



Victoria Zimmermann Grönros  
Avdelningen för Projektutveckling  
Telefon: 08-508 262 58  
victoria.gronros@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 20120823

## **Markanvisning för Nobel Prize Center på Blasieholmen inom fastigheten Norrmalm 3:43 till Nobelhuset AB. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för Nobel Prize Center inom fastigheten Norrmalm 3:43 till Nobelhuset AB och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

### **Sammanfattning**

Den 1 december 2011 tecknades en avsiktsförklaring mellan Stockholms stad och Nobelstiftelsen om att gemensamt verka för tillkomsten av ett Nobelcenter, Nobel



Prize Center, på Blasieholmen i Stockholm. Se bilaga 1. Byggstart är beräknad till 2015 och med en invigning 2018.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett nettonuvärde om +/- 0 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 125 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 %. Både intäkter och utgifter är mycket svåra att bedöma i detta tidiga skede och kontoret har därför för avsikt att återkomma med ett reviderat inriktningsbeslut, preliminärt kvartal 3, 2013.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare omfattning, innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret är mycket positivt till projektet. Alfred Nobel och Nobelpriset är ett av Sveriges starkaste varumärken. Ett Nobel Prize Center på Blasieholmen kan bli mycket positivt för Stockholm och bidra till att öka stadens attraktionskraft som destination både för turister och företag som vill etablera sig i Stockholm.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden markanvisar aktuellt område till Nobelhuset AB.

### **Bakgrund till markanvisningen**

Den 1 december 2011 tecknades en avsiktsförklaring mellan Stockholms stad och Nobelstiftelsen om att gemensamt verka för tillkomsten av ett Nobelcenter vid Nybroviken i Stockholm. Avsiktsförklaring mellan Stockholms stad och Nobelstiftelsen bifogas detta tjänsteutlåtande. Bilaga 1.

Bolaget, Nobelhuset AB, är ett aktiebolag med ideellt verksamhetssyfte som ägs av Nobelstiftelsens rättighetsförening, Nobel Foundation Rights Association. Nobelhuset AB har bildats specifikt för att driva och genomföra detta projekt. Bolaget kommer även att förvalta den färdiga produkten, Nobel Prize Center.

Den större delen av området ligger utom detaljplanelagt område. För Albert Ranfts torg och Hovslagargatan gäller en detaljplan från 2007 (Dp 2000-10845-54) som medger underbyggnad med parkeringsgarage. Stockholm Parkering har ingen avsikt att uppföra garaget i enlighet med den gällande detaljplanen. Garaget

kommer istället att samordnas med Nobel Prize Center och ingå som en förutsättning i projektet.

Idag används området till verksamheter av skiftande karaktär. Staden äger tre byggnader på Blasieholmen. Den äldsta byggnaden är Tullhuset från 1876, arkitekt Axel Fredrik Nyström, som användes fram till 1942 till hamnens tullverksamhet. De två varuskjulen som ligger längs med den östra kajlinjen uppfördes 1910 på uppdrag av Hamnstyrelsen. Byggherre var J.A. Hess. På uppdrag av exploateringskontoret hyr stadens fastighetskontor ut de båda varuskjulen dels till Waxholmsbolaget dels till ett företag som heter Albin Marina, medan Tullhuset hyrs ut av Stockholms Hamn till Waxholmsbolagets kontor. På en öppen yta inom området har stadens städentreprenör ett inhägnat område där man har viss verksamhet.



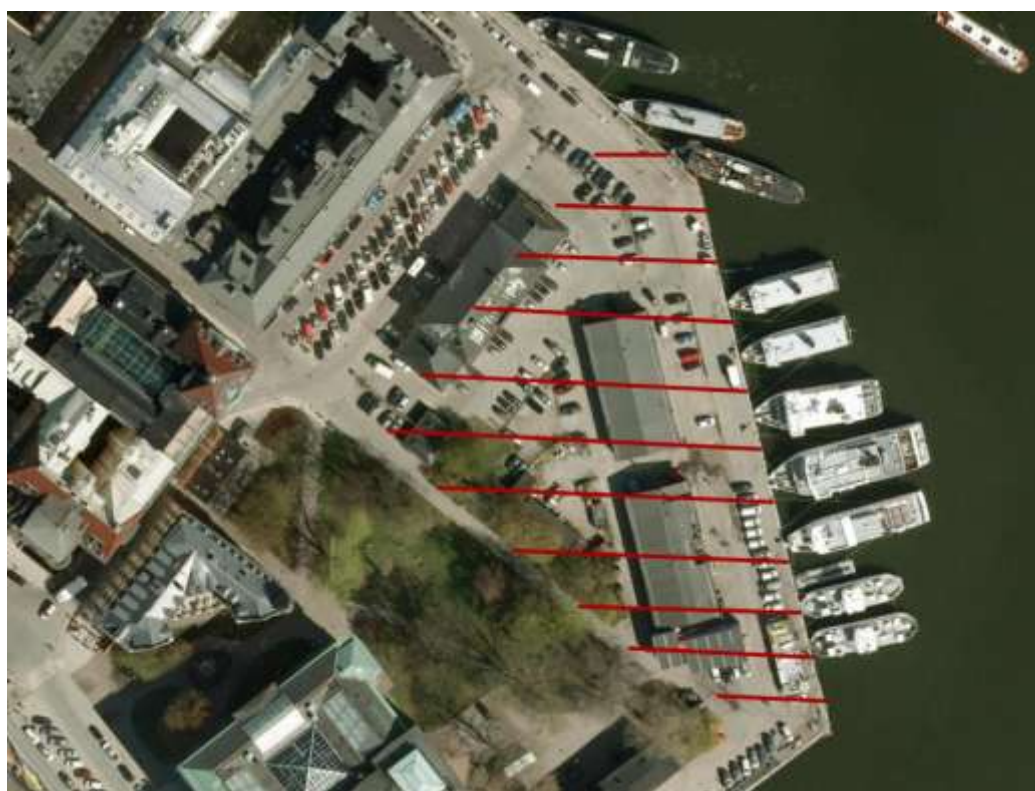
*Bild 1. Befintliga verksamheter juli 2012.*

### **Tidigare beslut**

Den 1 december 2011 tecknades en avsiktsförklaring mellan Stockholms stad och Nobelstiftelsen. Ett utredningsbeslut har fattats på delegation i september 2011-09-29 om 4 mnkr. Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen till exploateringsnämnden i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

### **Markanvisning**

Förslaget innehåller nybyggnation av ett Nobel Prize Center som är tänkt att inrymma bla ett Nobelmuseum, forskning, publik programverksamhet samt andra möteslokaler för symposier och konferenser i Nobelprisets anda. Det finns planer på en restaurang och caféverksamhet. Nobelmuseet finns idag i Börshuset i Gamla Stan men har sedan länge växt ur sina lokaler. Museet har idag ca 1800 kvm, varav ca 1000 är publika ytor med ca 160 000 besökare om året. Museet beräknar att man med större lokaler skulle kunna få upp till ca 500 000 besökare per år.



*Bild 2. Ortofoto som visar det markanvisade områdets ungefärliga utbredning. Nobelmuseet har idag även en omfattande verksamhet som vänder sig till barn och skolungdom och ambitionen är att i det nya museet kunna utöka denna del. I*

arbetet med barn- och unga har man som mål att belysa vetenskapens, litteraturens och fredsarbetets betydelse för individ och samhälle.

Exploateringen innehåll, omfattning och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bolaget har för avsikt att bjuda in till en arkitekttävling. Man arbetar utifrån inriktningen att tävlingsprogrammet ska vara klart i dec 2012. Fram till dess kommer bolaget bli arbete med tävlingsprogrammet och vilka arkitekter/arkitektkontor som skall bjudas in.

Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Staden föreslår att kvartersmark för Nobel Prize Center ska upplåtas med tomträtt. Då marken huvudsakligen är avsedd för museiändamål kommer den att upplåtas med tomträtt och åsättas bostadsavgäld. Avgäldsförutsättningar för eventuell övrig verksamhet i fastigheten får bedömas under projektets gång.

Parkering kommer att ske i underjordiskt garage.

### **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll, omfattning och utformning kommer att prövas i planprocessen.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

### **Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden**

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga sked) ett nettonuvärde om +/- 0 mnkr.

Då marken huvudsakligen är avsedd för museiändamål kommer den att upplåtas med tomträtt och åsättas bostadsavgäld. Avgäldsförutsättningar för eventuell övrig verksamhet i fastigheten kommer att bedömas under projektets gång.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 125 mnkr, varav 0,8 mnkr är utgifter före år 2012, dvs. redan nedlagda utgifter. De kommande



utgifterna avser främst flytt av SL:s arbetstunnel, arkeologiska utgrävningar och evakuering av befintliga verksamheter.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 %.

Kontoret kommer att utreda möjligheten att behålla SL:s arbetstunnel i sitt nuvarande läge. Detta skulle ge ett positivt nuvärde om 59,4 mnkr och en täckningsgrad om 217%.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

### Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka ca 127 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,8	-1,5	-0,9	-44,5	-44,6	-33,0	-125,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-0,8</b>	<b>-1,5</b>	<b>-0,9</b>	<b>-44,5</b>	<b>-44,6</b>	<b>-33,0</b>	<b>-125,3</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploateringen bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2012. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

I dag har staden drift och underhåll på hela denna yta. När projektet är genomfört kommer staden att ha avsevärt mindre ytor för drift och underhåll och därmed även mindre utgifter för detta.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 6,9. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 3,9 mnkr per år.

### **Ekonomiska osäkerheter**

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. SL har en arbetstunnel som mynnar långt ut på Blasieholmen. Den slutsats som inblandade förvaltningar har dragit hittills är att arbetstunneln måste flyttas för att ett Nobel Prize Center skall kunna byggas. Det återstår att utreda vilka tekniska förutsättningar som skall gälla i den nya tunneln, om den kan placeras där projektet har föreslagit att den skall placeras och vilka kostnader detta kommer att medföra för projektet. Kontoret kommer även att utreda möjligheten att behålla SL:s tunnel i sitt nuvarande läge. Arkeologiska utgrävningar kommer att krävas för att marken skall kunna iordningställas. Omfattningen av dessa är i dagslägen mycket svåra att uppskatta men kontorets bedömning är att det finns en överhängande risk för att dessa blir stora. Platsen har använts för varvs- och hamnverksamhet sedan 1500-talet och här skall även platsen för Vasaskeppets varv finnas. De arkeologiska utgrävningarna kan därmed förväntas resultera i fynd förknippade till hamn- och varvsverksamhet samt handel. På tomten finns i dag ett flertal verksamheter som måste evakueras. Kostnaderna för detta är i dagsläget svåra att överblicka. Storleken på byggnationen kan komma att påverkas under samrådet med länsstyrelsen och under planskedet vilket påverkar storleken på tomträttsavgälden och därmed stadens intäkter.

### **Slutsats-ekonomi**

Ekonomi i projektet är i detta skede mycket svår att bedöma. För att kunna nuvärdesberäkna projektet har kontoret i huvudscenariot ovan (med ett nuvärde om +/- 0) räknat med en storlek om 16 000 kvm ljus BTA och utgått ifrån att SL:s arbetstunnel måste flyttas. Vid det ovan redovisade positiva nuvärdet om 59,4 mnkr har kontoret i stället utgått ifrån att SL:s arbetstunnel kan ligga kvar i sitt nuvarande läge.

Storleken på projektet kommer att bestämmas först efter en arkitekttävling och en detaljplaneprocess med ett samråd enligt PBL. Vid en utökad lokalyta kommer stadens intäkter att öka och därmed blir det ekonomiska resultatet bättre.

Känsligheten för resultatet påverkas dock i högre grad av utgifterna eftersom osäkerheten i dessa ger ett större genomslag i resultatet. Den största förändringen i nuvärdet erhålls om SL:s arbetstunnel kan ligga kvar i sitt nuvarande läge. En ökning av projektets omfattning (antal kvm ljus BTA) har endast en marginell påverkan på nuvärdet. Utgifterna är i detta skede mycket svåra att storleksbestämma och det krävs fler utredningar för att kunna bestämma dessa.



Kontoret har för avsikt att återkomma med ett reviderat inriktningsbeslut, preliminärt kvartal 3, 2013. Projektets finansiering måste beaktas i kommande budgetarbete.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Lokaler**

Projektet bidrar till uppfyllelse av exploateringsnämndens mål som handlar om att Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök och specifikt att företag ska välja etableringar i Stockholm framför andra städer i norra Europa.

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som har utretts och bör utredas eller utredas vidare vid planering av bebyggelsen är hur kulturmiljön påverkas, projektets inverkan på stadens vattenrum, hur grundvattnet påverkas, om det finns några fornlämningar i området, om det kan finnas några markföroreningar från tidigare och nuvarande verksamheter samt vilka skyddsavstånd som SL:s arbetstunnel kommer att behöva.

### **Energihushållning**

Bolaget ska förbinda sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energilag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17.

### **Tillgänglighet**

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

### **Påverkan på barn**

Området är idag mycket otryggt att vistas i. Det finns ingen anledning för människor, förutom de som har ärenden till de få verksamheter som finns på platsen, att röra sig här. Projektet förväntas bidra till att platsen i högre grad befolkas både dag och kvällstid. Tanken är även att projektet skall innehålla



verksamhet som skall bidra till att öka intresset för forskning och upptäckande hos barn.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Bolaget planerar sin byggstart till år 2015 och invigningen av Nobel Prize Center till år 2018. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader, med start 1 kv 2013, vilket kan medge en byggstart år 2015. Nästa beslutstillfälle infaller vid reviderat inriktningsbeslut, preliminärt kvartal 3, 2013. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2, 2014.

### **Risker och osäkerheter**

Det finns risk för att projektet inte kan genomföras inom redovisad tidplan. Detta beror bl.a. på omläggningen av SL:s arbetstunnel, hur lång tid en ansökan om tillstånd om att bedriva vattenverksamhet tar samt hur omfattande arkeologiska undersökningar som behövs på platsen.

Bedömningen just nu är att projektets genomförbarhet bygger på att SL:s arbetstunnel går att leda om till Nybroviken men om detta är tekniskt och ekonomiskt genomförbart återstår att utreda. Behovet av arkeologiska utgrävningar kan vara betydande på denna plats. Omfattningen av dessa är i dagslägen svåra att uppskatta. På tomtens finns i dag ett flertal verksamheter som måste evakueras. Kostnaderna och exakt tidplan för detta är i dagsläget svårt att överblicka. Grundläggningsförhållandena kan bli svåra eftersom de geologiska undersökningar som finns att tillgå på platsen pekar på att en stor del av området är utfyllt på lera. Det berg som finns söder om Hovslagargatan viker ganska snabbt nedåt efter Tullhuset.

### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har under våren 2012 bedrivit ett förstudiearbete tillsammans med stadsbyggnadskontoret för att bistå Nobelhus AB i utredningen av förutsättningarna för projektet. Stadsbyggnadskontoret är positivt till projektet och ser möjligheten att projektet kan öka den centrala platsens värde för allmänheten och tillgängligheten till den. Viktiga frågor för projektet är stadsbild, angöring och att SL:s arbetstunnel kan ledas om till Nybroviken.



Projektet kommer att påverka Stockholms Hamns verksamhet på platsen. Stockholms Hamn har varit med under hela processen som föregått markanvisningen och kommer även fortsättningsvis att ingå i projektet.

Stockholm Parkering har sedan tidigare en antagen detaljplan som medger att man kan bygga ett underjordiskt parkeringsgarage på platsen. Stockholm Parkering har dock inte genomfört detta projekt utan har nu för avsikt att samordna sitt projekt med Nobel Prize Center. Stockholm Parkering har varit med i processen sedan dess början och kommer även fortsättningsvis att delta i planeringen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Norrmalms stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Den aktuella platsen på Blasieholmen har genom åren varit föremål för diskussioner om en rad olika projekt och kontoret ser stora fördelar med att staden nu har kommit överens med Nobelstiftelsen om att pröva ett Nobel Prize Center på platsen. Nobelpriset är ett av Sveriges starkaste varumärken och det är därför viktigt att kunna erbjuda en central plats i Stockholm för detta ändamål.

Att få ett Nobelcentrum på Blasieholmen kan bidra till att bygga varumärket Stockholm. Projektet stämmer mycket väl med exploateringskontorets mål att Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök och att företag ska välja etableringar i Stockholm framför andra städer i norra Europa.

De största utgifterna i projektet är även de som är mest osäkra. Dessa utgörs i huvudsak av flytt av SL:s arbetstunnel, arkeologiska utgrävningar och evakuering av befintliga verksamheter. Eftersom det inte finns några liknande projekt har det varit svårt att i detta tidiga skede bygga budgeten på erfarenheter från detsamma.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden markanvisar aktuellt område till Nobelhuset AB och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

**Slut**