ett tiotal kontorsrum på Ingenjörshusets tredje och fjärde våningsplan avskärmas från dagsljus och utsikt på ett i planerna icke förutsett sätt. Av denna anledning har dessa kontorsrum fått en påtagligt lägre standard än avsett. Det har t ex inte varit möjligt att hyra ut dem, utan förbundet har varit nödsakat att självt disponera dem för verksamheter av lägre klass utan krav på representativitet. Enligt av förbundet konsulterade experter motsvarar en rimlig utvärdering av detta en hyresförlust av ca 100 kr per kvadratmeter och år, varmed den sammanlagda kapitaliserade hyresförlusten för närvarande uppgår till närmare 90 000 kr.

Förbundet har konstaterat att fastigheten Hammaren 13 i regel varit uthyrd och därmed givit ägaren intäkter, vilket enligt ovan i viss utsträckning skett på Ingenjörshusets bekostnad, i strid med de stadsplanemässiga förutsättningarna för Ingenjörshuset. Förbundet anser sig därför ha anledning yrka ersättning för tidigare nämnda hyresförlust av ägaren till fastigheten Hammaren 13 och anmodar därför fastighetskontoret uppe ge vem denne ägare är. Vidare anser förbundet att i avvaktan på den slutliga saneringen av kvarteret Hammaren tomtmarken disponeras på ett sådant sätt, att det dels inte är till förfång för andra fastighetsägare jämfört med den avsedda stadsplanen, och dels med rimliga insatser ger så positiva effekter för stadsmiljön som möjligt. Förbundet yrkar därför att i enlighet med föreliggande planer fastigheten Hammaren 13 omedelbart rivs för att ge utrymme åt en provisorisk disposition av tomtmarken.

#### Miljöskapande åtgärder

Det planerade gångstråket i Jakobsbergsgatan är av vital betydelse för Ingenjörshuset och framför allt dess restaurang Oxen för att den



förutsatta levande stadsmiljön skall erhållas. Förbundet kan inte acceptera att gångstråket iordningställes först i samband med den slutliga saneringen av kvarteret Hammaren, vilket enligt förbundets uppfattning ännu kan dröja många år. Förbundet ser inga svårigheter i att gångstråket omedelbart i allt väsentligt iordningställes och att den planerade gångbron över Sveavägen i Jakobsbergsgatans förlängning omedelbart börjar byggas. Dessutom bör det vara möjligt att planera kommande byggnadsarbeten på ett sådant sätt att gångstråket inte behöver avstängas på grund av dessa.

Efter det att tomtmarken i kvarteret Hammaren mellan å ena sidan husraden vid Regeringsgatan och å andra sidan Ingenjörshuset avröjts och utplanats, bör den enligt förbundets mening provisoriskt disponeras på följande sätt. Staden ordnar med inhägnad och utplantering av diverse träd och buskar, så att området får ett parkliknande utseende. Förbundet kan sedan åta sig att förvalta området mot ett väsentligen symboliskt arrende. Förbundet avser i så fall att upplåta ca halva området närmast Ingenjörshuset till det tidigare nämnda barntivolit i AB Barnlands regi och disponera resten till bilparkering för Ingenjörshusets hyresgäster och besökare till AB Barnland. Mellan barntivolit och bilparkeringen kan tänkas en för allmänheten öppen gångväg mellan Jakobsbergs- och Oxtorgsgatorna.

Enligt förbundets mening skulle detta sätt att disponera den avröjda tomtmarken i kvarteret Hammaren eliminera de nuvarande olägenheterna och ge ett väsentligen positivt inslag i stadsbilden. Dessutom skulle detta minska tidspressen på en lösning till det politiskt svåra problemet med parkeringshuset. Detta kunde då anstå till en tidpunkt då man bättre kunde bedöma den med hänsyn till behoven lämpliga utformningen, om parkeringshuset överhuvudtaget kommer att behövas.

### Sammanfattning

Mot bakgrund av föreliggande stads-, byggnads- och tidsplaner för kvarteret Hammaren mm vill Sveriges Civilingenjörssförbundet CF-STF göra följande påpekanden:

Fastigheterna Hammaren 5 och 9 bör omedelbart rivas.

Fastigheten Hammaren 13 bör omedelbart rivas.

CF-STF önskar ett klarläggande av ägarförhållandena till fastigheten Hammaren 13. Förbundet avser att gentemot ägaren ställa krav på ca 90 000 kr som ersättning för hyresförlust genom att i strid med stadsplanen Hammaren 13 varit till förfång för förbundets fastighet Beridarebanan 22.

Det i stadsplanen förutsatta gångstråket i Jakobsbergsgatan bör omedelbart börja iordningställas. Detta innefattar även gångbron över Sveavägen. Väsentliga hinder för detta syns inte föreligga och önskvärdheten av en snar miljöförbättring är starkt uttalad.

CF-STF konstaterar att inget som helst ansvar för sponten längs östra sidan av Beridarebanan 22 åvilar förbundet. Genom stadens senareläggning av byggnadsarbetena gör sponten tjänst långt utöver den förutsedda tiden, och allt ansvar för sponten åvilar nu staden.



Under förutsättning av att inte det i stadsplanen förutsedda parkeringshuset i kvarteret Hammaren omedelbart börjar byggas och snabbt färdigställs kräver Sveriges Civilingenjörskörbundet CF-STF följande:

Ovannämnda spants och dess dragstags och förankringars hållfasthet undersöker, eventuella förstärkningar genomföres samt slänt och spontgrav uppsnyggas så att resultatet blir tillfredsställande ur estetisk och hygienisk synpunkt och så att eventuell brandrisk elimineras.

Antingen slås en brygga med tillfredsställande bärighet över slänt och spontgrav eller byggs en stödmur längs östra sidan av Beridarebanan 22 så att nivåskillnaderna döljs eller utfylles och så att hela den avröjda tomtmarken i kvarteret Hammaren kan disponeras.

Det efter nämnda rivningar och övriga åtgärder disponibla området inom kvarteret Hammaren ges ett parkliknande utseende genom utplaning, ytbeläggning, staket, träd, buskar mm. CF-STF avser att i samråd med eventuell hyresgäst i Ingenjörshusets källarlokalerna återkomma med mer detaljerade önskemål.

CF-STF arrenderar och förvaltar detta område mot ett symboliskt arrende.

CF-STF önskar stadens snara ställningstagande till ovanstående förslag till provisorisk reglering av förhållandena i kvarteret Hammaren.

Högaktningsfullt

SVERIGES CIVILINGENJÖRSFÖRBUND CF-STF

*Alfred Nettelbrandt*  
Alfred Nettelbrandt

*Bertil Håård*  
Bertil Håård