



2006-08-29

Kontaktperson markkontoret
Martin Skillbäck
Innerstaden
Telefon: 08-508 262 76
martin.skillback@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-09-21
Trafiknämnden 2006-09-19

Kontaktperson trafikkontoret
Linda Lundberg
Gatuavdelningen
08-508 263 05
linda.lundberg@tk.stockholm.se

Ny detaljplan för kv Bangårdsposten på Normalm. Planremiss

Förslag till beslut

Marknämnden och Trafiknämnden besvarar stadsbyggnadsnämndens remiss med kontorens utlåtande.

Göran Långsved

Göran Gahm
t f

Sammanfattning

Staden har träffat avtal om försäljning av Fastighets AB Bangårdsposten (f d Postterminalen Stockholm Klara) till Klara AB som är ett konsortium bestående av Cargill Value Investments, NIAM Fund III samt Jarl AB. Bolaget skall, efter detaljplaneändring, riva merparten av postterminalen och på tomtten uppföra en hotell- och konferensanläggning samt ett kontorshus.

Konferensanläggningen har plats för ca 3 000 personer i biosittning eller ca 2 000 personer i bankettsittning. Anläggningen är mycket flexibel och har även stora utrymmen för möten, utställningar, konferenser mm i de undre planen. *Hotellet* rymmer ca 420 rum. Rumstorlek och övrig standard skall motsvara 4 stjärnor enligt SHR's klassificering. Operatör för hotellet och konferensanläggningen blir Rezidor SAS. *Kontorsbyggnaden* innehåller ca 33 000 m² BTA och får sin huvudentré från Klarabergsviadukten. Byggnaden blir högklassig med flexibla kontorsplan. I entréplanet förutsätts butikslokaler.

Försäljningen av bolaget samt kommande plangenomföranden ger ett underskott för staden om ca 120 Mnkr. Den samhällsekonomiska nyttan av hotell- och konferensanläggningen väntas dock bli mycket stor. Den turistekonomiska omsättningen de första fem verksamhetsåren uppskattas till 1 500-2 400 Mnkr. Markkontoret anser att den samhällsekonomiska nyttan kommer att uppväga det fastighetsekonomiska underskottet i fastighetsaffären.

I den miljökonsekvensbeskrivning som ingår i planen förutspås inga problem vad gäller risk/säkerhet, buller/vibrationer, luftkvalitet eller elektromagnetiska fält. Eftersom bebyggelsen kommer att utgöra en del av stadens vattenfront (riksintresse) har konsekvenserna analyserats bl a vad avser relationen till Stadshuset. Sammanfattningsvis innebär förslaget att stadspartiet kommer att få en starkare definierad karaktär. Planförslaget bedöms inte skada riksintresset.

Hotell- och konferensanläggningen kommer att betyda mycket för Stockholms image och för Stockholm som destination. Förmågan att kunna arrangera större internationella kongresser skapar ökad medieuppmärksamhet och är ett viktigt led i den internationella marknadsföringen. För stadens och näringslivets framtida utveckling måste en centralt belägen kongress- och mötesanläggning anses vara av stor strategisk betydelse.

Närheten till Centralstationen innebär att tillgången till kollektivtrafik kommer att vara mycket god för besökare till anläggningen. Såväl hotellet som konferensanläggningen kan angöras med fordon från två nivåer; dels från Klarastrandsledens nivå via Blekholmsgatan, dels från Klarabergsviadukten via ett nytt angöringstorg. Kontorsbyggnaden angörs från Klarabergsviadukten. Inom projektet planeras ca 200 parkeringsplatser vilket uppfyller de planerade verksamheternas behov. Den övervägande delen av parkeringsplatserna angörs från det nedre planet.. Omgivande gatunät bedöms klara den trafikökning som den nya exploateringen innebär.

Projektet utgör en viktig del av den pågående stadsutvecklingen på och invid Centralstationsområdet. En mer omfattande utbyggnad över bangården kan troligtvis inte påbörjas förrän Citybanan färdigställts och pendeltågstrafiken flyttats. Hotell- och konferensprojektet kommer därmed att stå ensam några år som markör av framtida utbyggnadsmöjligheter.

Bakgrund samt dagsläget för projektet

Staden äger Fastighets AB Bangårdsposten. Bolagets enda tillgång är fastigheten Norrmalm 4:3, f d postterminalen Stockholm Klara. Under 2005 har staden förhandlat med ett antal intressenter om försäljning av bolaget och utveckling av fastigheten till hotell- och konferensanläggning. Kommunfullmäktige godkände 2006-05-29 ett aktieöverlåtelseavtal med Klara AB. Detta bolag ägs av Cargill Value Investments som är ett amerikanskt in-

vestmentbolag, NIAM Fund III som är en svensk fastighetsfond samt Jarl AB som är ett projektutvecklingsbolag. Ägarfördelningen är 49,25 - 49,25 - 1,5 %.

Bolaget skall efter detaljplaneändring riva merparten av den f d postterminalen och uppföra hotell, konferensanläggning samt kontor på fastigheten.

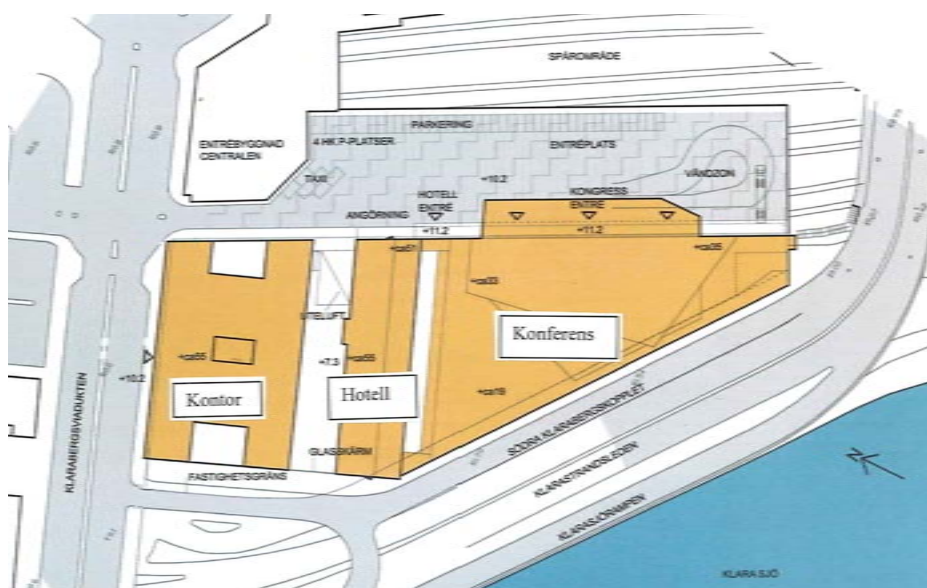
Klara AB har efter det försäljningen godkänts av Marknämnden och Kommunfullmäktige tagit fram en omfattande projektbeskrivning som underlag för den kommande detaljprojekteringen. Bolaget har även träffat ett tjugoförårigt hyresavtal med Rezidor SAS som skall driva och utveckla såväl hotellet som konferensanläggningen. Rezidor SAS är en av världens ledande hotellkedjor med verksamhet i 48 länder. Bolaget har även, enligt avtalet med staden, deponerat 60 Mnkr som förskott på köpeskillingen.

Försäljningen är villkorad bl a av att ny detaljplan för projektet, med byggrätter som i allt väsentligt överensstämmer med föreslagen volym, vinner laga kraft senast 2007-12-31. Klara AB har i samarbete med staden tagit fram underlag för detaljplanen.

Det av Stadsbyggnadskontoret upprättade detaljplaneförslaget (**bilaga 1**) har översänts till bl a Markkontoret och Trafikkontoret för yttrande senast 2006-09-29.

Planförslaget

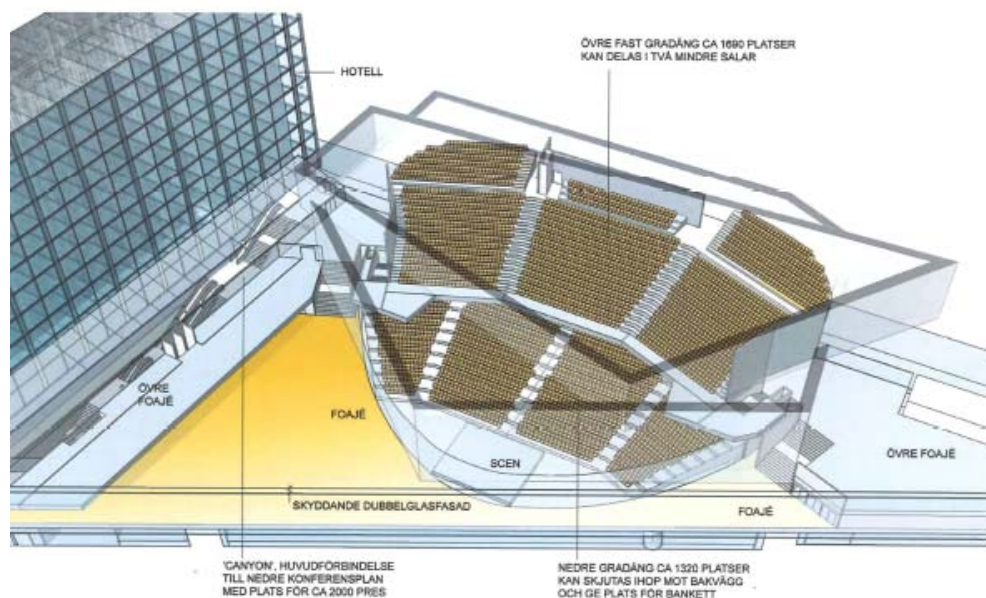
Förslaget följer i allt väsentligt det projekt som bilagts köpeavtalet.



Situationsplan

Konferensanläggningen får en framträdande placering mot söder och mot Riddarfjärden/Stadshuset. Anläggningen får entréer från en ny angoringsgata öster om byggnaderna där kongressalen skjuter ut över gatan och bildar en välkomnande baldakin. Entrémöjlighet finns också från Blekholmsgatan i Klarastrandsledens nivå där t ex bussar kan angöra.

Den stora salen har plats för ca 3 000 personer i biosittning. Salens övre gradängar består av ca 1 500 fasta sittplatser och kan även delas upp i två mindre salar. Från denna nivå kan man även se shower med behov av stor golvyta. Vid bankett skjuts salens nedre gradängar undan och lämnar plats för ca 2 000 sittande gäster som får utsikt över Stadshuset och Riddarfjärden.



id 23

SPRÅNGBILD AV KONGRESSDELEN

Anläggningen skapar förutsättningar för stora kongresser, stora nationella/internationella möten, kick offs, konserter, TV-inspelningar, sportevenemang, utställningar mm. En dagsljusbelyst "canyon" med rulltrappor leder från entrén på Klarabergsviaduktens nivå till anläggningens mindre konferenssalar i de två undre planen. Här finns mötesrum för drygt 2 000 personer i större och mindre rum. Inlastning vid kongressarrangemang liksom konserter sker från den nya entrégatan samt från ett befintligt lastintag längs Blekholmsgatan.

Hotellet rymmer ca 420 rum. Rumstorlek och övrig standard skall motsvara 4 stjärnor enligt SHR's klassificering.

Entrén och lobbyn till hotellet ligger invid konferensanläggningens entré. På plan 2 i hotellet finns konferensanläggningens stora kök. Hotellets lobby, bar och restaurang kan samverka med kongress- och konferensverksamheten. Hotellets varuintag och infart till parkering för kontor och hotell sker från

Blekholmsgatan. Parkeringsanläggningen finns i två plan under hotellet och kontorshuset samt delvis under Klarabergsviadukten.

Kontorsbyggnaden innehåller ca 33 000 m² BTA och får sin huvudentré från Klarabergsviadukten. Byggnaden blir högklassig med flexibla kontorsplan. Byggnaden är utformad som ett H med centralt beläget trapphus. I entréplanet förutsätts butikslokaler.

Kongressens nedre våningar bildar en terrassbyggnad som reser sig 9 meter över vägramperna till +19. På denna bas reser sig den stora kongressalens tak som i sin högsta punkt, ca +35, är i ungefär samma nivå som stadshusflyglarnas nockhöjd.

Hotellet når 13 våningar över gatunivå med en taklisthöjd på ca +51 och en indragen teknikvåning på ca +55. Kontorsbyggnaden når med 12 våningar över Klarabergsviadukten ca +55. Höjderna kan jämföras med "Mercedes-huset" vid Vasagatan med motsvarande höjder på +50,6 och +56.

Följande tidplan gäller för planprocessen.

Ställningstagande efter samråd	kv 4 2006
Utställning	kv 1 2007
Antagande SBN	kv 2 2007
Laga kraft	kv 2 2007

Byggstart förväntas ske kv 3 2007. Projektet bedöms stå klart 2009-2010. Ett antal illustrationer över projektet redovisas i **bilaga 2**.

Analys och konsekvenser

Ekonomi

I försäljningsärendet (MN 2006-01-26), redovisades de ekonomiska konsekvenserna för staden vid avyttringen av bolaget och kommande plangenomföranden:

Förvärvskostnad Fast AB Bangårdsposten	900 Mnkr
Försäljning av del av fastigheten till Jernhusen AB	./ 150 Mnkr
Försäljning av Fast AB Bangårdsposten till Klara AB	./ 430 Mnkr
Förväntad försäljning av angränsande mark	./ <u>200 Mnkr</u>
Underskott	120 Mnkr

Som ovan nämnts skall hotellet och konferensanläggningen drivas av Rezi-dor SAS. Staden kommer ej att ha några ägarintressen i anläggningen och skall därmed ej svara för några driftskostnader.

I försäljningsärendet redovisades även en uppskattning av den samhällsekonomiska nyttan av hotell- och konferensanläggningen utförd av Turismens Utredningsinstitut.

Med olika antaganden om beläggningsgrad och samhällsekonomisk tillväxt erhålls följande resultat för de första fem verksamhetsåren:

- Den nya anläggningen förväntas generera en turistekonomisk omsättning mellan 1 500-2 400 Mnkr.
- Anläggningen kommer att skapa 950-1 400 årsverken
- Staten erhåller 480-750 Mnkr i direkta skatteintäkter. De totala skatteeffekterna av anläggningen väntas bli 913-1 400 Mnkr. En viss del av dessa intäkter återförs till Stockholm.

Markkontoret anser att den samhällsekonomiska nyttan för staden av anläggningen är betydande. På sikt kommer denna att väl uppväga det fastighetsekonomiska underskott som momentant uppkommer i fastighetsaffären.

Miljö

I planens miljökonsekvensbeskrivning berörs följande:

Stadsbild och kulturmiljö



Vy från Stadshuset

Hotell- och konferensbyggnaden kommer att utgöra en del av stadens vattenfront, vilken är av riksintresse. Byggnaden har dock ingen direkt kontakt med vattnet. Avståndet från hotellet till Stadshuskajen är ca 200 meter. I MKB'n redovisas framförallt byggnadens relation till Stadshuset. Som publik byggnad kan konferensanläggningen tillåta sig att synas i stadsbilden.

Byggnaden är belägen i fronten men är ändå en del av stadsmassan bakom. Stadshuset ligger på en udde. Konferensanläggningen har ett mer tillbakadraget läge. Sett från Stadshusets portal kommer konferensanläggningens publika delar att bilda en upplyst fond och berika stadsrummet kring Klara Sjö. Planförslaget bedöms inte skada riksintresset.

Risk och säkerhet

Trots att ett stort antal människor kommer att vistas i närheten av Centralstationens spårområde bedöms risknivån bli acceptabel.

Buller

Trafiken utanför byggnaden medför höga bullernivåer vid fasad. Eftersom användningen är konferens, kontor och hotell ställs endast krav på ljudnivån inomhus. Med god ljudisolering kan krav enligt svensk standard klaras och god ljudnivå inomhus uppnås.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för partiklar överskrids på Klarastrandsleden både i nollalternativet och med utbyggnadsförslaget. Överskridandet sker framförallt inom Klarastrandsledens vägområde men även närmast Blekholmstunnelns mynning. I detta område kommer människor att vistas högst tillfälligt.

Stomljud och vibrationer

Med byggnadstekniska åtgärder kan stomljud och vibrationer från främst tågtrafiken i närområdet begränsas så att gällande riktvärden inomhus klaras.

Elektromagnetiska fält

Mätningar av magnetfält visar endast låga värden.

Näringsliv och jobb i regionen

Den nya hotell- och konferensanläggning är värdefull för Stockholms image och för Stockholm som destination. Förmågan att kunna arrangera större internationella kongresser skapar ökad medieuppmärksamhet och är ett viktigt led i den internationella marknadsföringen. Rätt hanterat kan effekterna av olika kongresser och konferenser stärka Stockholms varumärke på ett sätt som annars förmodligen inte kunnat åstadkommas. För stadens och näringslivets framtida utveckling måste en centralt belägen kongress- och mötesanläggning anses vara av stor strategisk betydelse.

Som ovan nämnts har Turismens Utredningsinstitut bedömt att hotell- och konferensanläggningen kommer att tillskapa 950-1 400 årsverken.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Plangennomförandet tar inte någon grönyta i anspråk.

Tillgänglighet

Planförslaget medger angöring inom 10 meter från entréerna. I övrigt svarar den blivande fastighetsägaren för att tillgängligheten för funktionshindrade inom fastigheten blir god.

Påverkan på barn

Planförslaget har ingen direkt påverkan på barn.

Kontorens sammanfattande synpunkter

Trafikfrågor

Närheten till Centralstationen innebär god tillgång till kollektivtrafik för anställda och besökare till kontor, hotell- och konferensanläggning.

Såväl hotellet som konferensanläggningen kan angöras med fordon från två nivåer; dels från den nedre nivån nivå via Blekholmsgatan, dels från Klarabergsvidukten via det nya angöringstorget. Kontoret angörs från Klarabergsvidukten. Inom projektet planeras ca 200 parkeringsplatser vilket uppfyller de planerade verksamheternas behov. Den övervägande delen av parkeringsplatserna angörs från det nedre planet.

De nya verksamheterna bedöms enligt miljökonsekvensbeskrivningen alstra ca 1 500 fordonsrörelser per dygn. Trafikkontoret ställer sig tveksamt till denna förhållandevis låga trafikallstring med tanke på exploateringsstorlek. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen trafikerar all den nya trafiken Klarabergsvidukten, vilket knappast stämmer då alla parkeringsplatser angörs från Blekholmsgatan. Ytterligare utredningar angående trafikallstring samt fördelning av trafiken bör genomföras så att dessa kan ligga till grund vid utformningen av gator samt signalanläggningar i anslutning till exploateringen.

Den nya angöringsgatan skall anslutas till Klarabergsvidukten. Om anslutningen skall vara en fullvärdig korsning och tillåta både höger- och vänstersväng till och från den nya gatan behöver korsningen signalregleras. En översyn samt eventuell samordning av signalanläggningarna längs Klarabergsgatan/-Klarabergsvidukten erfordras.

Jernhusen AB planerar att överdäcka spårområdet norr om Klarabergsvidukten i framtiden. Angöringsgatans anslutning mot Klarabergsvidukten

kan komma att påverka utformning samt placering av anslutande gator från denna exploatering.

Flödet av oskyddade trafikanter i det aktuella området är mycket stort. Det är viktigt att vid utformningen ta hänsyn till såväl trafiksäkerhet som framkomlighet för denna grupp. Gångbanors bredder samt utformning av korsningspunkter måste prioriteras vid planeringen av området.

Trafikkontoret bedömer att det omgivande gatunätet kommer att klara den trafikökning som den nya exploateringen innebär om hänsyn tas till ovan nämnda aspekter.

Övrigt

Projektet är, som nämnts såväl ovan som i försäljningsärendet, av mycket stor betydelse för Stockholm som mötesplats och destination. Projektet utgör också en viktig del av den pågående stadsutvecklingen på och invid Centralstationsområdet. Merparten av området ägs av Jernhusen AB. Bolaget färdigställer nu på- och ombyggnad av del av kontorsfastigheten Blekholmen 3 vid Klarabergsgatan, snett mittemot den postterminalen. Motsvarande förnyelse planeras även för den byggnad inom Blekholmen 3 som delvis vetter mot Kungsbron.



Tidig konceptuell bild över framtida överdäckning av spårområdet m m

Staden äger den ”tomt” invid hotell- och konferensprojektet och över Klarastrandsleden som avses däckas över inom några år. En byggnad över leden kommer att dämpa trafikbullret i området, läka såret i stadsbilden och bidra till att Klarabergsgatan får en stadsmässig avslutning mot Kungsholmen.

NCC har nyligen påbörjat bygget av en kontorsfastighet invid Östra Järnväggsgatan. Byggnaden kommer även att sträcka sig i vinkel över spårområdet och ha entréer från Kungsbron.

Den ännu ej överdäckade delen av Centralbangården utgör en stor markreserv för framtiden. Jernhusen har tagit fram en vision för en framtida helhetslösning för hela spårområdet från Tegelbacken till Karlberg. Bangården är dock fortfarande så hårt belastad att någon utbyggnad av betydelse ej förväntas de närmaste åren. En mer omfattande utbyggnad kan troligtvis inte påbörjas förrän Citybanan färdigställts och pendeltågstrafiken flyttats. Hotell- och konferensprojektet kommer därmed att stå ensam några år som markör av framtida utbyggnadsmöjligheter.

SLUT