

Projektdirektiv – Normmalm 4:41

Författare: Christina Norén
Version: 1

Utgåvehistorik för dokumentet

Ändringar				
Datum	Version	Godkänd av:	Påverkade sidor	Typ av ändring
	v 1.0			
	v 1.1			
	v 1.2			
	v 1.3			
	v 1.4			
	v 1.5			

Innehåll

Introduktion.....	4
Projektbakgrund.....	4
Beskrivning av projektet/avgränsningar	4
Mål & syfte	4
Förutsättningar för att nå målen.....	5
Geografiskt område.....	6
Utredningsorganisation	6
Tidsåtgång.....	6
Ekonomi	6
Utredningsutgifter	7
Risk	7
Projektrisker	7
Kommunikation	7
Rapportering	7

Introduktion

Fastigheten Norrmalm 4:41 är centralt belägen vid Klarabergsgatan i mötet mellan City och Kungsholmen. Utbyggnaden av området har varit aktuell sedan Stockholm Waterfront byggdes. Projektet valdes då bort eftersom det ansågs för komplicerat. Kontoret föreslår att fastigheten säljs till högstbjudande genom anbudsförfarande. För att få ett så rent marknadsvärde som möjligt vid försäljningen, vilket är av stort värde i förhandlingar om markvärden med byggherrar och tomträttshavare föreslår kontoret att staden själv tar hand om de ovanligt komplicerade initiala arbetena. De utgörs i huvudsak av ombyggnad av den befintliga trafikaneläggningen och omhändertagande av de förorenade jordmassorna.

Projektbakgrund

Området runt Centralstationen och Klara Sjö utgör en central del av city. Stora och viktiga stadsplaneringsprojekt pågår i området, tex Jernhusens arbete med Centralstationsområdet efter det att den nya pendelstågsstationen tagits i drift och stadens specialstudie av Södra Klara.

I ”Vision för City”, som antogs av kommunfullmäktige 2012, betonas vikten av att läka staden och att göra City till en än mer attraktiv och funktionell del av den. City ska enligt visionen innehålla arbetsplatser, bostäder och service i anslutning till både city och kollektivtrafikens hjärta. I enlighet med stadens översiktsplan, ”Promenadstaden”, ska bättre samband och kopplingar skapas både mellan olika stadsdelar och lokalt. En ökad kontakt med vattnet och ökad promenadvänlighet betonas också. Projektet stämmer väl in på dessa ambitioner.

Beskrivning av projektet/avgränsningar

Norrmalm 4:41, mm ligger i anslutning till konferensanläggningen Stockholm Waterfront, i närmast direkt kontakt med Klara Sjö och med utsikt över Stockholms stadshus. Kommunikationsförhållandena är förstklassiga med närhet till Centralstationen med fjärr- och regionalståg, pendeltåg, tunnelbana, Arlandapendel, diverse busslinjer mm. Klarastrandsleden, som utgör en del av nord/syd-axeln, löper

genom fastigheten. Norrmalm 4:41 är idag planlagd för trafikändamål och är i princip fullständigt upptagen av en komplicerad trafikanläggning med av- och påfartsramper samt angöring till flera fastigheter under gatuplan.

En försiktig bedömning av möjligheten till utbyggnad indikerar att projektet kan inrymma bebyggelse om ca 15.000-20.000 m² BTA. Sannolikt bör i första hand kontor byggas i detta läge. Möjligheten att bygga bostäder kan komma att studeras, men bedöms inledningsvis svårt att genomföra.

I och med den tillkommande bebyggelsen kommer Blekholmstunneln, som är en del av det nord-sydliga trafikbandet, att förlängas. Tunnel förlängningen kräver säkerhetsutredningar med eventuella efterföljande åtgärder för att kunna genomföras. Den ramp som leder södergående trafik upp till Klarabergsviadukten bör kunna rivras eftersom den utnyttjas mycket lite. I och med rivningen underlättas grundläggningen och mer byggvolym kan åstadkommas.

På grund av tidigare markanvändning är projektområdet med stor sannolikhet förorenat av kreosot mm i undergrunden, detta måste utredas vidare. Med tanke på projektområdets läge bör en ny byggnad inte grundläggas så att en framtida förlängning av Centralbrons trafik i tunnel omöjliggörs.

Någon egen parkering inom tomten är knappast möjlig. Det mycket centrala läget med nära tillgång till kollektivtrafik bedöms minska behovet av parkering inom fastigheten. Teknisk försörjning av den blivande byggnaden kan bli svår eftersom vanlig källarvåning saknas. Detsamma gäller lastintag, sophantering, mm.

Mål & syfte

Målet med projektet är att bebygga en otillgänglig del av centrala innerstaden med attraktiva arbetsplatser och eventuellt bostäder. Projektet kommer att medföra att ett trafikområde av motorvägskaraktär omdanas till stads kvarter med vanliga gator och trottoarer och att den sydvästvända sidan av Klara Sjö blir en ny vistelse-, rekreations och promenadyta som förbinder Blekholmsterassen med Klara Mälarstrand.

För näringsliv och jobb i regionen är projektet ett attraktivt tillskott av mark för kommersiell bebyggelse i en mycket eftertraktad del av staden.

Geografiskt område

Det geografiska området utgörs is huvudsak av fastigheten Norrmalm 4:41.

Utredningsorganisation

Organisationen för projektet är följande:

- Projektägare – Exploateringskontoret
- Projektledare – Christina Norén
- Övriga förvaltningar/bolag och representanter/kompetenser som förväntas att delta – Stadsbyggnadskontoret, Trafikkontoret, ett antal konsulter

Tidsplan

2016

- tekniska utredningar såsom trafik-, miljö-, säkerhets- och volymstudier
- detaljplanearbete påbörjas, försäljningsprocessen inleds

2017

- detaljplanearbetet fortsätter
- försäljningsprocessen avslutas
- tekniska utredningar, förberedelser för ombyggnad av trafikleder

1

2018

- detaljplanearbetet avslutas, fastighetsbildning, bygglov
- ombyggnad av trafikleder påbörjas
- inriktningsbeslut

2019

- ombyggnad av trafikleder avslutas
- husbyggnad påbörjas

2020

- husbyggnad avslutas

Ekonomi

Kontoret har gjort en studie för att få en uppfattning av volymen på den nybyggnation som kan vara rimlig på platsen. Därefter har de förväntade arbetena kalkylerats. Utredningarna indikerar att de förväntade försäljningsintäkterna väl kommer att täcka kostnaderna för trafikomläggning, marksanering mm som i detta tidiga skede översiktligt beräknats till 260 mnkr.

Utredningsutgifter

Utredningsutgifterna uppskattas till totalt 20 mnkr varav ca 2 mnkr bedöms utgöra exploateringskontorets interna utgifter och ca 18 mnkr bedöms gå åt för externa utredningar mm.

Risk

Projektrisker

Projektet kan i detta inledande skede identifiera följande projektrisker:

- Ombyggnadskostnaden av trafikanläggningen blir mycket högre än de förväntade intäkterna.
- Saneringen av marken blir dyrare och mer komplicerad än vad som hittills antagits.
- Förlängningen av Blekholmstunneln går inte att genomföra.

Kommunikation

Christina Norén är kommunikationsansvarig med rollen att svara på frågor angående projektet fram till dess att en kommunikationsplan är upprättad.

Följande intressegrupper förväntas påverkas av projektet:

- Interna intressenter – Stadsbyggnadskontoret, Trafikkontoret, Stadsdelsförvaltning Norrmalm, Stadsmuseum
- Externa intressenter – Grannfastigheterna i kvarteren Bleket, Blekholmen, Bangårdsposten, Pilträdet m fl,

Rapportering

Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut. Om projektdirektivet godkänns ska projektet utredas vidare inför

inriktningsbeslut. Projektet kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod.