



Anders Berglund
Innerstad
Telefon: 08-508 272 04
anders.berglund@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-10-11

Ändrad detaljplan för butiksgalleria under Odenplan, Dp 2006-04660-54. Remiss av planprogram.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen av förslaget till program för butiksgalleria under Odenplan.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta arbetet med projektet enligt vad som framgår av utlåtandet.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Marknämnden har 23 juni 2005 anvisat mark under Odenplan till Rodamco Projekt AB för byggande av en underjordisk butiksgalleria. Stadsbyggnadskontoret har påbörjat planarbetet och plansamråd ägde rum 27 augusti 2007. Programmet har remitterats till bl a exploateringskontoret för synpunkter senast 14 september 2007. Kontoret har deltagit i arbetet och har i huvudsak fått sina synpunkter tillgodosedda. Kontoret delar de synpunkter trafikkontoret har på i första hand genomförandet, vilka redovisas i utlåtandet. Kontoret passar också på tillfället att för nämnden redovisa projektets status och hur arbetet är tänkt att fortsättas.

Bakgrund / Remissen

Marknämnden beslutade 23 juni 2005 att anvisa mark till Rodamco Projekt AB för byggande av en butiksgalleria under Odenplan. Markanvisningsavtal träffades 10 mars 2006 och har nyligen förlängts att gälla till juni 2008. Rodamco äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med inriktning på detaljhandel och köpcentrum i Europa. Man har nyligen fusionerat med ett franskt företag och är nu ett av Europas största i sin bransch.

Stadsbyggnadskontoret har påbörjat planarbete för butiksgallerian och upprättat ett program, som anger utgångspunkter och mål för planeringen. Gallerian omfattar ca 20.000 m² i tre plan under jord. Utbyggnaden måste samordnas med tunnelbanan och med byggandet av den nya pendeltågsstationen, som sannolikt kommer att heta Stockholm Odenplan.

Programsamrådet ägde rum 27 augusti. Synpunkter har begärts in senast 14 september. Kontoret har fått förlängd remisstid till 18 oktober.

Detaljplaneförslaget

Planprogrammet, Dnr 2006-04660-54, framgår i detalj av handlingar, som kan läsas på Stadsbyggnadskontorets hemsida (adress: www.stockholm.se/sbk, planering på gång, pågående planarbete, Odenplan). Av nedan stående bilder framgår hur gallerian i huvudsak kommer att gestalta sig.



Fig. Butiksgallerians utbredning under Odenplan.



Fig. Butiksgallerian, plan -1, nivå +16. Förstudie Modern Line arkitekter.



Fig. Butiksgallerian, plan -2, nivå +12. Förstudie Modern Line arkitekter.



Fig. Butiksgallerian, plan -3, nivå +8 med diskuterade lägen för inlastning av varor.

Exploateringskontoret har tillsammans med Rodamco deltagit i framtagandet av programmet och har fått sina synpunkter tillgodosedda. Kontoret delar i huvudsak de synpunkter, framför allt på genomförandet, som framförs av trafikkontoret och som redovisas nedan. Redovisningen för Exploateringsnämnden här ska ses som en orientering om projektets nuvarande status.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

Projektet är mycket komplext och fortfarande återstår en mängd detaljer att studera innan det slutligt kan konstateras att det är genomförbart. I dag talar dock allt för att det är möjligt. En detaljplan kan vara klar ca 1 oktober 2008 och innan dess måste ett exploateringsavtal träffas med Rodamco jämte ett samordningsavtal mellan Banverket, Landstinget, Rodamco och staden samt ett avtal mellan SL och staden. Följande frågor behöver ytterligare studeras:

- Byggteknik och genomförande; arbetena med gallerian bör inte avsevärt förlänga den tid Odenplan uppfattas som en arbetsplats.
- Ledningsarbeten; i framför allt Odengatan finns omfattande ledningstråk för VA, gas, el, tele och data, som måste hanteras under byggtiden.
- Risk- och säkerhetsfrågor; när tunnelbanan, citybanan och gallerian byggs ihop måste brandfrågor, utrymning, ventilation mm utredas omsorgsfullt.
- Miljöbedömning; ett genomförande kommer sannolikt att medföra en betydande miljöpåverkan. Störningar med buller under byggnadstiden, grundvattenförhållanden för gallerian och för grannfastigheter mm måste studeras.
- Etableringsfrågor; utrymme för etablering är mycket begränsat, vilket kräver speciallösningar med temporära konstruktioner för bodar och materialupplag.
- Tillfälliga trafikomläggningar kommer att krävas under lång tid; se också trafikkontorets synpunkter nedan.

Detta kan i dag kommenteras:

Ekonomi

I resonemangen med Rodamco har diskuterats en princip innebärande att Rodamco betalar ett marknadspris för köp av en 3D-fastighet under Odenplan. Hänsyn ska därvid tas till eventuella skillnader i kostnader för att bygga galleria i en "normal" fastighet och under jord vid Odenplan. Kostnadsbilden är i dag inte klarlagd. Diskussioner mellan parterna om detta kommer att föras under hösten 2007 och våren 2008 parallellt med att genomförandefrågorna utreds vidare. Parternas utgångspunkt är att ett överskott ska uppstå, vilket kan användas bland annat för miljöförbättringar i området, i vilket också kan innefattas förbättringar i tunnelbanestationen..

Näringsliv

Odenplan har i dag en god kollektivtrafikförsörjning, men trafikmiljön kring torget ger barriäreffekter för dess funktion som vistelseplats. Speciellt på södra sidan av torget är det i dag ändå bra förutsättningar för shoppinghandel. De undersökningar som gjorts av Nordplan AB på stadens och Rodamcos uppdrag pekar på att gallerian kompletterar det

nuvarande näringslivet kring Odenplan och kan medföra omsättningsökning för nuvarande handel på mellan 15 och 25 %.

Genomförande

Mycket arbete återstår för att konstatera att ett bygge av galleria Odenplan kan samordnas på ett bra sätt med byggandet av citybanan och med anslutningen till tunnelbanan med dess äldre konstruktioner. De hittillsvarande studierna av genomförandeproblematiken visar att Odenplan helt eller i delar kommer att vara ett inhägnat arbetsområde under större delen av byggperioden. Odengatan från Upplandsgatan till Gyldéngatan samt en del av Norrtullsgatan kommer att beröras av provisorier. En begränsning eller avstängning av genomfartstrafiken i Odengatan/Karlbergsvägen kommer att innebära en stor påverkan på framkomligheten i innerstaden. Efter 3 till 3,5 år från arbetsstart för station Stockholm Odenplan bör arbetena ha kommit så långt att alla större stomarbeten är utförda och schakterna återfyllda.

Utförandet av gallerian behöver delas upp i etapper så att tillräckliga arbets- och etableringsutrymmen skapas för projekten och så att närliggande produktionsarbeten inte stör varandra. Hittills ha två principiella lösningar undersökts, vilka närmare kan studerats på ovan nämnd plats på stadsbyggnadskontorets hemsida. För båda lösningarna krävs temporära trafikbroar över schaktområdet, både i nord-sydlig riktning och i öst-västlig.

Avsiktsförklaring

En avsiktsförklaring har arbetats fram mellan Rodamco, Banverket, Landstinget och staden. I avtalet fastslås förutsättningarna för det kommande samarbetet. Det ska träffas ett samordningsavtal där bl a frågor utreds om tidplaner, etappindelningar, etableringsytor, rättigheter, provisorier, konstruktioner, entréer, ledningssamordning, grundvattenpåverkan, entreprenader, ventilation, brandutrymning, transporter och trafik. Parterna ska tillsätta en gemensam projektsamordnare. Parallella uppdrag för utformning av Odenplan ska genomföras. Gemensam kommunikationsstrategi ska utarbetas. För dessa insatser, som beräknas kosta ca 1 mnkr, ska staden/Rodamco stå för 70 % och Banverket för 30 %.

Trafikkontorets synpunkter

Trafikkontoret redovisar planprogrammet för trafik- och renhållningsnämnden 2007-09-25. Då Odenplansområdet i dag har en trafikmässigt mycket viktig funktion, som är av avgörande inverkan på projektets möjligheter till genomförande, väljer exploateringskontoret att här i sammandrag också redovisa trafikkontorets synpunkter.

Trafikkontoret ser positivt på tanken att etablera ett nytt butikscentrum vid Odenplan. Det kontoret i första hand understryker är dock att genomförandet av gallerian måste ske samtidigt med byggandet av station Stockholm Odenplan för Citybanan. Man konstaterar att möjligheterna är små att i rusningstid finna bra alternativa vägar i öst- västlig riktning för biltrafiken. Med de framkomlighetbegränsningar som sannolikt är ofrånkomliga under byggtiden finns ökad risk för



köbildning i området. Skulle projekten Citybanan och gallerian inte kopplas samman tidsmässigt skulle det bli en oacceptabelt lång byggperiod vid Odenplan.

Vad gäller gallerians slutliga utformning anser trafikkontoret bl a följande:

- Lastning och lossning bör i första hand ske via Gyldéngatan och eventuellt samordnas med bibliotekets framtida lösning.
- Entré till gallerian bör inte förläggas mitt i Norrtullsgatan. Entréer som inte placeras på själva Odenplan bör inordnas i angränsande bebyggelse.
- Dagsljusinsläpp till gallerian bör koncentreras till entrébyggnaderna, som kan glisas upp.
- Cykelgarage bör anordnas inom gallerian i direkt anslutning till Citybanan.
- Särskild omsorg bör ägnas cyklisters och fotgängares utrymmesbehov under byggtiden.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret anser att projektet med galleria under Odenplan ger förutsättningar att tillföra mycket stora värden till staden, både i form av förstärkning av den nya knutpunktens funktion och miljömässigt. Kontoret anser att det bör föras vidare på det sätt som skisserats i programmet för detaljplan.

Slut