



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

Till
Exploateringsnämnden 2009-12-17

Markanvisning för förbindelsegång under Odengatan med visst kommersiellt inslag, till G:a livförsäkringsaktiebolaget SEB TryggLiv (Livbolaget) och SL. Utredningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar utrymme under mark vid Odenplan inom fastigheten Vasastaden 2:99 för kommersiellt ändamål till Livbolaget och SL.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (utredningsbeslut).

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund



Sammanfattning

Karlbergs pendeltågsstation avses genom projekt Citybanan flyttas till att ligga under Odenplan. Odenplan kommer att bli en regional knutpunkt för resande och en av Sveriges största stationer för resande med kollektiva färdmedel. Samtidigt planeras utveckling av privata fastigheter vid Odenplan. Det, tillsammans med att torgets utformning ses över, kommer att förstärka Odenplans ställning som lokalt stadsdelscentrum.

År 2008 markanvisades en yta till Centrum Terre AB för handel och serveringar i ett plan under mark samt restauranger och entréer i lätta glaspaviljonger på torget. Centrum Terre AB försattes i konkurs den 29 juni 2009 och markanvisningen upphörde att gälla.

Kontoret föreslår att Livbolaget och SL erhåller en markanvisning för att utreda möjligheten att bygga en förbindelsegång med ett mindre inslag av handel. Gången skall förbinda Odenplans biljetthall och den södra sidan av Odengatan, strax väster om Norrtullsgatan.

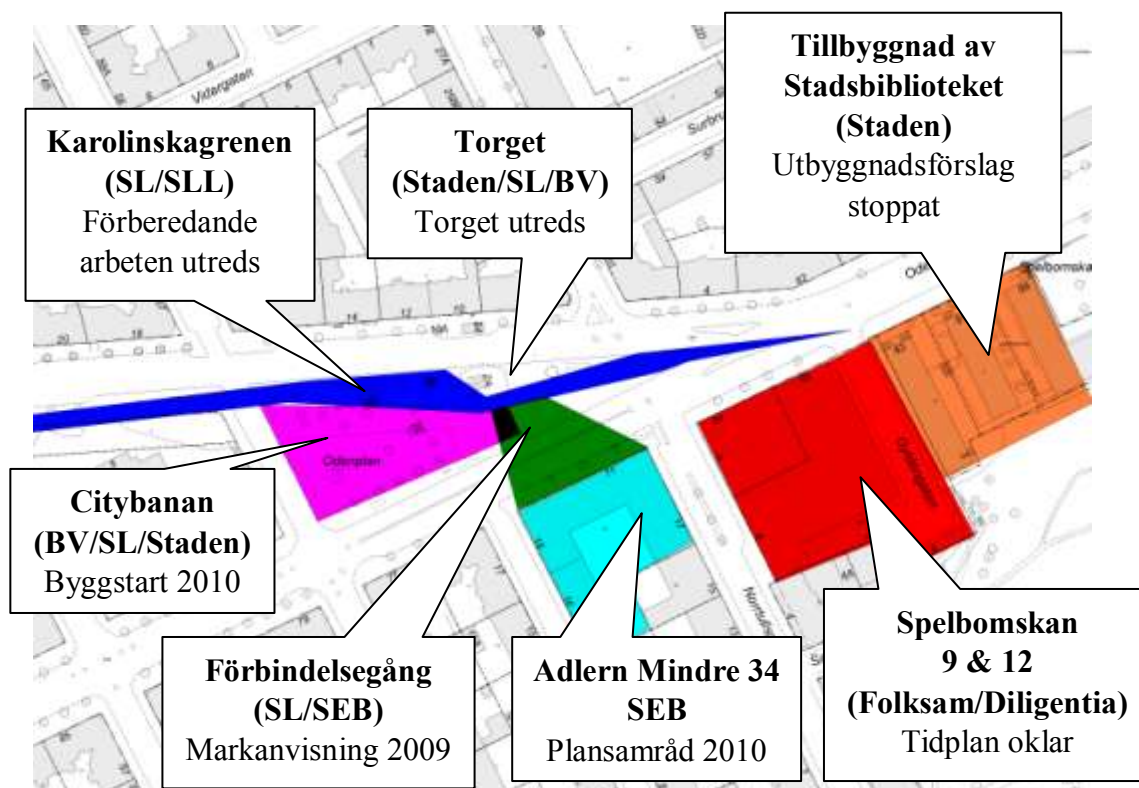
Bakgrund

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). Rodamco Projekt AB valde att lämna projektet, våren 2008.

Under våren 2008 utredde exploateringskontoret förutsättningar för mindre omfattande ytor under mark för handel och service i anslutning till Citybanans och tunnelbanans biljetthall. I augusti 2008 erhöll Centrum Terre AB en markanvisning för kommersiellt ändamål under och på Odenplan. Den totala ytan under mark var knappt 6 000 m² (BTA) varav ytan för butiker och serveringar var knappt 4 000 m² (LOA). Den 29 juni 2009 försattes Centrum Terre AB i konkurs.

Projekt som utreds och planeras kring Odenplan

I området kring Odenplan utreds och planeras flera projekt. Kartbilden på nästa sida visar den huvudsakliga utbredningen av projekten. Projekten har kommit olika långt vad gäller utredning och planering. Det finns fortfarande stora oklarheter i flera av projektens utformning och byggtider. I samordningen av planerade projekt läggs stor vikt vid att belysa konsekvenserna för människor och verksamheter kring Odenplan.



Citybanan: Banverket planerar att flytta Karlbergs pendeltågsstation till Odenplan, ca 30 meter under mark. En etablering planeras på en stor del av torget med början januari 2010 till mitten av 2012. Därefter kommer etableringen att krympa. Banverket återkommer med besked om hur den kommer att se ut från sommaren 2012 till den planerade trafikstarten år 2017.

Karolinskgagrenen: SL och Stockholms läns landsting har utrett 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. Arbetet med tunnelbanesträckningen till Karolinska/Norra Station har avbrutits och SL kommer att utreda möjligheten att anlägga en stadsspårväg till området. SL kommer även att utreda i vilken omfattning man skall utföra förberedande arbeten, för att inte omöjliggöra en framtida utbyggnad av tunnelbanesträckningen till Karolinska/Norra Station. Detta kan komma att beröra Odenplan.

Stadsbiblioteket: Efter genomförd arkitektävling stoppades projektet för en översyn av ekonomin. Staden har nyligen tagit beslut om att inte genomföra den föreslagna tillbyggnaden kallad "Delfinium".



Spelbomskan 9 och 12: De två fastigheterna Spelbomskan 9 och 12 ägs av Diligentia respektive Folksam. De samarbetar kring en utredning 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.

Adlern Mindre 34: Fastigheten ägs av Livbolaget som har planer på att utveckla fastigheten med bl. a omdisponeringar inom fastigheten och en mindre tillbyggnad. Start-PM har godkänts av stadsbyggnadsnämnden den 23 april 2009.

Torget Odenplan: Citybanan kommer att ta torget i anspråk för byggområde och tunnelschakt. Stockholms stad, Banverket och SL har tillsammans ansvaret för hur torget kommer att återställas, med de nya förutsättningar som projekten kring Odenplan ger. Stadsbyggnadsnämnden har i augusti 2009 fattat beslut om att Sippans kiosk skall ingå som en förutsättning när staden planerar för ett återställande av torget. 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 2007-12-20 | Exploateringskontoret erhåller en skrivelse från exploateringsnämnden. Kontoret fick i uppdrag att utvecklingen av Odenplan ska ske smidigt, snabbt och med minsta möjliga störningar. |
| EXPLN 2008-04-10 | Beslut om svar på skrivelse från (mp) – Rådslag om Odenplans utformning. |
| EXPLN 2008-08-21 | Markanvisning för kommersiellt ändamål under och på Odenplan till Centrum Terre AB |
| SBN 2008-11-20 | Lägesredovisning av pågående planering vid Odenplan mm |

EXPLN 2009-04-23 Tillägg till markanvisning med Centrum Terre AB
avseende handelsplats Vasa, inom fastigheten Vasastaden
2:99, på Odenplan, Norrmalm.

Redovisning av Rådslag Odenplan

Under hösten 2008 genomförde exploateringskontoret ett rådslag om Odenplans utveckling och utformning. Nedan följer en sammanfattning av rådslaget, den kompletta redovisningen återfinns i bilaga 1.

Rådslaget genomfördes vid tre tillfällen om vardera två timmar, då deltagarna lämnade sina synpunkter på området. Avsikten med rådslaget var att få in tankar och idéer till planeringen så tidigt som möjligt i processen. Till formen kan rådslagen liknas vid fokusgrupper där utvalda intressenter delger sina personliga erfarenheter, utifrån sina respektive partintressen, utan att behöva göra anspråk på att företräda "alla". Rådslaget skall inte på något sätt ersätta den demokratiska processen – samrådet - där alla får komma till tals. Tonvikten har legat på att få till stånd en givande dialog och diskussion kring Odenplans utformning med en begränsad grupp människor som på olika sätt har ett intresse och varit aktiva i frågan.

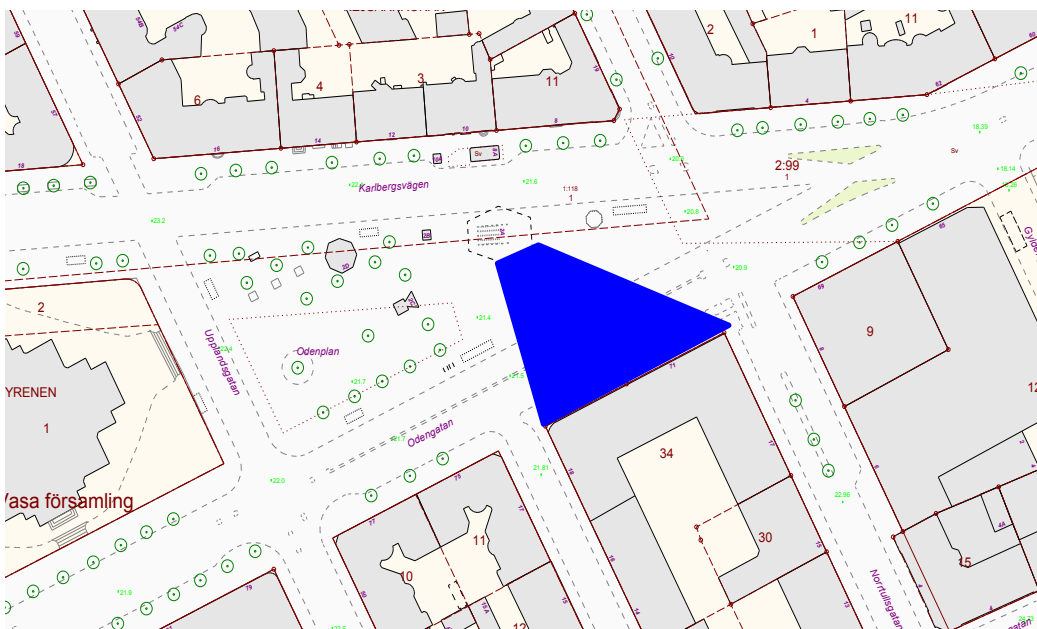
Åsikterna som kom fram under rådslaget drog åt olika håll. Några av deltagarna anser att Citybanan och handelsplats Vasa inte passar in i det lugna bostadsområde som Odenplan är en del av. Rädsla finns för att handelsplatsen kommer att slå ut de småskaliga butiker som finns i närområdet. Det finns också en oro för att alla öppna ytor kommer att försvinna under byggperioden och att det kommer att bli trångt och svårt att ta sig fram. Deltagarna ser ett stort behov av en samordning av byggprojekten.

En del av gruppen tycker att det är positivt med ett komplement till befintlig handel och det skulle vara önskvärt att en del bestod av livsmedel, t.ex. en saluhall. Idag utnyttjas ytan på torget dåligt och det skulle kunna utvecklas mer. Torget kan tåla ett tillskott i form av någon/några byggnader, paralleller drogs med Kungsträdgården. Det är allt för lummigt på vissa delar medan andra anser att mängden och storleken på träden är en stor kvalitet i dag. De som pendlar är mycket positiva till Citybanans tillkomst.

Utbyggnadsförslag

SL är intresserade av att vidare utreda den fysiska och kommersiella potentialen samt bedöma möjligheten att utveckla kundservicen i närheten av Odenplans pendeltågs- och tunnelbanestationen med utgångspunkt från SL:s så kallade mötesplatskoncept. Detta koncept har framgångsrikt genomförts vid tunnelbanestationen Östermalmstorg. Livbolaget vill utifrån ett kommersiellt intresse utreda möjligheten att ansluta Kv Adlern mindre 34 mot Odenplans planerade pendeltågs- och tunnelbanestation.

Förslaget innebär att Livbolaget och SL bygger en förbindelsegång under Odengatan, mellan station Odenplans biljetthall och den södra sidan av Odengatan. Uppgången på den södra sidan av Odengatan föreslås ligga i Kv. Adlern Mindre 34 ("Åhlénshuset"). För att få en trygg miljö i gången kommer den att kantas av lokaler på båda sidor som kan innehålla en blandning av butiker som ger en god service till bl. a de resande och boende som kommer att passera Odenplan. Varuförsörjningen skall lösas via befintliga fastigheter/anläggningar i anslutning till förbindelsegången. Utbredningen av ytorna under mark visas på illustrationen nedan.



Möjligheten att på sikt ansluta en passage till Spelbomskan 9 & 12 ("Läkarhuset") skall inte omöjliggöras.

På torget

Varken Livbolaget eller SL säger sig vara intresserade av att uppföra några byggnader/paviljonger på torget. Detta skiljer sig från förslagen i tidigare markanvisningar.

Genomförande och tidplan

Genomförandet är beroende av andra intilliggande projekt, främst Citybanan och hur SL löser trafikförsörjningen av Norra stationsområdet. När i tiden och under hur lång tid förbindelsegången byggs är idag svårt att säga med större precision. En möjlig tidplan kan se ut så här:

2010-2012	planering, utredningar, planarbete
2012	förberedande ledningsarbeten påbörjas
2012-2014	byggande av ytor under mark
2014-2015	möjlig invigning av ytor under mark

Som framgår av tidplanen avses projektet att genomföras till allra största delen parallellt med byggandet av Citybanan.

Konsekvenser

Med flera parallella projekt i området kring Odenplan är det svårt att särskilja de konsekvenser som vart och ett av dem har. 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. Transporter till och från byggarbetsplatserna behöver samordnas.

En aktiv samordning mellan projekten kan minimera byggtider och störningar totalt sett. Idag finns ett väl fungerande samarbete mellan staden, Banverket och SL/SLL. Byggherren avses knytas till det pågående samordningsarbetet.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Båda kontoren är positivt inställda till ambitionen att knyta samman torget med den södra gångbanan via en underjordisk passage. Trafikkontoret bedömer att det kommer att bli alltmer svårt att klara trafikströmmarna på platsen i framtiden utan en gångpassage under Odengatan. Trafikkontoret och exploateringskontoret ser ett behov av att göra en fördjupad analys av gångtrafiken ur denna aspekt. Det är mycket viktigt att passagen utformas så att den blir attraktiv för kollektivtrafikresenärerna, om den skall utgöra ett alternativ för de som skall passera Odengatan. Stadsbyggnadsnämnden anser att en utveckling av att 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.

Ekonomi

Efter genomförd fastighetsbildning avses marken till förbindelsegången med omgivande lokaler att upplåtas till marknadspris.

Kostnader för utredningar

Staden har hitintills haft utgifter på 4,4 mnkr i projektet. Kostnaderna kan härledas dels till den komplicerade samordningen med främst Banverkets Citybaneprojekt dels har staden fått ta ett ansvar för vissa utredningar när byggherrar avlöst varandra. Kostnaderna har därutöver påverkats av Centrum Terres konkurs samt stadsbyggnadsnämndens beslut om att Sippans kiosk skall plockas ner och monteras upp på Odenplan efter avslutade arbeten. Kontoret bedömer att staden kommer att behöva lägga ytterligare drygt 5 mnkr för utredningar och samordning samt kostnader för Sippans kiosk. Detta för att möjliggöra en effektiv samordning med övriga projekt i närområdet och specifikt med Citybanan.

Torget

Om staden bestämmer sig för att utveckla torget utifrån dess nya användning kommer exploateringskontoret behöva stå för de kostnader som överstiger ett återställande i ursprungligt skick.

Kontoret återkommer till nämnden med en redovisning av den totala ekonomin för projektet i ett inriktningsbeslut.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret ser ett stort värde i att utveckla den stadsmiljö som kommer att hysa en av Sveriges största kollektivtrafikknutpunkter. Kontoret har tolkat exploateringsnämndens direktiv i december 2007 som att en byggnation av en handelsetablering måste inrymmas inom Citybanans genomförandetid. Med detta som utgångspunkt har kontoret gjort bedömningen att det inte finns utrymme i tidplanen att vända sig till ytterligare en utomstående aktör, som inte har någon fysisk anknytning till platsen. Folksam, Diligentia, Livbolaget och SL har därför bedömts som lämpliga aktörer med möjlighet att klara de svårigheter som finns i projektet. Av dessa har ingen sagt sig vara intresserad av att bygga en anläggning av den storlek som Centrum Terre utredde. Livbolaget och SL har dock sagt sig vara intresserade av att utreda en gångförbindelse under Odengatan, med ett visst inslag av handel.

Övergångsstället som leder gående från torget och till Odenplans södra sida, utanför "Åhlénshuset" (kv. Adlern Mindre 34) är i dag hårt belastat. En studie av hur människor rör sig på Odenplan och dess närområde har genomförts av Spacescape

på uppdrag av exploateringskontoret. Denna visar på en ökning av antalet gångtrafikerörelser med 60 %, i och med Citybanans trafikstart. Mot bakgrund av detta ser exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret ett värde i att få en koppling via en gång under Odengatan. Staden har under de senaste åren stängt ett antal gångpassager som gående helst har undvikit för att det känts otryggt att vistas där. Kontoret ser därför mycket positivt på att förslaget innehåller ett visst inslag av handel som både kan ge en trygg och trevlig passage under Odengatan och erbjuda en bra service till alla som kommer att passera denna knutpunkt i staden.

En av de faktorer som återstod att lösa när Centrum Terre försattes i konkurs var varuhanteringen. Det blev svårt eller dyrt att få till varuhanteringen på ett bra sätt. Med detta förslag bedömer kontoret att det inte skall bli något problem att varuförsörja de relativt små lokalytorna via befintliga fastigheter och anläggningar.

Kontoret anser vidare att det är av största vikt att samarbetet men omgivande projekt vid Odenplan fortsätter. Staden strävar efter att undvika att man gräver upp Odenplan flera gånger.

Kontorets bedömning är att det nya förslaget tillmötesgår nämndens vilja att minimera störningar och korta byggtiden för ett kommersiellt projekt vid Odenplan. Det nya förslaget är av påtagligt mindre omfattning med färre massor som schaktas bort och det innebär också mindre omfattande trafikomläggningar och sannolikt en kortare byggtid. Störningarna på omgivningen kommer att bli betydligt mindre jämfört med tidigare förslag. Mot bakgrund av ovan nämnda, samt att tidplanen inte medger att en aktör som inte finns i området kliver in i projektet, bedömer kontoret att detta förslag är det som är möjligt att arbeta vidare med. Kontoret anser att förslaget kan bidra till att skapa en attraktiv och funktionell plats i staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet samt träffa markanvisningsavtal med Livbolaget och SL i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Slut