



Jens Nilheim
Innerstad
Telefon: 08-508 262 45
jens.nilheim@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-08-21

Markanvisning för kommersiellt ändamål under och på Odenplan till Centrum Terre AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar utrymme under och ovan mark vid Odenplan inom fastigheten Vasastaden 2:99 för kommersiellt ändamål till Centrum Terre AB.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Karlbergs pendeltågsstation avses genom projekt Citybanan flyttas till att ligga under Odenplan. SL/SLL utreder en förgrening av tunnelbanan från Odenplan till Norra Station och det planerade nya Karolinska Sjukhuset. Odenplan kommer att bli en regional knutpunkt för resande. Samtidigt planeras tillbyggnad av stadsbiblioteket och utveckling av privata fastigheter vid Odenplan. Det, tillsammans med att torgets utformning ses över, kommer att förstärka Odenplans ställning som lokalt stadsdelscentrum.

År 2005 markanvisades en galleria i tre plan under mark till Rodamco Projekt AB. Kring årsskiftet 2007/2008 kom politiska direktiv om minimerade störningar och kortad byggtid till kontoret. Kontoret såg det då som nödvändigt att gallerians ytor minskades, och efter det hoppade Rodamco av projektet.



Nu föreslår kontoret en markanvisning i anslutning till Odenplans biljetthall till Centrum Terre AB för handel och serveringar i ett plan under mark samt restauranger och entréer i lätta glaspaviljonger på torget. Projektet går under namnet VASA och beskrivs som ”butiker och gastronomi vid Odenplan för folk i Vasastan och folk som åker kollektivt”.

Bakgrund

År 2005 markanvisades ytor under mark till Rodamco Projekt AB för en underjordisk galleria i tre plan. Den totala ytan var omkring 22 000 m² (BTA) varav ytan för lokaler var ca 11 000 m² (LOA). När det projektet hade vidareutvecklats och presenterades vid programsamråd under hösten 2007 väckte det protester. Synpunkter som framfördes var bland annat att gallerian var för stor, att de störningar som bygget skulle medföra inte kunde motiveras av gallerians tillkomst och att befintliga, mindre, karaktärsskapande butiker skulle slås ut av gallerian.

December 2007 fick exploateringskontoret direktiv om att se över projektet för att ytterligare minimera störningar och korta byggtiden. Till följd av detta slog kontoret fast att en minskad volym på gallerian var nödvändig för att tillmötesgå de nya direktiven. Då valde Rodamco Projekt AB att lämna projektet, och deras markanvisning upphörde att gälla.

Under våren 2008 har exploateringskontoret utrett förutsättningar och möjligheter för mindre omfattande ytor under mark för handel och service i anslutning till Citybanans och tunnelbanans biljetthall vid Odenplan.

Projekt som utreds och planeras kring Odenplan

I området kring Odenplan utreds och planeras flera projekt. Bilaga 1 visar en karta över den ungefärliga utbredningen av de olika projekten, varav flera ligger under mark. Projekten har kommit olika långt vad gäller utredning och planering. Det finns fortfarande stora oklarheter i flera av projektens utformning och byggtider. Om alla projekten genomförs kommer byggarbeten att pågå från och till under åtta-nio år längs en sträcka på 500 meter. Detta kommer att påverka livet kring Odenplan. I samordningen av planerade projekt läggs stor vikt vid konsekvenserna för människor och verksamheter. Det ska gå att bo, arbeta, besöka, handla och resa vid Odenplan under byggtiden. Hur byggen genomförs och hur provisorier utformas utreds löpande vartefter projekten förtydligas.

Citybanan: Banverket planerar att flytta Karlbergs pendeltågsstation till att ligga vid Odenplan, ca 30 meter under mark. Utbyggnadsordningen vid Odenplan ändrades då projekt Citybanan beslutade att inte bygga arbetstunnel Drottninggatan. Nu planeras en etablering på torgets västra del under januari 2009 till mitten av 2012, och en större etablering, över i stort sett hela torget, från mitten av 2012 till mitten av 2015. Arbeten sker sedan helt under mark fram till den planerade trafikstarten år 2017.

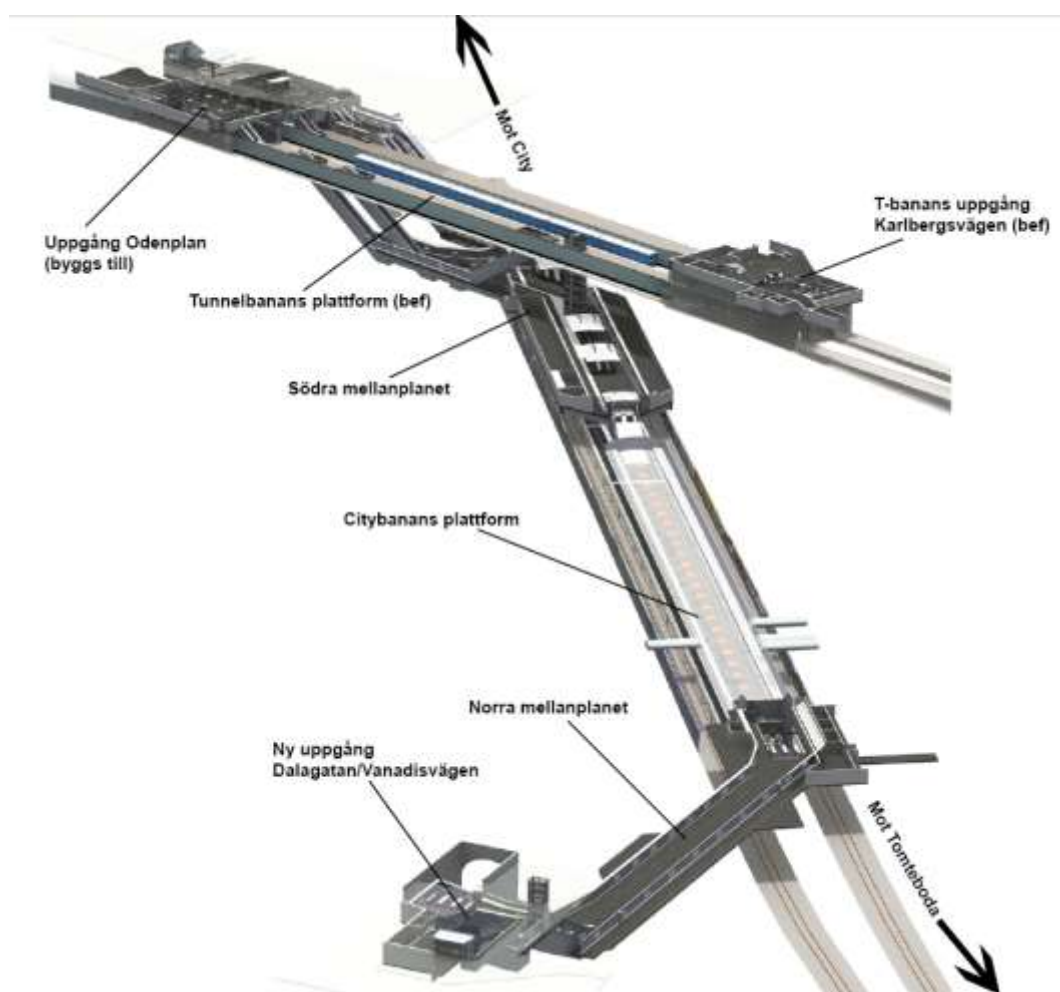
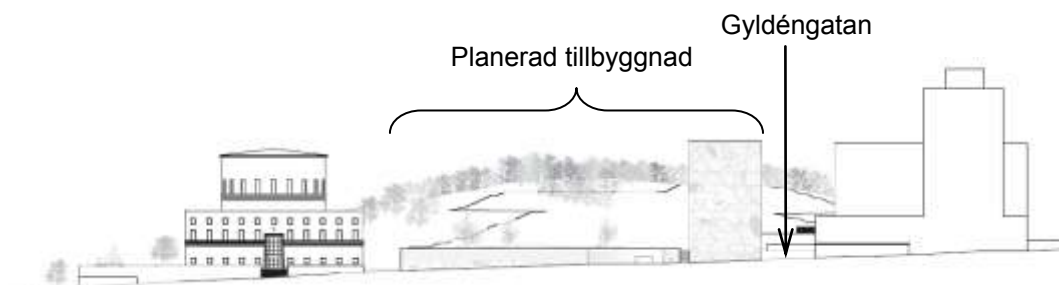


Bild över underjordiska delar av Citybanans station Odenplan samt den befintliga tunnelbanan. Citybanan byggs på den här sträckan som tunnel i berg, bland annat åtkomlig från en arbetstunnel på torget Odenplan.

Karolinskgrenen: SL och Stockholms läns landsting utreder möjligheten att bygga en ny tunnelbanelinje, en förgrening av den gröna linjen mot Norra Stationsområdet och det planerade nya Karolinska sjukhuset. Vid Odenplan

skulle det medföra en förgrening av spåren via en ny tunnel och en ny perrong, parallell med den befintliga tunnelbaneperrongen. Redan när dagens tunnel byggdes gjordes försvarsarbeten för en förgrening av spåren. Spårtunneln och den nya perrongen ligger i ett relativt ytligt läge och byggs därför med öppen schakt. Byggandet kan delas in i etapper, så att mindre sträckor åt gången är uppgrävda. Genomförandet kan börja omkring 2011-2012 för att tunnelbanan till det nya Karolinska sjukhuset sedan ska vara i drift år 2015, då sjukhuset avses öppna.

Stadsbiblioteket: Efter avgjord arkitekttävling fortsätter nu planeringen av tillbyggnaden till Stockholms stadsbibliotek. En större huskropp planeras längs Gyldéngatan. Tänkt byggtid är 2010 till 2013.



Snitt längs Odengatan. Från vänster: Stadsbibliotekets befintliga huvudbyggnad, dess tillbyggnad och de befintliga Spelbomskan 9 och 12 (Läkarhuset mm)

Spelbomskan 9 och 12: De två fastigheterna Spelbomskan 9 och 12 ägs av Diligentia respektive Folksam. De samarbetar nu kring utredningen av hur deras fastigheter gemensamt ska kunna utvecklas. Tankar finns på utökade kommersiella verksamheter kring markplan. Hur stora byggarbeten som kan förväntas och när i tiden de kommer är ännu oklart.

Torget Odenplan: Då Citybanan kommer att ta torget i anspråk för byggområde och tunnelschakt väcks frågan om hur torget sedan ska återbyggas. Stockholms stad, Banverket och SL har tillsammans ansvaret för hur torget kommer att utformas, med de nya förutsättningar som projekten kring Odenplan ger. Kontoret återkommer med en redovisning när utredningarna har kommit längre.

Tidigare beslut

Tidigare beslut om handel vid Odenplan:

MN 2005-06-23 Markanvisning till Rodamco Projekt AB för kommersiella ytor vid Odenplan.

- SBN 2007-02-08 Godkännande av startpromemoria för detaljplaneläggning.
- EXPLN 2008-04-10 Beslut om svar på skrivelse från (mp) – Rådslag om Odenplans utformning.

Utbyggnadsförslag

Centrum Terre AB, ett systerbolag till Centrumutveckling, har presenterat ett förslag till ”Butiker och gastronomi vid Odenplan för folk i Vasastan och folk som åker kollektivt”. Arbetsnamnet på anläggningen är VASA. Det är en idé om att berika stationsmiljön och torget med handel och serveringar främst i ett plan under mark, i anslutning till Citybanans och tunnelbanans biljetthall. Förslaget innehåller också lätta glaspaviljonger på torget.



Idébild över VASA interiört, till vänster rulltrappor till biljetthallen

Under mark

Utbredningen av ytorna under mark redovisas i [bilaga 2](#). Den totala ytan under mark är knappt 6 000 m² (BTA) varav ytan för butiker och serveringar är knappt 4 000 m² (LOA). Den inre takhöjden blir 4,5 m och miljön tänks bli öppen och varuhusliknande med små avdelningar, få mellanväggar och med dagsljusinsläpp där det är möjligt. Möjligheter finns att ansluta passager till angränsande fastigheter söder om Odengatan. Om ett samarbete med de aktuella

fastighetsägarna kommer till stånd ges bra möjligheter att röra sig från biljetthallen, genom VASA, till Odengatans södra sida via befintliga fastigheter.

På torget

De föreslagna paviljongerna på torget innehåller flera funktioner: restauranger och caféer, entréer till tunnelbana, Citybanan och butiker, eventuellt också entré till cykelgarage samt väderskydd för bussresenärer. Utformningen och omfattningen av byggnaderna måste samordnas med hur torget i sin helhet ska utformas då Citybanan är färdigbyggd. Det är en fråga med många intressenter. I förslaget VASA finns byggnader på torgets norra och södra delar. Paviljongerna föreslås vara flera mindre, med utrymme att röra sig emellan. Mot kyrkan är det helt öppet för god kontakt. Förslaget visar hänsyn till trafikantströmmar och ger fortsatt möjlighet till överblick över platsen. Samtidigt adderas vistelsevärden med restauranger och caféer. I mötet mellan den regionala kollektivtrafik-knutpunkten och det lokala stadsdelstorget möts också det effektiva resandet och mer ombonade platser för vistelse och möten. Det kan vara motstridiga sätt att använda torget, men med rätt utformning går det att få både och.



Bild som visar torget med paviljonger innehållandes entréer, restauranger mm

Genomförande och tidplan

Genomförandet är beroende av andra intilliggande projekt, främst Citybanan och Karolinskaagrenen. När i tiden och under hur lång tid VASA byggs är idag svårt att säga med större precision. Då en byggherre genom markanvisning utsetts för projektet kan de utreda byggmetoder och tidplanering mer detaljerat. Förslaget VASA kan bearbetas till plansamråd parallellt med att utredningar görs för den

miljödom som behövs då byggarbeten planeras under det övre grundvattenskiktet.
En möjlig tidplan kan se ut så här:

2008-2010	planering och utredningar
2009	förberedande ledningsarbeten påbörjas
2010-2013	byggande av ytor under mark
2014	möjlig invigning av ytor under mark
2015-2016	byggande av paviljonger på torget

Som framgår av årtalen avses VASA att genomföras till allra största delen parallellt med byggandet av Citybanan. Det är svårt att idag definiera gränserna mellan återställandet efter Citybanan, byggandet av föreslagna paviljonger och en utveckling av torget Odenplan.

Bilaga 3 visar det byggområde som tillkommer om VASA byggs, utöver de områden som Citybanan och Karolinskaagrenen tar i anspråk.

Idag finns ett väl fungerande samarbete mellan staden, Banverket och SL/SLL. Viktiga syften med samarbetet är att minimera byggtid, störningar och kostnader. Byggherren Centrum Terre AB avses knytas till det pågående samordningsarbetet. Exempel på frågor som ska regleras i framtida samarbetsavtal är tidplaner, etappindelningar, etableringsytor, rättigheter, provisorier, konstruktioner, entréer, ledningssamordning, grundvattenpåverkan, entreprenader, ventilation, brandutrymning, transporter och trafik.

Konsekvenser

Med flera parallella projekt i området kring Odenplan är det svårt att särskilja de konsekvenser som vart och ett av dem har. En aktiv samordning mellan projekten kan minimera byggtider och störningar totalt sett. Det finns funktionskrav som styr hur projekten kan genomföras. Till exempel ska tunnelbanan trafikera den befintliga station Odenplan under byggtiden, vilket medför krav på mycket små markvibrationer. Likaså ska bil-, buss-, gång- och cykeltrafiken kunna passera Odenplan. Det medför bland annat provisoriska trafikomläggningar.

Befintlig handel

Då Citybanan byggs ökar antalet människor som rör sig kring Odenplan. Det för med sig att lokaler för handel hamnar i ett relativt sett bättre läge. VASA kan också bidra till att fler människor söker sig till Odenplan. Det ökade kundunderlaget kan komma att öka omsättningen hos både befintliga och nya butiker.



Centrum Terre AB planerar att VASA ska innehålla en annan butiks-sammansättning än vad som finns vid dagens Odenplan. Alltså kommer butikerna att i viss mån komplettera varandra och sannolikt uppnå synergieffekter för handeln.

Ekonomi

Diskussioner har förts mellan staden och Centrum Terre AB kring ersättningen för den tänkta tredimensionella fastigheten. Projektet har höga byggkostnader och stora risker. Bolaget har föreslagit någon typ av incitamentsprissättning. Ännu är det en öppen fråga kring upplåtelseform och ersättning. Dock ska ersättningen vara marknadsmässig, med hänsyn till projektets speciella förutsättningar. Upplåtelsen kan komma att ske till ett helägt dotterbolag till Centrum Terre AB, under förutsättning att Centrum Terre AB står som garant och borgenär.

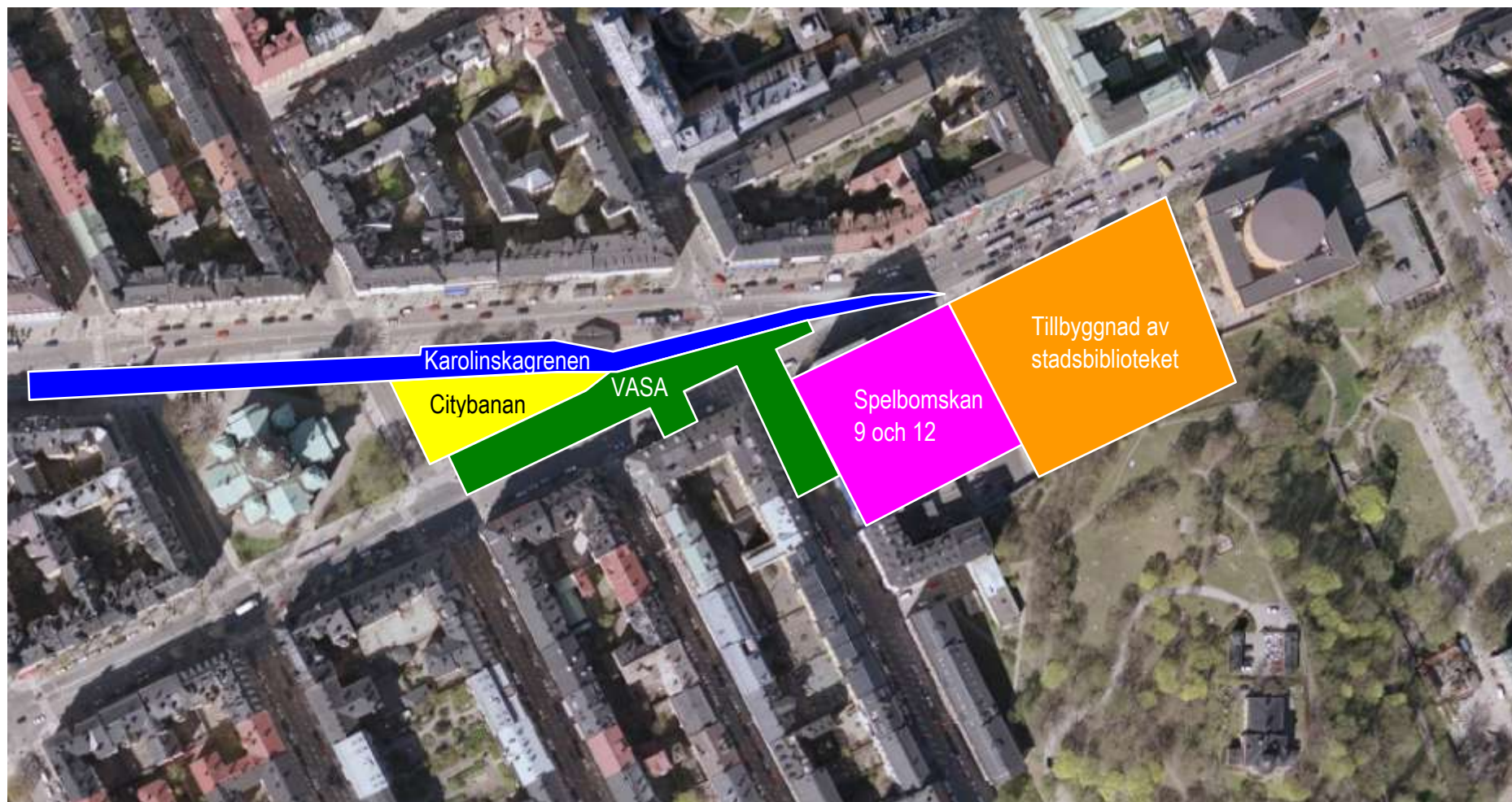
Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att VASA skulle bidra till en väl fungerade och attraktiv miljö kring det nya Odenplan som växer fram i och med Citybanan och andra projekt.

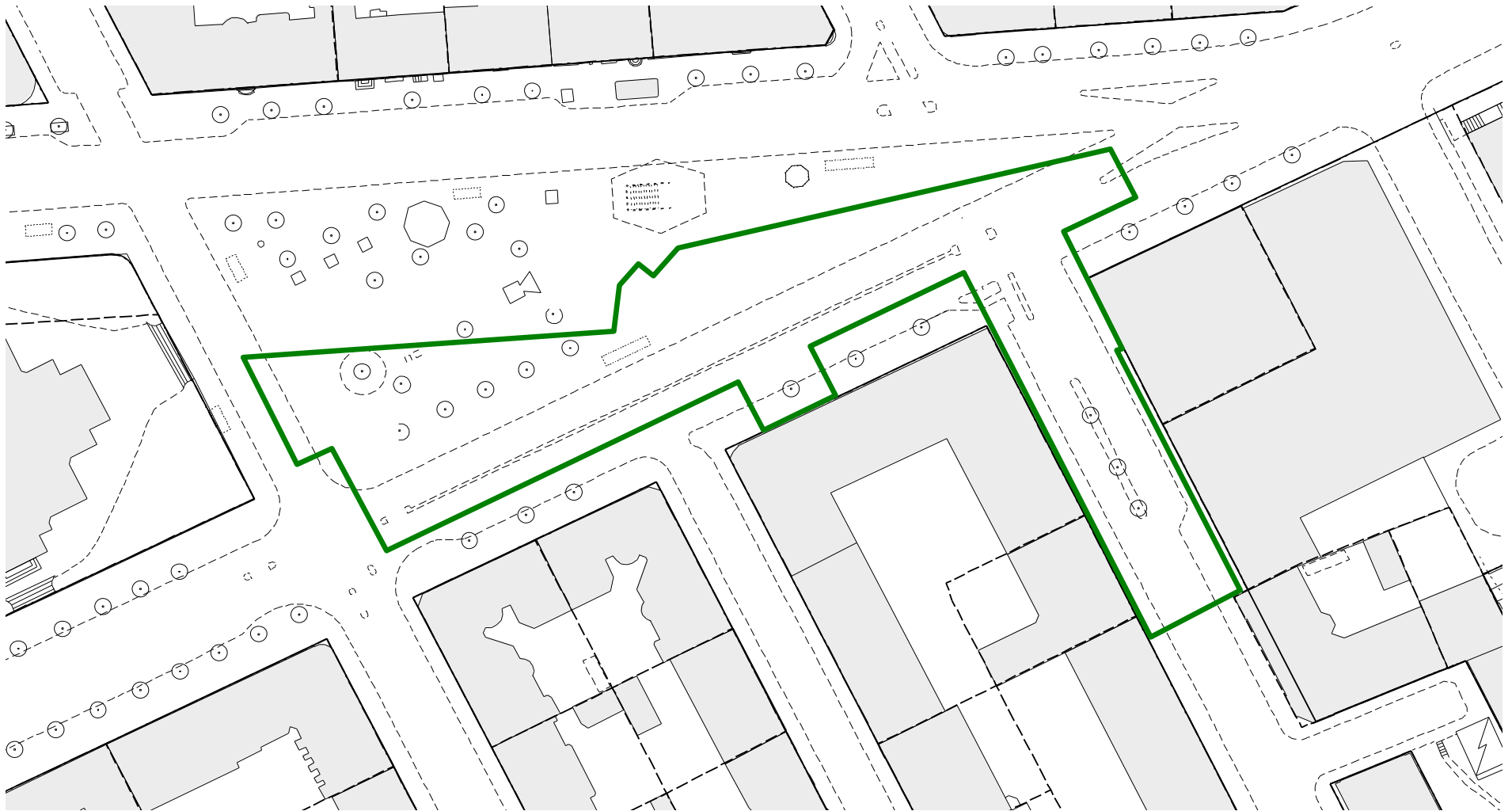
Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Slut

Bilaga 1: Översikt över projekt som utreds och planeras kring Odenplan



Bilaga 2: Karta över anvisningens utbredning under mark



Bilaga 3: Tillkommande byggområde för VASA

