



Victoria Zimmermann Grönros
Innerstad
Telefon: 08-508 262 58
victoria.gronros@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-04-23

Tillägg till markanvisningsavtal med Centrum Terre AB avseende handelsplats VASA, inom fastigheten Vasasta- den 2:99, på Odenplan Norrmalm.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringskontoret att träffa tillägg till markanvisningsavtal med Centrum Terre AB enligt förslag i utlåtan-
det.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

I september 2008 markanvisades ytor under mark till Centrum Terre AB för en underjordisk handelsplats i ett plan. Kontoret träffade därefter ett markanvisningsavtal med Centrum Terre AB, 2008-11-10, och har nu för avsikt att träffa ett tillägg till gällande markanvisningsavtal. Tilläggsavtalet innebär att markvärdet fastställs till 3.500 kr /m² BTA. Centrum Terre får också en rätt att överlåta markanvisningsavtalet med tillhörande tilläggsavtal till projektbolaget Handelsplats Vasa AB. Tjänsteutlåtandet innehåller även en lägesredovisning av övriga projekt som planeras kring Odenplan. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2009-04-15 (diarienummer: E2008-385-1207).

Bakgrund

I september 2008 markanvisades ytor under mark till Centrum Terre AB för en underjordisk handelsplats i ett plan och 2008-11-10 träffade kontoret ett markanvisningsavtal med Centrum Terre AB i enlighet med denna markanvisning. Den totala ytan, som legat till grund för kalkyler, är ca 7 000 m² (BTA) varav ytan för lokaler är ca 4500 m² (LOA).

Tidigare har Rodamco Projekt AB utrett en galleria på samma plats om totalt omkring 22 000 m² (BTA), varav ytan för lokaler var ca 11 000 m² (LOA). Efter protester mot bl a storleken på projektet, gav exploateringsnämnden kontoret 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.

Lägesredovisning

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.

Citybanan: I projekt Citybanan ingår att bygga en ny pendeltågsstation ca 30 meter under mark vid Odenplan, vilken ersätter den nuvarande stationen vid Karlberg. Tidplanen och omfattningen vid Odenplan ändrades i januari 2009 då projekt Citybanan beslutade att ta ut merparten av bergsmassorna via Norra stationsgatans arbetstunnel. Nu planeras en etablering på torget under 2010 till slutet av 2015. Arbeten sker därefter i huvudsak under mark fram till den planerade trafikstarten år 2017.

Karolinskagrenen: 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. Förgreningen planeras att ske vid en punkt väster om Odenplans torg i höjd med Dalagatan.

På sikt när kapacitetsbehovet är större på tunnelbanestationen planeras att förgreningen sker redan öster om Odenplans torg med ett nytt spår i en ny tunnel och med en ny perrong, parallell med den befintliga tunnelbaneperrongen.

Förberedelsearbeten för det tillkommande spåret och plattformen planeras att utföras i samband med Citybaneprojektet vid dagens biljetthall och väster om den samma enligt vad som avtalats i tilläggsavtalet, för genomförandet av Citybanan. Ytterligare förberedelsearbeten kan bli aktuella öster om biljetthallen på och i an-

slutning till Odenplans torg. Hur stora byggarbeten som kan förväntas för de sistnämnda förberedelserna utreds för närvarande av SL. Även dessa planeras att utföras i samband med Citybaneprojektet.

Stadsbiblioteket:

Projektet är tills vidare vilande i avvaktan på en översyn av ekonomiska förutsättningar.

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. Planarbetet påbörjades i och med att stadsbyggnadsnämnden 2008-11-20 fattade beslut om lägesredovisning av pågående planering vid Odenplan.

Adlern Mindre 34: Fastigheten ägs av SEB. De har påbörjat en översyn av möjligheter att utveckla sin fastighet. Ett ärende gällande startpromemoria för "Åhlénshuset" med rubriken "Startpromemoria för planläggning av Adlern Mindre 34 i stadsdelen Vasastaden (butiker, kontor)" behandlades på stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2009-03-19. Ärendet bordlades och kommer åter att behandlas på sammanträdet 2009-04-23.

Torget Odenplan: Då Citybanan kommer att ta torget i anspråk för byggområde och tunnelschakt väcks frågan om hur torget sedan ska återbyggas. Stockholms stad, Centrum Terre, Banverket och SL har tillsammans ansvaret för hur torget kommer att utformas, med de nya förutsättningar som projekten kring Odenplan ger. Staden har påbörjat ett utvecklingsarbete med syfte på torgets slutliga utformning. 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 detaljplanläggning.



- EXPLN 2008-04-10 Beslut om svar på skrivelse från (mp) – Rådslag om Odenplans utformning.
- EXPLN 2008-09-11 Markanvisning för kommersiellt ändamål under och på Odenplan till Centrum Terre AB.
- SBN 2008-11-20 Lägesredovisning av pågående planering vid Odenplan mm.

Utbyggnadsförslag

Centrum Terre AB, ett systerbolag till Centrumutveckling, har under hösten arbetat vidare med det projekt som presenterats för exploateringsnämnden i augusti 2008. Arbetsnamnet på anläggningen är VASA idén är 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 glas-paviljonger på torget. För närmare redovisning se tidigare tjänsteutlåtande med diarienummer: E2008-513-01390. Nuvarande utbredning se bilaga 2.

Tilläggsavtal

Centrum Terre AB med systerföretaget Centrumutveckling och moderbolaget Centrum Group är under rekonstruktion sedan mitten av januari 2009. Rekonstruktionen av företagsgruppen beräknas vara avslutad efter sommaren. Trots information om pågående rekonstruktion från bolaget vill kontoret understryka att det inte i detta skede finns möjlighet att garantera utgången av rekonstruktionen. Rekonstruktören och Centrum Groups styrelse bedömer att koncernen har en frisk kärna.

Bakgrunden till företagsguppens svårigheter är den internationella finanskrisen och att denna påverkat olika del- och helägda handelsprojekt som Centrum Terre haft under arbete. Centrum Terre har avyttrat sitt projekt i Ryssland och projektet Lorry i Sundbyberg har skjutits på framtiden. Vad gäller projektet Vasa vid Odenplan önskar bolaget driva det vidare.

Det markanvisningsavtal som gäller mellan Centrum Terre och staden löper under två år från nämndens beslut i september 2008. Staden har rätt att återta markanvisningen under den perioden om bolaget uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid anvisningen. Kontoret kan konstatera att bolaget hittills har bedrivit arbetet med projektet på avsett sätt. Att företaget är under rekonstruktion kan i sig inte anses ge en grund för att bryta avtalet.

Centrum Terre och staden har sedan i höstas förhandlat om priset för marken som ska ingå i projekt Vasa. Efter att bolaget och staden gjort av varandra oberoende beräkningar av byggkostnaderna finns underlag för en överenskommelse om priset, vilken är nödvändig för att bolaget ska kunna säkerställa finansiering och genomförande av projektet. Kostnaderna för byggnadsarbetena är osedvanligt höga, även för ett komplicerat projekt. Detta gör att utrymmet för ett markpris är begränsat. Efter långa diskussioner har parterna nu kunnat enas om ett pris om 3.500 kr per kvadratmeter BTA i prisläge 2009-04-01. I vilket pris ska regleras med 100 % av Svensk Fastighetsindex, Capital Growth, Retail. Priset är baserat på den uppskattning av byggkostnaderna som gjorts av Bygganalys på stadens uppdrag samt på en nyttjtjandegrad av 66 %. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2009-04-15.

Centrum Terre kommer att överlåta markanvisningsavtalet med tillhörande tilläggsavtal till det av bolaget planerade projektbolaget Handelsplats Vasa AB och ta in finansiella partners i detta projektbolag som delägare.

För att kompensera ytor som bedöms falla bort p g a tekniska och stadsbyggnadsmässiga skäl kommer kontoret tillsammans med Centrum Terre utreda möjligheterna att utöka den uthyrbara ytan under mark. Detta förutsatt att det går att förena med omkringliggande projekt både i genomförandefasen och med den slutgiltiga lösningen för hela Odenplan.

Ekonomi

Centrum Terre har från september 2008 bedrivit utredningsarbete, dels i egen regi dels i samarbete med kontoret. Projektet har haft behov av att komma i kapp Citybanans planering eftersom en förutsättning för projektet är att dess genomförande ska samordnas med Citybanans. Projektet har fortsatt stort utredningsbehov p g a av den komplexa situationen där handelsplatsen måste samordnas med de omgivande projekten. Stadens del i utredningskostnaderna för arbetena vid Odenplan uppgår hittills till ca 4,5 mnkr varför kontoret har fattat ett inriktningsbeslut på delegation för att kunna fortsätta i utredningsarbetet.

Stadens medverkan i samordningen med de tillkommande projekten Spelbomsplan 9 & 12 samt Adlern Mindre 34 kräver en utökad insats av staden. Kontoret bedömer att en samverkan även med projekten söder om Odengatan skulle kunna ge underlag för att få en bredare finansieringsbas för projekt Vasa med dess osedvanligt höga byggkostnader.

Centrum Terre har markerat att en avlastning av vissa kostnader är erforderliga för att göra projektet genomförbart. I det vidare arbetet kommer kontoret tillsammans med Centrum Terre att se över möjligheterna att minska kostnaderna för projektet.

Miljöbedömning

Odenplan är idag en central plats för service och kollektivtrafik. Byggandet av Citybanan innebär att Odenplan efter färdigställandet kommer att bli Sveriges andra största station efter Centralen. Staden har mot denna bakgrund inlett detaljplanearbete för en utveckling av Odenplansområdet i övrigt. Miljöförvaltningen bedömer att vid beskrivning av miljökonsekvenserna av förändringsarbetet måste konsekvenser såväl under byggtiden som vid färdigställandet beaktas. Väsentliga miljökonsekvenser att belysa och beakta för det färdiga projektet är buller och vibrationer från trafik och varutransporter, påverkan på grundvatten och ljusförhållanden för befintlig och tillkommande bostadsbebyggelse. Byggverksamhet inom området kommer att pågå under lång tid och miljökonsekvenserna bl a buller, vibrationer och luftpåverkan är väsentliga frågor att utreda och redovisa i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Ovanstående utlåtande har miljöförvaltningen lämnat som underlag för en miljökonsekvensbeskrivning. Kontoret har beställt en utredning avseende trafiken och dess påverkan på närmiljön och kostnaderna kommer att delas mellan berörda parter.

Genomförande och tidplan

Genomförandet är beroende av andra intilliggande projekt, Citybanan, Karolinskaagrenen, Spelbomskan 9 & 12 samt Adler Mindre 24. När i tiden och under hur lång tid VASA byggs är idag svårt att säga med större precision. Nedan redovisad tidplan är därför preliminär.

2009-2010	planering och utredningar
2012	förberedande ledningsarbeten påbörjas
2013-2015	byggande av ytor under mark
2015-2016	byggande av paviljonger på torget

Idag finns ett väl fungerande samarbete mellan staden, Centrum Terre, Banverket och SL/SLL. Viktiga syften med samarbetet är att minimera byggtid, störningar och kostnader. 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. Staden har även initierat ett samarbete mellan Centrum Terre, Folksam, Diligentia och SEB. Viktiga frågor för det samarbetet är om man kan samordna varuhantering samt entréer.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid inriktningsbeslut, preliminärt hösten 2009. När köpeavtal är träffat med exploatören ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt mars 2010.

Detaljplanen

I och med det beslut som stadsbyggnadsnämnden fattade vid mötet 2008-11-20, om lägesredovisning för projekten vid Odenplan, startade stadsbyggnadskontoret planarbetet. En preliminär tidplan för planprocessen är:

Maj 2009	Plansamråd
Höst 2009	Utställning av detaljplan
Dec 2009	Godkännande i stadsbyggnadsnämnden
Feb/mars 2010	Antagande i kommunfullmäktige
Feb/mars 2011	Laga kraft

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret ser ett stort värde i om man kan utveckla den stadsmiljö som kommer att hysa Sveriges näst största kollektivtrafikknutenpunkt. En utveckling av kommersiella lokaler med handel och goda kopplingar till Citybanan och angränsande fastigheter kan ingå i en satsning på att stärka området vid Odenplan som ett stadsdelscentrum. Övergångsstället mellan torget och "Åhlénshuset" (kvarteret Adlern Mindre 34), på södra sidan av Odengatan är redan i dag hårt belastad av gående, varför exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret ser ett värde i att få en koppling via en gång under Odengatan.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa tillägg till markanvisningsavtal enligt detta utlåtande.

Slut

Fel! Objekt kan inte skapas genom redigering av fältkoder.