



Handläggare: Liselotte van den Tempel
Tel. 508 09 245

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd

Program för butiksgalleria under Odenplan - svar på remiss från stadsbyggnadskontoret

Förslag till beslut

Remissen besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Ylva Tengblad
stadsdelsdirektör

Anders Lindgren
chef Parkmiljögruppen
Norra Innerstaden

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planprogram för att under Odenplan bygga en butiksgalleria i tre plan. Gallerian måste byggas samtidigt med anläggandet av Citybanans station Odenplan och ett nytt tunnelbanespår till Karolinska. Odenplan beräknas bli Sveriges näst största kollektivtrafikknutpunkt. Med denna galleria skulle serviceutbudet i området öka avsevärt. Bygget medför under flera år störningar för boende och verksamma runt Odenplan i form av buller, partiklar i luften och ökade transporter i samband med schaktningen. Hela Odenplan kommer att grävas upp och alla befintliga träd måste tas ned och ersättas först efter byggtidens slut. Det råder komplicerade grundvattenförhållanden, vilket skulle kunna medföra skador på bebyggelsen om grundvattennivån skulle rubbas. Särskilt utsatt är ett kulturhistoriskt värdefullt hus byggt på träpålar. Byggtiden är beräknad till ca 5,5 år.

Flera boende och fastighetsägare har framfört att de är emot att en galleria byggs p.g.a. de allvarliga störningar och andra miljöproblem som skulle uppstå under byggtiden. Många är också oroad för att karaktären på området, som idag upplevs som tryggt, skulle gå förlorad. Förvaltningen föreslår att en miljökonsekvensbeskrivning genomförs som även tar upp näringslivskonsekvenserna under byggtiden och att ett nollalternativ ställs mot utbyggnadsförslaget för att få frågan ytterligare belyst före ett ställningstagande. Stadsdelsförvaltningen anser att programmet för en butiksgalleria under Odenplan inte ger stöd för en så stor etablering som programmet beskriver.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Parkmiljögruppen Norra Innerstaden.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bl.a. Norrmalms stadsdelsnämnd med anledning av ett av stadsbyggnadskontoret upprättat program för en butiksgalleria under Odenplan. Förvaltningen har fått förlängd remisstid till den 21 september 2007.

Remisshandlingarna har tidigare utsänts till samtliga i nämnden. Den som i övrigt vill ta del av handlingarna kan kontakta registrator Riita Johansson, tel. 508 09 077, e-post: riita.johansson@norrholm.stockholm.se.

Sammanfattning av remissen

Odenplans viktiga betydelse för kollektivtrafiken som stadsdelens centrala plats kommer i framtiden att avsevärt förstärkas i och med anläggandet av Citybanan, en eventuell ny tunnelbanegren mot Solna samt tillbyggnaden av stadsbiblioteket. Odenplan beräknas bli Sveriges näst största kollektivtrafikknutpunkt.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planprogram för att under Odenplan pröva att anlägga en butiksgalleria i tre plan tillsammans omfattande cirka 20 000 kvm BTA.

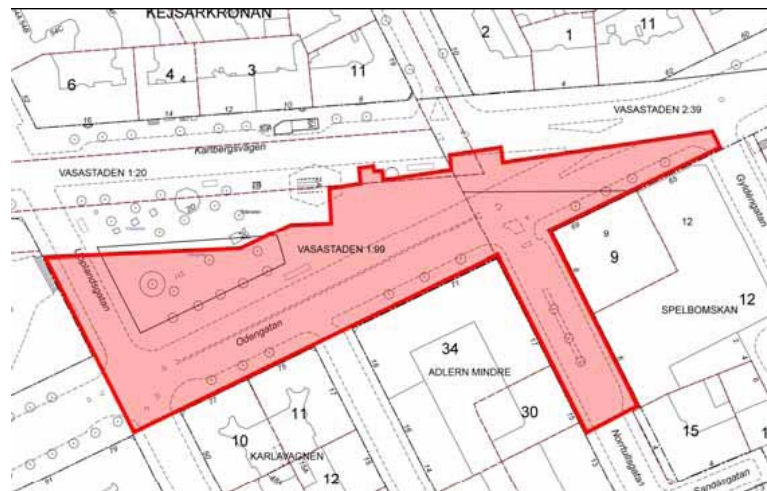
Denna galleria måste byggas samordnat med anläggandet av Citybanans station Odenplan. Om tekniska möjligheter finns för att genomföra byggandet av en butiksgalleria skulle serviceutbudet i Vasastaden förstärkas påtagligt.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i februari 2007 att påbörja ett planarbete för en butiksgalleria under Odenplan med ett programsamråd. Vid Odenplan planeras för ytterligare tre större utbyggnadsprojekt:

- Citybanan
Citybanan med Station Odenplan byggs helt i berg under tunnelbanan och cirka 35 meter under marknivån.
- Tunnelbana mot Norra Station/Karolinska
Enligt studien byggs ett nytt spår med en anslutande ny perrong söder om befintliga tunnelbanespår.
- Utbyggnad av stadsbiblioteket
En internationell arkitekttävling utlystes den 1 juni 2006 för utbyggnad av Stockholms stadsbibliotek. Tillbyggnaden beräknas vara färdig för invigning år 2013.

Under en mycket lång tidsperiod kommer Odenplan således att vara kraftigt påverkat av planerade byggnationer. En utgångspunkt i genomförandeplaneringen är att de viktigaste funktionerna på och kring torget ska kunna upprätthållas under hela byggtiden.

Dåvarande marknämnden (nuvarande exploateringsnämnden) beslutade den 23 juni 2005 att anvisa mark till byggherren Rodamco Projekt AB. Avtalet har nyligen förlängts i ett år t o m 23 juni 2008.



Programområde Odenplan med anslutande delar av Odengatan, Norrtullsgatan och Gyldéngatan

Programområdet omfattar berörda delar av Odenplan, med anslutande delar av Odengatan, Norrtullsgatan och Gyldéngatan. Enligt förslaget planeras en triangulärt utsträckt butiksgalleria i tre våningar under Odenplan mellan tunnelbanan, Odenplans/Odengatans södra sida och Upplandsgatan sammanlagt omfattande cirka 20 000 kvm BTA. Gallerians utbud planeras att vara inriktat mot sällanköpshandel, caféer och den typ av butiker och service som kan förknippas med ett resecentrum.

Butiksgallerians plan -1 föreslås kunna nås direkt från torgnivån och angränsande biljetthall. Plan -2 föreslås utgöra ett våningsplan med butiker och gångstråk och även ha en koppling till tunnelbanan och Citybanan via rulltrappsystemet. Plan -3 kan utgöras av nedre våningar till större butiker samt även fungera för lager och distribution av varor samt inrymma vissa teknikutrymmen och lastkaj för varumottagning.

Det mycket goda kollektivtrafikläget samt inriktningen för gallerians utbud av verksamheter gör att behovet av parkering och angöring till gallerian bedöms som litet. Huvuddelen av besökare förväntas komma med kollektivtrafik eller gående respektive cyklande. Något ytterligare utrymme än redan befintliga garageanläggningar i närområdet och angöringsmöjligheter på Odengatan och Karlbergsvägen bedöms därför för närvarande inte vara nödvändigt.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med miljöbalkens bestämmelser ska därför upprättas.

Under byggtiden kommer miljöpåverkan att vara påtaglig med buller och vibrationer från spontning, schaktning, borrhning, sprängning och transporter. Därtill kommer påverkan på grundvattenförhållandena, eftersom de djupare delarna av gallerian ligger under den övre grundvattennivån. Luftföroreningar från byggarbetsplatsen och transporter kan påverka luftkvaliteten i området.

Under drifttiden begränsas miljöpåverkan främst till stadsbilden och utformning av Odenplan som helhet, med entréer, träd och ytor för biltrafik, kollektivtrafik, cykel och

gående. Trots vattentäta konstruktioner kan grundvattenförhållanden påverkas om grundvattenavskiljande lerlager bryts.

Efter tillkomsten av Citybanan och dess Station Odenplan kommer Odenplan att bli Sveriges näst största kollektivtrafikknutpunkt. Att utnyttja detta läge för en handelsetablering ses i programmet som en god hushållning, då den skapar ett minimum av tillkommande bilresor och därmed bidrar till att begränsa användningen av fossila bränslen och tillskottet av växthusgaser. Under byggskedets cirka 5,5 år kommer omfattande transporter med schaktmassor och byggmaterial att märkbart öka andelen tung trafik kring Odenplan. Detta kan komma att uppfattas som störande för närboende och dem som vistas omkring Odenplan.

Kvävedioxidhalterna kring Odenplan ligger relativt långt under miljö kvalitetsnormen och eftersom successivt renare fordon kommer att leda till lägre kvävedioxidhalter behöver inte detta utredas ytterligare i programskedet. Partikelhalterna ligger däremot i intervallet strax under normen. Generella åtgärder förväntas minska även partikelalstringen över tiden. Under byggtiden alstras luftföroreningar främst av masshantering och transporter.

Enligt programmet är det önskvärt att gallerian byggs inom samma period som Citybanan (2008-2014) och stadsbibliotekets utbyggnad så att hela området kring Odenplan kan färdigställas ungefär samtidigt. Diskuterad tidsplan för gallerian visar tre etapper om vardera ca 2 år med start under 2008 och öppnande av gallerian under 2013.

Tillkomsten av i detta program föreslagna galleria gör det nödvändigt att lyfta frågan om en mer omfattande förnyelse av Odenplan som torg och central knutpunkt för resenärer, kunder och besökare. Stadsbyggnadskontoret avser att genomföra parallella arkitektuppdrag för att få underlag till beslut om Odenplans framtida gestaltning och funktion.

Synpunkter från samrådsmöte

Stadsbyggnadskontoret anordnade den 27 augusti ett samrådsmöte i vilket ett femtiotal boende deltog. Några av deltagarna representerade dessutom sin bostadsrättsförening. En klar majoritet av de närvarande uttryckte att det inte fanns något behov av en ny butiksgalleria. Det fanns också farhågor om ett ensartat utbud av butiker, eftersom små udda butiker inte skulle ha råd att betala förväntade höga hyror. I stället omhuldades den speciella småstadskarakter som är kännetecknande för området och de butiker, som idag är etablerade runt Odenplan ansågs fullt tillräckliga. Flera av dessa butiker har dessutom ett sådant utbud som man inte hittar i en traditionell galleria. Det finns också andra handelscentra i närheten, vilka är lätta att nå såsom City, Västermalmsgallerian och Fältöversten. En lämpligare lokalisering av en ny butiksgalleria på Norrmalm ansåg flera boende i stället vara i Norra Stationsområdet som kommer att få många nya bostäder och arbetsplatser. Kring Odenplan planeras däremot inga nya bostäder.

De allra flesta av de boende framförde en stor oro med anledning av de störningar som de skulle utsättas för i flera år under det planerade bygget. Endast ett par närvarande framförde att de såg positivt på en ny butiksgalleria.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Behovet av en butiksgalleria under Odenplan

Stadsdelsförvaltningen anser att programmet för en butiksgalleria under Odenplan inte ger stöd för en så stor etablering som programmet beskriver. Förvaltningen vill understryka att behovet av en butiksgalleria med dubbelt så stor yta som Västermalmsgallerian måste vara väl underbyggt, eftersom konsekvensen av bygget av en sådan galleria under lång tid (5-6 år) kommer att vara mycket störande för de boende och verksamma runt Odenplan.

Förutom att det redan idag finns flera gallerior i närheten byggs inom kort ett nytt handelscentrum i Lindhagensområdet på Kungsholmen och i det nya Sabbatsbergsområdet finns planer på en ny livsmedelshall. Vad som dock saknas i Vasastan är en saluhall liknande Hötorgshallen.

Det som skulle motivera en butiksgalleria är att Odenplan kommer att bli en knutpunkt för kollektivtrafik med en beräknad ökning av antalet resande och besökare till t.ex. det nya stadsbiblioteket. I den rapport som Stockholms stad beställt av Nordplan AB i samverkan med Rodamco Projekt AB dras slutsatsen att en etablering av gallerian skulle bli positiv för den omgivande handeln med en möjlig ökning av omsättningen på 25 % åtminstone på den s.k. "Åhlnässidan" av Odenplan och stödjer sig på erfarenheter från Västermalmsgallerian. Enligt programmet förväntas serviceutbudet runt Odenplan att öka när gallerian är färdigbyggd ca år 2013.

Rapporten tar dock inte upp konsekvenser för handeln runt Odenplan under den långa tid som Odenplan kommer att vara en ogästvänlig byggarbetsplats. Som jämförelse kan nämnas att näringsidkare gick i konkurs vid bygget av garaget under Sankt Eriksplan. Förvaltningen föreslår att en miljökonsekvensbeskrivning genomförs som även tar upp näringslivskonsekvenserna under byggtiden och att ett nollalternativ ställs mot utbyggnadsförslaget för att få frågan ytterligare belyst före ett ställningstagande.

Träd på Odenplan och Gustav Vasas kyrkogård

Endast några år har förflutit sedan Odenplan byggdes om med ny stenbeläggning och nyplanterade träd. Vid bygge av ett nytt tunnelbanespår och en ny station vid Odenplan kommer delar av Odenplan att grävas upp. En galleria under Odenplan skulle kräva att hela Odenplan skulle behöva grävas upp och alla träd tas ned. Det handlar om sexton träd på själva Odenplan, sju stora träd som lind, lönn och en hundraårig rikt blommande kastanj samt nio unga ekar. Dessutom hotas även lindarna på Karlbergsvägen eftersom plats måste beredas för nya busshållplatser under den tid tunnelbanebygget är igång. Även om en nyplantering efter avslutad ombyggnad sker av relativt stora träd (30 cm i diameter) tar det ett trettiotal år eller mer innan Odenplan återfått sin fulla grönska. Det bör påpekas i detta sammanhang att framför allt träd med en stor krona fungerar som en betydelsefull luftrenare och att grönska ger ett välbefinnande hos medborgarna.

Om gallerian skulle byggas anser förvaltningen att gränsen mot Gustav Vasa kyrka måste flyttas så att vare sig den kulturmärkta muren eller träden på kyrkogården riskerar att

skadas vid schaktningen. Förvaltningen finner det vidare angeläget att den teknik som utvecklats i samband med bygget av Norra Länken när det gäller att spara träd även tillämpas här, så att de mest värdefulla träden kring Odenplan på så sätt skulle kunna räddas.

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvenserna av bygget kommer att bli allvarliga. Under flera år kommer boende och verksamma runt Odenplan att störas av buller från bl.a. arbetsmaskiner, partiklar i luften och vibrationer samt stomljud från borring. Gallerian kommer till skillnad från Citybanan, som byggs helt i berg, att ligga lägre än grundvattennivån i övre jordlager, vilket innebär stora risker för en sänkning av grundvattennivån vilket i sin tur kan ge skador på omliggande bebyggelse. Särskilt utsatt är den kulturhistoriskt värdefulla fastigheten Karlavagnen 10 och 11 vilken är byggd på träpålar. Grundvattenfrågan är dessutom varaktigt riskfylld och inte begränsad till byggfasen. Fastighetsägare har framfört önskemål om att Banverket skulle vara totalentreprenör. Om skador skulle uppstå på fastigheter ansåg man att det vore enklare med *en* huvudman vid eventuella skadeståndsanspråk.

Masstransporter under byggtiden skulle generera ett ansevärt trafiktillskott av lastbilar. Bygget av gallerian skulle stå för en fjärdedel av den ökningen. Enligt programmet ska en färdigbyggd galleria inte ge ökade biltransporter. Däremot beräknas ca sextio varutransporter per dygn behövas för att försörja gallerian med varor.

Inomhusmiljön för gallerian

Förvaltningen anser vidare att en analys bör göras huruvida en butiksgalleria helt under jord i tre plan kommer att bli attraktiv som shoppingplats. Det är därför viktigt att så långt det är möjligt få in insläpp av dagsljus och god ventilation. Det är betydelsefullt att såväl besökare som personal i butikerna får en dräglig inomhusmiljö. Särskilt utsatt kan personalen bli om luftintaget är otillräckligt och att de utsätts för elektromagnetiska fält från Citybanans och tunnelbanans spårtrafik.

Förvaltningens övriga synpunkter

Nuvarande svagheter med Odenplan är att torget upplevs som en barriär mellan Odengatan och Karlbergsvägen på grund av att miljön är trafikdominerad. Oavsett om en galleria byggs under Odenplan skulle de bägge gatorna behöva knytas ihop på ett fotgängarvänligt sätt för att bli mer attraktiva som shoppingstråk.

På grund av det intensiva byggandet i Stockholm med omnejd råder idag brist på arbetskraft som hantverkare och arbetsledare inom byggbranschen, vilket kan försena bygget av Citybanan och det nya stadsbiblioteket om även det stora byggprojektet med gallerian startar samtidigt. Men förvaltningen delar uppfattningen i programmet att, om bygget av en galleria skulle bli av, måste det samordnas med de övriga byggprojekten, d.v.s. ske under åren 2008 – 2014.