



Kontaktperson

Anders Berglund

Innerstad

Telefon: 08-508 272 04

anders.berglund@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-06-23

Markanvisning för Rodamco Projekt AB avseende kommersiella ytor för detaljhandel vid Odenplan

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för detaljhandel till Rodamco Projekt AB enligt förslag i utlåtandet och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Göran Långsved

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Rodamco har bett om markanvisning för ett köpcentrum om ca 20.000 m² BTA i tre plan under Odenplan. Inklusive möjligheter att knyta befintliga ytor till anläggningen skulle det bli totalt 27.000 m² BTA. Det måste byggas samtidigt med Citybanans station Odenplan och nödvändiga fortsatta utredningar måste därför ske nu. Bolaget vill ha anvisning som trygghet för att bekosta sådana utredningar. Utredningarna bör vara klara under hösten, varför det är angeläget att anvisningen kan ske före sommaren.

Kontoret anser att om tekniska möjligheter finns för ett genomförande kan köpcentret ge ett bidrag till stadens andel av kostnaderna för station Odenplan. Samråd har skett med Norrmalms stadsdelsförvaltning.

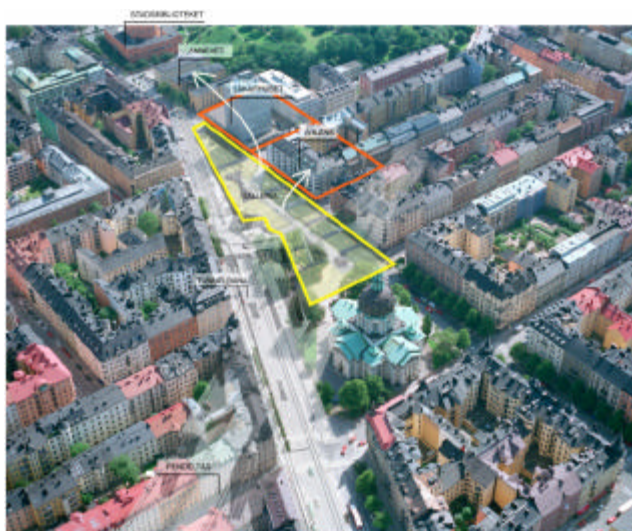
Bakgrund

Rodamco Projekt AB, nedan kallat bolaget, har inkommit med ansökan om markanvisning för ett detaljhandelsprojekt i tre plan under Odenplan med anknytning till tunnelbanan och den nya Citybanan. Bolaget äger, förvaltar

och utvecklar fastigheter inom Sverige och övriga Europa med inriktning på detaljhandel och köpcentrum. Bolaget har 15 köpcentra i Sverige, bl a Täby Centrum, Solna Centrum och Väsby Centrum.

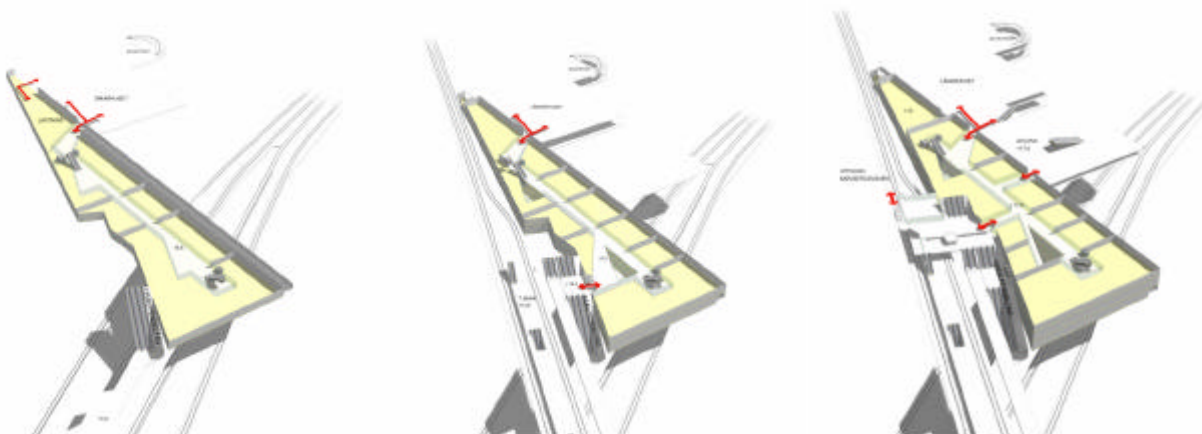
I samarbete med konsult har bolaget sedan en tid utrett möjligheten för köpcentrum i Vasastaden, som man anser underförsörjt på detaljhandel.

Staden har nyligen byggt om Odenplan. I samband med utbyggnad av Citybanan kommer emellertid arbetena med station Odenplan att kräva att platsen åter blir en stor byggarbetsplats. Bolagets tanke är att man samtidigt skulle genomföra sitt detaljhandelsprojekt.



Utbyggnadsförslaget

Bolaget har studerat detaljhandelsutbudet i Vasastaden och anser att det finns underlag för en väsentlig utbyggnad. Vid Odenplan finns också möjlighet att använda befintliga lokaler i källarplan, som i dag är dåligt utnyttjade. Möjlighet att försörja ett underjordiskt köpcentrum via grannfastigheterna finns. Anknytningar direkt från perronger kan anordnas både från T-banan och från Citybanan. Totalt skulle projektet omfatta ca 27.000 m² BTA,



varav ca 20.000 m2 BTA på stadens mark och resten i befintliga byggnader.

Analys och konsekvenser

Bolaget har visat projektet för och diskuterat det med såväl dåvarande gatufastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret som banverket. Parterna är ense om att det är intressant att pröva, men också om att det krävs betydligt djupare analyser än de som i dag är gjorda för att konstatera om det är tekniskt genomförbart. Bolaget vill, för att bekosta ytterligare utredningar, känna den trygghet som ligger i en markanvisning. Det är nödvändigt att dessa utredningar görs nu för att man ska kunna ta hänsyn till anläggningen vid den fortsatta planeringen av Citybanan.

Bland annat följande behöver undersökas ytterligare:

- ? Vilka blir trafikkonsekvenserna under byggtiden.
- ? Konsekvenser för ledningsdragningar kring Odenplan.
- ? Går det att praktiskt samordna med bygge av nya station Odenplan.

Markkontorets synpunkter

Bolaget och kontoret har diskuterat ersättningen för den mark anläggningen kommer att uppta. Kontoret anser att markupplåtelsen bör ske som försäljning av en 3D-fastighet, där sedan delar av grannfastigheterna kan ingå i fastigheten eller vara servitut. Vid bestämmande av pris ska utgångspunkten vara det marknadspris som skulle utgå om köpcentret varit beläget i "ett vanligt hus". Blir kostnaden för den nu aktuella underjordiska anläggningen högre eller lägre ska priset justeras med hänsyn till detta. Därvid ska samtliga kostnader, inklusive sådana för trafik- och ledningsomläggningar, förorsakade av bygget av köpcentret, ingå i bolagets kostnadsåtagande för köpcentret. Projektet kommer, om det är tekniskt genomförbart, enligt kontorets bedömning ge ett väsentligt bidrag till stadens andel av kostnaden för Citybanans station Odenplan.

Kontoret har hittills inte gjort någon egen undersökning av behovet för detaljhandel i området, men det finns anledning anta att bolaget gör en riktig bedömning. Frågan bör emellertid belysas ytterligare i det fortsatta utredningsarbetet.

Samråd har skett med Norrmalms stadsdelsförvaltning.

Några negativa konsekvenser för miljö, måluppfyllelse, näringsliv, tillgänglighet kan kontoret inte se.

Markkontorets förslag

Mot bakgrund av ovanstående föreslår kontoret att nämnden anvisar mark till Rodamco Projekt AB.

Eftersom genomförandet av köpcentrumet med nödvändighet måste ske samtidigt med utbyggnaden av Citybanan, dvs med start först om ca 5 år, bör kontoret få mandat att förlänga tiden för markanvisningen utöver de sedvanliga två åren om bolaget aktivt driver projektet. De första utredningarna bör vara under hösten för att samordning med projekteringen för Citybanan ska kunna ske, varför det är angeläget att markanvisningen kan ske före sommaren.

SLUT