

Handläggare: Martin Skillbäck  
Region Innerstad  
Markbyrån  
Tel: 508 262 76  
martin.skillback@gfk.stockholm.se

2003-03-17

Dnr 2003-512-00513

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Ny detaljplan för kv Bangårdsposten mm på Norrmalm. Remiss**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att som remissvar till stadsbyggnadskontoret överlämna och återropa detta tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

#### **SAMMANFATTNING**

Staden äger Fastighets AB Bangårdsposten. Bolagets enda tillgång är fastigheten Norrmalm 4:3 (fd Postterminalen Stockholm Klara). Avtal har träffats med Cliffstone Investments Inc om försäljning av samtliga aktier i bolaget. Cliffstone skall, med Skanska som totalentreprenör, bygga om och tillfd postterminalen till hotell och kongressanläggning. Såväl hotell som kongress skall drivas av den internationella hotelloperatören Marriott. Avtalet är bl a villkorat av att ny detaljplan antas av kommunfullmäktige senast 2004-03-31.

Staden har också träffat avtal med Jernhusen AB (fd SJ Fastighetsdivision) om överdäckning av bangården mellan det blivande hotellet och stationshuset mot Vasagatan. Överdäckningen skall inrymma en ny stationshall som ersätter Övre Hallen, ett nytt angöringstorg mot Klarabergsgatan samt kommersiella lokaler. Jernhusen har dock beslutat senarelägga sitt projekt,

bl a beroende på svårigheter att däcka över spårområdet så länge pendeltågstrafiken är kvar på Centralstationen.

Detaljplaneförslag har nu framtagits för det bantade projektet, dvs enbart hotell- och kongressprojektet. I planförslaget föreslås f d Postterminalen Stockholm Klara byggas om för hotell och kongressändamål. Hotellet föreslås inrymma drygt 600 rum, butiker, restauranger, motionsanläggning, ca 300 garageplatser mm. I byggnaden ryms även en kongressanläggning. Den stora kongresshallen med plats för ca 3.400 personer i bankettsittning föreslås förläggas ovan Postens f d kördäck på Jernhusens fastighet Norrmalm 5:1, dvs över del av Centralbangården.

Planförslaget finns i två alternativ; Alt A har en framskjuten kongresshall som överbryggar Vattugatans viadukt över spårområdet och tar mark söder om denna. Alt B har en mot Klarabergsgatan tillbakadragen kongresshall som ej bygger över trafikleden.

Kontoret anser att Alt B är att föredra. Alt A innebär en icke finansierad merkostnad om 95 Mkr. Dessutom innebär alt A tekniska svårigheter med bl a nya pelare i bangården.

Biltrafiken i närområdet väntas inte öka särskilt mycket. Hotell- och kongressanläggningen är belägen i ett område med närhet till ett flertal kollektiva färdmedel. Boende på ett stort antal andra cityhotell har dessutom gångavstånd till kongressanläggningen.

Jernhusens senareläggning av sitt projekt innebär att en provisorisk angöring till kongressanläggningen får anläggas på det f d kördäcket med infart från Klarabergsgatan. Denna lösning kan komma att bestå i många år och måste studeras vidare för att få en acceptabel utformning.

En miljökonsekvensutredning har upprättats för projektet. De redovisade konsekvenserna vad avser hälsa och säkerhet bedöms inte utgöra något hinder för att genomföra detaljplanen.

Nytt avtal ska träffas med Jernhusen i vilket framtida överdäckning av spårområdet, servitutsfrågor mm skall regleras. Vidare innebär det bantade projektet att nytt avtal med Cliffstone ska träffas. I detta ska även omfattningen av bolagets förvärv regleras. En del av förvärvet avser en framtida överdäckning av Klarastrandsleden. En särskild detaljplan för detta projekt ska tas fram. Kontoret hoppas kunna redovisa ovannämnda avtal för gfn i augusti i år.

Plangenomförandet för den nu aktuella detaljplanen innebär inte några stora ny- eller ombyggnader av stadens anläggningar. Vissa anpassningar av angränsande gator kommer dock att behövas. Omfattningen av dessa arbeten och de ekonomiska konsekvenserna kommer att klarläggas i kommande avtal med Jernhusen och Cliffstone.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Staden äger Fastighets AB Bangårdsposten sedan 2001-02-01. Bolagets enda tillgång är fastigheten Norrmalm 4:3 (f d Postterminalen Stockholm Klara). Kommunfullmäktige godkände 2002-06-10 avtal med Cliffstone Investments Inc om försäljning av samtliga aktier i bolaget. Cliffstone skall, med Skanska som totalentreprenör, bygga om och till f d postterminalen till hotell med ca 600 rum samt en kongressanläggning med plats för ca 3.400 personer. Såväl hotell som kongress skall drivas av den internationella hotelloperatören Marriott. Anläggningen har arbetsnamnet Stockholm Marriott, Convention & Exhibition Hotel. Avtalet är bl a villkorat av att ny detaljplan antas av kommunfullmäktige senast 2004-03-31.

Som underlag för hotell- och konferensprojektet finns även ett avtal mellan staden och Jernhusen AB (f d SJ fastighetsdivision). Enligt detta avtal skall ett område som i huvudsak begränsas av Klara Sjö, Klarabergsviadukten, Vasagatan och Vattugatan detaljplaneläggas. Förutom hotell och kongress planeras inom området en ny biljetthall med förbindelse till samtliga plattformar samt ny kontorsbebyggelse som däckar över biljetthall och spårområde.

Staden, Jernhusen och Cliffstone genomförde parallella arkitektuppdrag för ovanstående område under 2002. Syftet var att få underlag för utformningen av detaljplanen. Utvärderingen av de parallella uppdragen godkändes i huvudsak av stadsbyggnadsnämnden resp gatu- och fastighetsnämnden 2002-09-06 resp 2002-10-01. I utvärderingen rekommenderades att förslaget från Wingårdh Arkitektkontor AB i samverkan med Berg Arkitektkontor AB, efter bearbetning, skulle utgöra underlag för detaljplanen.

Jernhusen beslöt under hösten 2002 att senarelägga sin del av projektet. Anledningen är främst att ytterligare överdäckning av Cenralbangården bedöms vara svår att genomföra så länge pendeltågstrafiken är kvar. Dessutom är marknadsläget för nya kontorslokaler dåligt. Troligtvis kommer en komplett överdäckning av bangården ej att kunna genomföras förrän efter 2011 då Citybanan beräknas stå klar.

Hotell- och kongressprojektet är ej på samma sätt beroende av arbeten i bangården. Det planerade hotellet är nästan i sin helhet beläget vid sidan av spårområdet. Kongressanläggningen planeras i allt väsentligt nyttja redan existerande pelare och grundläggning på två av plattformarna.

Wingårdh-Berg har i samråd med staden och Cliffstone vidareutvecklat hotellet och kongressanläggningen på sådant sätt att de kan uppföras oberoende av Jernhusens projekt och inom överenskommen tidplan. Hotell- och kongressbyggnaden skall kunna fungera fristående och självständigt i stadsbilden och även passa till olika framtida utformning av Jernhusens projekt.

## Förslag till ny detaljplan

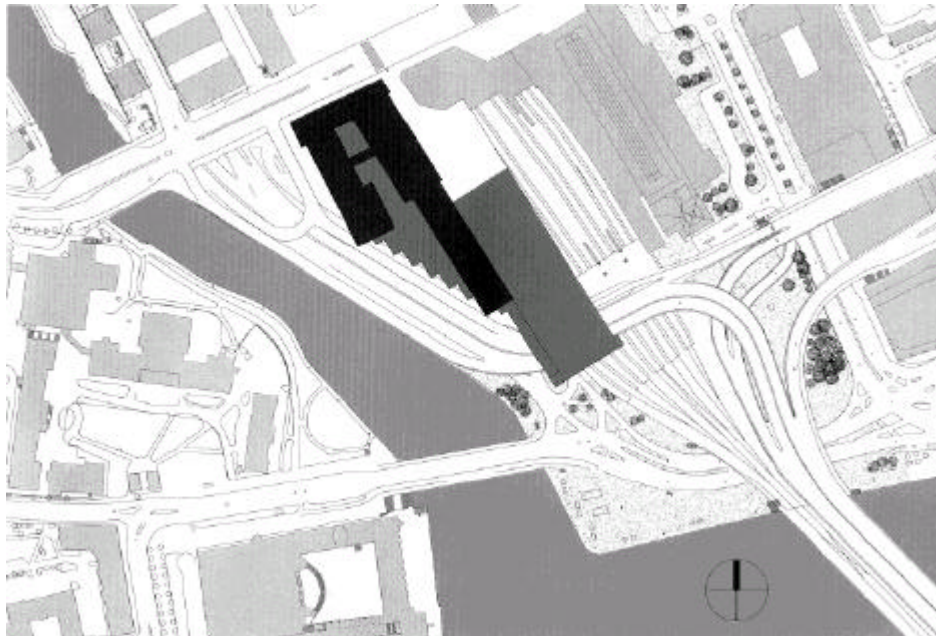
Stadsbyggnadskontoret har översänt förslag till ny detaljplan för kv Bangårdsposten på remiss. Svar skall lämnas senast 2003-04-15.

Planförslaget har upprättats i två alternativ:

**Alternativ A** har en framskjuten kongresshall som överbryggar Vattugatans viadukt över spårområdet och tar mark söder om denna.

**Alternativ B** har en mot Klarabergsgatan tillbakadragen kongresshall som ej bygger över trafikleden.

I båda förslagen rymmer hotellet drygt 600 rum. Den stora kongresshallen rymmer ca 3.400 personer i bankettsittning. Hallen är delbart i mindre enheter för att få maximal flexibilitet. Anläggningen rymmer dessutom ett flertal mötesrum i olika storlekar.



Alternativ A – situationsplan

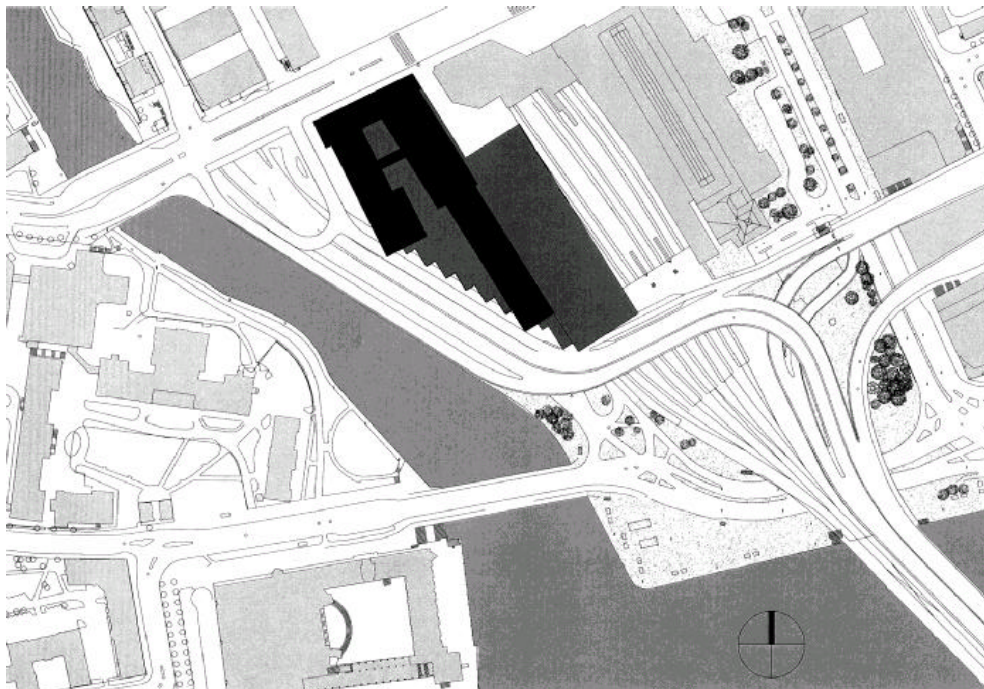


### Alternativ A - perspektiv

I hotellets nedre plan finns garage med plats för ca 300 bilar. Garaget nås från Blekholmsgatan. Hotellet inrymmer även en stor motionsanläggning, butiker mot Klarabergsgatan samt flera restauranger och barer.

Hotellet och kongressanläggningen nås för persontransporter via Klarabergsviadukten. Kongressens huvudentré nås från det f d kördäcket omedelbart öster om hotellet. Kördäcket föreslås tillfälligt nyttjas som angöringsyta för kongressen. När Jernhusens projekt genomförs i framtiden skall denna yta dels ingå den utbyggda biljetthallen dels ingå i ett angöringstorg mot Klarabergsviadukten.

Varumottagningen för kongressen är skild från hotellets varumottag men ligger i samma plan och nås via Blekholmsgatan.



### Alternativ B - situationsplan



## Alternativ B - perspektiv

De två alternativa planförslagen jämte planbeskrivning mm redovisas i bilaga 1.

Förutsättningarna för att avtalet om försäljning av Fastighets AB Bangårdsposten och genomförande av hotell- och kongressprojektet är att överenskommen tidplan följs. Denna innebär att kommunfullmäktige skall ha antagit en detaljplan senast 31 mars 2004. Tidplanens viktigaste hålltider är följande:

Remiss och samråd	20 jan –14 april 2003
SBN redovisning av remiss och samråd	15 maj 2003
Utställning	juli – augusti 2003
SBN godkännande	september 2003
KF antagande	januari 2004
Laga kraft ( ej överklagad )	februari 2004
Byggstart	april 2004
Färdigt projekt	halvårsskiftet 2006

## Gatu- och fastighetskontorets synpunkter

### Val av alternativ

I avtal med Cliffstone och Jernhusen har förutsatts att kongressanläggningen i sin helhet skall förläggas norr om Vattugatans viadukt (alt B). Under bearbetningen efter de parallella uppdragen togs även alternativet med den mot söder framskjutna kongresshallen fram (alt A). Detta motiverades enbart av stadsbildsskäl. De tekniska och ekonomiska konsekvenserna av alt A är dock följande:

- ? Överdäckningen av Vattugatans viadukt har överslagsmässigt kostnadsberäknats till ca 95 Mkr. Denna merkostnad anser Cliffstone att projektet ej kan bära. Bolaget anser att staden bör stå för kostnaden. Kontoret anser dock inte att den framskjutna kongresshallen tillför stadsbilden sådan plusvärden att den motiverar merkostnaden.
- ? Alt A innebär att tre pelare som bär kongresshallen placeras i bangården söder om Vattugatans viadukt. Detta strider mot stadens avtal med Jernhusen, i vilket parterna har överenskommit att minimera antalet nya pelare i bangården. Nya pelare minskar flexibiliteten vid framtida ombyggnader av spårområdet.
- ? I alt A är det sydvästra hörnet av kongressanläggningen grundlagt i en refug invid Blekholmsgatan. Här föreslås även ett trapphus till kongressen anläggas. Området utgör reservat för en eventuell framtida Centraltunnel, dvs en tunnel som på sikt kan ersätta Centralbron. Ovannämnda trapphus kräver omfattande och kostnadskrävande försvarsarbeten för att möjliggöra framtida framdragande av Centraltunneln. Kostnader för dessa försvarsarbeten är ej medräknade i ovan angivna merkostnad om 95 Mkr.

Kontoret anser sammanfattningsvis att tungt vägande tekniska och ekonomiska skäl talar för att alternativ A bör förkastas till förmån för alternativ B. Det senare alternativet innebär dock att kongresshallen inkräktar i den volym som i framtiden skall bli stationshall. Intrånget innebär att takhöjden i en del av stationshallen reduceras från 11 m till 5,5 m. Om kongresshallens norra vägg behålls i det läge som Jernhusen önskar (lika alternativ A) så måste kongressalen kortas med 24 m, vilket betyder att den minskar med cirka 800 kvm från 4.000 till 3.200. Konsekvensen blir att kongresshallens kapacitet minskas till ca 2.700 personer i bankettsittning.

En lösning som bör övervägas är att korta kongresshallen mot norr med 12 m vilket betyder att den minskar med cirka 400 kvm från 4.000 till 3.600. Konsekvensen blir att kongresshallens kapacitet minskas till ca 3.000 personer i bankettsittning.

### Trafik

WSP Samhällsbyggnad har på kontorets uppdrag utrett de trafiktekniska konsekvenserna av planförslaget. Bolaget har uppskattat den framtida trafikstringen och kommenterat den framtida trafiksituationen när anläggningarna tagits i drift 2006-2007. De trafiktekniska konsekvenserna kan sammanfattas enligt följande:

- ? Biltrafiken i närområdet väntas inte öka särskilt mycket. Hotell- och konferensanläggningen är belägen i ett område med närhet till ett flertal kollektiva färdmedel. Boende på ett stort antal andra cityhotell har dessutom gångavstånd till kongressanläggningen.
- ? Som ovan nämnts kommer det planerade angöringstorget mot Klarabergsviadukten ej att byggas förrän en komplett överdäckning av spårområdet genomförts. Postens f d kördäck föreslås därför tillfälligt nyttjas som angöringsyta för kongressanläggningen. Detta kan medföra problem eftersom en stor del av in- och utfart till anläggningen ska ske inom ett begränsat område.
- ? Kongressanläggningen kommer att bli en ny stor målpunkt utmed Klarabergsviadukten. Detta kräver en medveten utformning som tydliggör för alla trafikslag hur entréförhållandena är disponerade. Vid de mest belastade tiderna kommer gatan att domineras av trafiken till/från kongressen. Gångtrafiken bör ges en egen väg från Klarabergsgatan in mot entrén skild från fordonstrafiken. En lösning kan vara att göra Övre Hallen tillgänglig för gångpassage via dörrar mot söder och kongressens angöringsyta.
- ? Vid stora evenemang ställs stora krav på logistiken. Det kan bli aktuellt med polisdirigering av trafiken och tillfälligt ianspråktagande av parkeringsytor runt kongressen.
- ? Gångtrafik föreslås även ske till och från Vattugatsviadukten. Här redovisas även förslag till bilrafikangöring. Denna bör endast tillåtas under förutsättning att trafiken på Centrabron-Vattugatan ej störs. Från angö-

ringen bör biltrafik endast kunna färdas på befintlig ramp mot Klarabergsviadukten.

Kontoret anser att senareläggningen av Jernhusens projektet är olycklig ur trafiksynpunkt. Den provisoriska lösningen med angöring via kördäcket blir troligtvis kvar under ganska många år. Det är tveksamt om provisoriet kommer att motsvara de förväntningar vad gäller funktion och dignitet som den nya verksamheten kräver. Den provisoriska angöringen kräver också tillfälliga lösningar för trafiken till och från Klarabergsgatan. Den slutliga ombyggnaden av Klarabergsgatan kan ej genomföras förrän angöringstorget färdigställts.

### Miljökonsekvensbeskrivning

Tyréns Infrakonsult har på gatu- och fastighetskontorets och Jernhusens uppdrag upprättat en miljökonsekvensbeskrivning för hotell- och konferensprojektet samt resterande överdäckning av spårområdet. Efter det att Jernhusen senarelagt sitt projekt har MKB'n bantats och omfattar nu enbart det aktuella planområdet. Några av de viktigaste miljöaspekterna kommenteras nedan.

#### *Trafikbuller*

Buller från biltrafik och järnvägstrafik förväntas inte utgöra något problem för projektet.

#### *Stomljud och vibrationer*

Stomljud och vibrationer förväntas inte utgöra något problem för projektet. Om tillåten hastighet för tågtrafiken i området ökas i samband med växel-flyttning (vilket diskuteras), kan detta komma att påverka dimensioneringen av de planerade avisoleringsåtgärderna för kongressanläggningen.

#### *Magnetfält*

Mätningar av magnetfälten från tågtrafiken visar att det riktvärde (årsmedelvärde) som staden tillämpar för bostäder bör kunna klaras vid nuvarande omfattning av tågtrafiken. Någon ökning av tågtrafiken som skulle kunna medföra högre värden än idag är inte att förvänta.

#### *Luftkvalitet*

När det gäller luftkvalitet används i första hand halterna av kvävedioxid och partiklar som indikator för trafikens miljöpåverkan. För dessa finns även miljökvalitetsnormer som fastställts av regeringen med utgångspunkt från EU:s ramdirektiv.

Enligt PBL får en detaljplan inte medverka till att en miljökvalitetsnorm överskrids. Det är oklart hur denna bestämmelse ska tillämpas när planen i fråga endast medför marginella bidrag och där höga nivåer helt avgörs av annan trafik.



Som underlag för beräkningarna finns dels Luftvårdsförbundets översiktliga beräkningar för år 2006. Vidare har kontoret låtit SMHI utreda spridningsberäkningar för luftföroreningar kring de planerade byggnaderna. I dessa mätningar tas hänsyn till trafik, olika vindriktningar samt byggnadernas läge och form. Beräkningarna visar att miljökvalitetsmålet för kvävedioxid klaras med knapp marginal bl a tack vare förbättrad avgasrening och andra fordonsrelaterade åtgärder. Miljökvalitetsmålet för partiklar riskerar att inte kunna klaras och detta oavsett hotell- och kongressanläggningens tillkomst. De effektiva åtgärderna ligger utanför detaljplanens möjligheter att påverka.

### *Risker*

Tyréns har på kontorets och Jernhusens uppdrag utfört en riskanalys som främst bedömt risker förknippade med tågtrafiken dvs olyckor med farligt gods samt urspårningar.

Sammanfattningsvis bedöms riskerna för människors hälsa vara så liten att de inte bör utgöra hinder för att genomföra detaljplanen. Vissa förebyggande åtgärder rekommenderas dock.

### *Samlad bedömning*

De redovisade konsekvenserna vad avser hälsa och säkerhet bör inte vara något hinder för att genomföra detaljplanen.

### Avtal

I avtalet med *Jernhusen* förutsätts, som ovan nämnts, en tidsmässigt samordnad utbyggnad av hotell och konferens, ny biljetthall, ny kontorsbebyggelse, angöringstorg mot Klarabergsgatan mm. Jernhusens beslut att senare lägga sitt projekt innebär att en översyn av det träffade avtalet måste göras. Detta arbete pågår och innefattar bl a:

- ? Villkoren för Jernhusens option att förvärva ett markområde norr om Klarabergsviadukten och som tidigare ingick i terminalfastigheten.
- ? Viljeyttring vad avser framtida samarbete för överdäckning av spårområdet mellan Vattugatans viadukt och Kungsbron.
- ? Specificering vad avser servitut för kongressanläggningen inom Jernhusens fastighet Norrmalm 5:1.

Avtalet med *Cliffstone* bör också revideras i vissa delar till följd av ändringarna i avtalet med Jernhusen.

I avtalet med Cliffstone förutsätts även en del av stadens fastighet Norrmalm 4:41 överförs till "hotellfastigheten" Norrmalm 4:3 genom fastighetsreglering. Inom området (Klara Extension), planerades ursprungligen ett lägenhetshotell byggas över Klara Strandsleden. Lägenhetshotellet skulle drivas av Marriott. På senare tid har dock Marriott meddelat att man ej kan kvarstå som operatör för Klara Extension. Dessutom har andra använd-

ningssätt för det aktuella området diskuterats. Cliffstone har meddelat att man vill kvarstå som köpare av området men att ett mer flexibelt användningssätt, t ex kontor/lägenhets hotell bör anges i kommande detaljplan. För att inte försena hotell- och kongressprojektet har Klara Extension lyfts ur den nu aktuella detaljplanen. Detta innebär också att avtalet med Cliffstone bör delas upp i två avtal; ett för hotell- och kongressprojektet och ett för Klara Extension.

Kontoret avser att återkomma till gfn med en redovisning av de nya avtalen, dvs avtal med såväl Jernhusen som Cliffstone, senast under augusti 2003.

### Ekonomi

Plangenomförandet innebär inte några stora ny- eller ombyggnader av stadens anläggningar. Vissa anpassningar av angränsande gator kommer dock att behövas. Omfattningen av dessa arbeten och de ekonomiska konsekvenserna kommer att klarläggas i kommande avtal med Jernhusen och Cliffstone.

**SLUT**