

Handläggare
Lisa Jacobsson
08- 508 265 17**Till**
Exploateringsnämnden
2025-08-21

Projekt Slussen. Lägesredovisning juni 2025

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna lägesredovisningen och överlämnar den till kommunstyrelsen för kännedom.

Thomas Andersson
FörvaltningschefPeter Svärd
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Förvaltningsledning
Enhet SlussenFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 17
Växel 08-508 276 00
lisa.jacobsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Innehåll

Sammanfattning	3
Inledning	5
Lägesredovisning	5
Projektomfattning	5
Tider	5
Ekonomi	7
Prognos slutkostnad	7
Åtgärd för förbättrad prognos	9
Risker och osäkerheter	10
Identifierade projektrisker	10
Värdering av risker och osäkerheter	12
Myndighetstillstånd	12
Arkeologi	12
Bygg- och rivningslov	12
Fastighetsbildning	13
Miljödom	13
Markåtkomst	13
Avtal och gränssnitt	14
Bussterminal i Katarinaberget	14
Djurgårdsfärjan	14
Nya byggrätter och lokaler	14
Upphandling	16
Tvister	16
Anläggningar och verksamheter	16
Jordsaksägare Mälardalen	16
Uppföljning av projektmål	17
Kontorets sammanfattande bedömning	17

Sammanfattning

Denna lägesredovisning beskriver status och aktuellt läge för projektet i juni 2025 i förhållande till ramar och förutsättningar i reviderat genomförandebeslut godkänt i exploateringsnämnden i mars 2023 samt i kommunfullmäktige i juni 2023.

Inga omfattningsförändringar har skett sedan föregående lägesredovisning.

Tidigare rapporterad tidsavvikelse vad gäller kontorets arbeten med bussterminalen i Katarinaberget kvarstår. Byggnation av anläggningen färdigställs under våren och driftsättning och provning av kommer att pågå under sommaren 2025. Kontorets bedömer att anläggningen är färdigställd, driftsatt samt kvalitets- och funktionskontrollerad hösten 2025. Kontoret och Region Stockholm bedömer att trafikstart kan ske i april 2026.

Ytterligare skador på erosionsskydd i avbördningsanläggningen har upptäckts under våren och utredning avseende omfattning och orsak pågår, parallellt tas åtgärdsplan fram. Arbeten med gång- och cykelbron fortskrider enligt tidplan.

På Stadsgården pågår grundläggningsarbeten för Slusstunneln, ovanliggande bygggrätter, slutstation för Saltsjöbanan och Katarinaparken. Beroende av geotekniska förutsättningar på platsen har metod för spontning behövt ändras. Detta medför en mindre tidsavvikelse avseende deltid för överlämning av arbetsområde för Saltsjöbanans återläggning.

I övrigt innehålls tider enligt gällande huvudtidplan fortsatt med undantag av i föregående lägesredovisning aviserad ny sluttid för genomförande av gång- och cykelbron i andra kvartalet 2027. Ibruktage av den nya regleringen för Mälaren sker som tidigast hösten 2025 och öppnandet av slussfunktionen för båttrafik sker 2027 enligt beskrivning i föregående lägesredovisning. Deltider för överlämning av arbetsområden till externa byggherrar bedöms i nuläget kunna innehållas.

Slutkostnadsprognos FP2026-2028 (SP1 2025) från februari 2025 visar att beslutad projektbudget innehålls. Projektreserv om totalt 1 400 miljoner kronor förväntas dock behöva nyttjas.

Projektets största kvarvarande risker och osäkerheter omfattar främst riskutfall kopplade till tolkning av kostnadsfördelning i genomförandeavtal mellan Region Stockholm och staden, provning av bussterminalen samt process för överlämning av anläggningen till Trafikförvaltningen, åtgärdande av skador på erosionsskydd uppströms avbördningsanläggningen, risker kopplade till geoteknik och grundläggning i pågående entreprenader samt tidsförseningar.

Projektarbetet fokuserar i nuläget på att optimera genomförandet av återstående arbeten, identifiera och implementera kostnadsbesparande åtgärder samt bedriva en strukturerad och aktiv riskhantering i syfte att begränsa potentiella framtida riskutfall.

Kontorets samlade bedömning är att projektmål enligt reviderat genomförandebeslut 2023 kan uppnås.

Enligt projektets huvudtidplan ska lokalerna under Slussbron färdigställas av extern byggherre i december 2025. Färdigställandet av arbeten med lokalerna under Slussbron bedöms ske några månader före tidplan för den södra lokalen och några månader efter tidplan för den norra lokalen.

Tidigare rapporterad avvikelse vad gäller kontorets arbeten med bussterminalen i Katarinaberget gäller oförändrat. I bussterminalen pågår färdigställande av installationsarbeten och ytskikt i form av fibercementpaneler, sprängglaspartier och konstutsmyckning. Samtidigt pågår driftsättning och delkontroller av tekniska system. Byggnation av anläggningen färdigställs under våren och driftsättning samt provning av anläggningen kommer att pågå under sommaren 2025. Kontorets bedömer att anläggningen är färdigställd, driftsatt samt kvalitets- och funktionskontrollerad hösten 2025. Därefter tar Region Stockholm, Trafikförvaltningen, vid och provar av att olika tekniska installationer fungerar mot överordnade system, d.v.s. säkerställer att de system som ingår i daglig drift samt vid olycksfallshantering fungerar, samt trimmar anläggningen för busstrafik. En gemensam planering och optimering av arbetet fram till trafikstart pågår tillsammans med Trafikförvaltningen. Med stöd av den gemensamma planeringen bedömer kontoret och Region Stockholm att trafikstart är fullt möjlig under april 2026.

I vattenområdet pågår arbeten med att åtgärda tidigare rapporterade skador på erosionsskydd i avbördningskanalerna. Dessa arbeten färdigställs under sommaren. Ytterligare skador på erosionsskydd uppströms avbördningskanalerna har dock upptäckts under våren. Omfattning av dessa skadors utbredning samt hur de uppkommit utreds för närvarande och parallellt pågår arbete med framtagande av åtgärdsplan. Åtgärder är planerade att påbörjas i september 2025.

Grundläggningsarbeten för ny gång- och cykelbro pågår och färdigställs under juni 2025. Hittills genomförda grundläggningsarbeten har inte påverkat tunnelbanebrons konstruktion eller grundläggning. Gång- och cykelbron beräknas kunna tas i drift första kvartalet 2027. Ibruktagande av den nya regleringen av Mälaren sker våren 2026 och slussfunktionen öppnas våren 2027.

Grundläggningsarbeten, pålning, spontning och schakt, samt betongarbeten pågår utmed Stadsgården. På grund av geotekniska förhållanden på platsen har metod för spontning behövt ändras från så kallad vibrerad spont till borrarad spont. Borrarad spont medför en längre produktionstid. Omplanering och optimering av entreprenadarbetena har dock givit att sluttiden för entreprenaden kan innehållas.

Deltid för överlämning av arbetsområde för Saltsjöbanans återläggning är nu planerad till årsskiftet 2026/2027. Övriga deltid för överlämning av arbetsområden till externa byggherrar är oförändrade.

Projektets tillstånd för vattenverksamhet (miljödom) har förlängts till och med 31 december 2027, se även avsnitt Myndighetstillstånd.

Ekonomi

Prognos slutkostnad

Slutkostnadsprognos FP2026-2028 (SP1 2025) från februari 2025 visar att beslutad investeringsutgift enligt reviderat genomförandebeslut om 20 770 miljoner kronor och investeringsinkomst om 8 140 miljoner kronor (löpande prisnivå) kan innehållas. Även den specifika budgetram som gäller för bussterminalen om 5 700 miljoner kronor innehålls.

SLUSSEN	Budget rev gft 2023	Prognos SP1 2025	Avvikelse mot budget	Avvikelse mot föregående lägesredovisning	Utfall tom apr 2025	BÄK mkr	BÄK %
					84%	16%	
Investeringsutgifter (mkr)	20 770	20 770	0	-0	17 437	3 334	16%
Övergripande byggherre	1 675	1 734	59	-8	1 656	78	4%
Delområde Vatten	5 451	5 645	194	21	5 143	502	9%
Delområde Land	6 890	7 539	649	61	5 234	2 305	31%
Delområde Berg Bussterminal	5 700	5 700	0	-0	5 261	439	8%
Do Berg eta Saltjöb, Lokaltrens tr	154	153	-1	-0	143	10	7%
Tilldelat reservmedel	900	0	-900	-73		0	0%
Investeringsinkomster (mkr)	-8 140	-8 140	-1	0	-6 139	-2 001	25%
Övergripande byggherre	-7	-5	2	-0	-8	2	
Delområde Vatten	-134	-129	-5	-2	-145	16	-12%
Finansiering gc-bro Trafikkontoret	-250	-250	0	0	-10	-240	96%
Finansiering avbördningsanläggning	-1 163	-1 163	0	0	-631	-532	46%
Delområde Land	-670	-862	8	21	-263	-599	69%
Medfinansiering Bussterminalen	-5 700	-5 700	0	0	-5 037	-643	11%
Do Berg eta Saltjöb, Lokaltrens tr	-26	-26	-0	0	-26	-0	0%
Draz från reservmedel avsn		-5	-5	-20		-5	
Investeringsnetto (mkr)	12 630	12 630	-0	-0	11 298	1 332	11%

Tabell 1. Avvikelse mot budget enligt rev genomförandebeslut 2023. Prognos FP2026-2028 (SP1 2025).

Nedlagda kostnader och realiserade inkomster till och med april 2025 uppgår till 17 437 miljoner kronor respektive 6 139 miljoner kronor. Ackumulerat utfall nettoutgift uppgår till 11 298 miljoner kronor. Bedömd återstående investeringsutgift är 1 332 miljoner kronor (11 procent).

Bokförda inkomster kopplade till medfinansiering av avbördningsanläggningen uppgår för närvarande till 631 miljoner kronor, varav 533 miljoner kronor utgörs av medfinansiering från MSB och 98 miljoner kronor utgörs av medfinansiering från staten via Trafikverket.

Prognos för stadens bidrag till finansiering av regionens bussterminal i Katarinaberget är fortsatt oförändrad.

Budget för försäljningsinkomster enligt reviderat genomförandebeslut om 538 miljoner kronor uppnås fortsatt. Köpeskilling för Mälarterrassen har erlagts av byggherren. Försäljning av handelsplatsen samt E1/Ryssbodarna, E2/Nobel Center kvarstår.

Projektreserven om totalt 1 400 miljoner kronor förväntas behöva nyttjas och kvarvarande reserv har därav fördelats till projektets budgetenheter.

Slutkostnadsprognos för delområdena Land och Vatten har sedan föregående prognos ökat på grund av tillkommande kostnader för;

- utredning, projektering och entreprenadarbeten kopplat till åtgärdande av de i föregående lägesredovisning aviserade skadorna på erosionsskydd i avbördningsanläggningen,
- arbeten med färdigställande av Mälarterrassen,
- omprojektering till följd av ny metod för spontarbeten inom entreprenad SN82,
- bonusutfall inom pågående entreprenader samt
- åtgärder på tunnelbanebron.

Ökade investeringsutgifter till följd av nyligen upptäckta skador på erosionsskyddet uppströms avbördningsanläggningen har inte inkluderats i den aktuella prognosen då åtgärdernas omfattning ännu inte har fastställts.

Aktuell slutkostnadsprognos för delområde Berg, Bussterminalen, inryms fortsatt i budgetram om totalt 5 700 miljoner kronor. I prognosen för delområde Berg ingår reserv om cirka 180 miljoner kronor där cirka 80 miljoner kronor utgörs av så kallade osäkerheter med stor sannolikhet att falla ut. Resterande 100 miljoner kronor är avsedda att hantera eventuella kvarstående riskutfall.

Aktuell periodisering per år av prognos FP2026-2028 (SP1 2025) redovisas i tabell 2 nedan.

Prognos SP1 2025	Bokfört ack 2022	Bokfört 2023	Bokfört 2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totalt
Investering muka									
Utgifter inkl. förvärv	-12 391,9	-2 155,9	-2 230,5	-2 004,6	-1 002,8	-768,1	-211,1	-5,1	-20 770,0
Inkomster exkl. försäljning	3 426,2	1 376,4	1 233,4	981,7	597,3	159,9	365,1	0,0	8 140,0
Nettoutgift (-) / inkomst	-8 965,7	-779,5	-997,2	-1 023,0	-405,5	-608,1	154,0	-5,1	-12 630,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	116,1	2,7	0,0	182,0	237,3		538,1
Utgifter förändring mot rev gfb	11,0	-114,8	-116,7	522,2	35,0	-86,9	-178,5	-49,3	0,0
Inkomster förändring mot rev gfb	-11,0	-293,0	-208,5	1 115,6	-244,5	-58,3	-322,4	0,0	0,0
Nettoutgift förändring mot rev gfb 2023	0,0	-407,8	-325,1	1 637,9	-209,5	-145,2	-500,9	-49,3	0,0
Försäljningsinkomst förändring mot rev gfb	0,0	0,0	-55,7	2,7	-366,3	182,0	237,3	0,0	0,0

Tabell 2. Uppdaterad periodisering utgifter och inkomster jmf mot rev genomförandebeslut 2023. (Prognos FP2026-2028).

Åtgärd för förbättrad prognos

I det nuvarande projektskedet bedöms möjligheterna att genomföra besparingsåtgärder genom borttagande av funktioner eller anläggningsdelar som begränsade. För att minska risken för överskridande av beslutad budget fokuserar kontoret i första hand på att optimera genomförandet av planerade arbetena samt att, genom en aktiv riskhantering, minimera eventuella negativa utfall i projektets återstående skeden.

Möjlighet finns till förbättrad prognos för försäljningsintäkter genom oprimering av de byggrätter som återstår att sälja, bland annat genom att del av tomträttsavgälden för E2/Nobel kan kategoriseras om till kontorsyta. Omförhandling av tomträttsavgälden kan genomföras i samband med framtagande av överenskommelse om exploatering.

Dialog pågår med stadsledningskontoret och Stockholm Vatten och Avlopp avseende medfinansiering kopplat till avbördningsanläggningen.

Kontoret avsikt att söka bidrag, stöd och finansiering från Europeiska Unionen och andra finansieringsinstitut, myndigheter och organisationer kvarstår. Sedan föregående redovisning har inga ytterligare bidrag beviljats.

Kontoret bedömer att ersättning för ökade investeringsutgifter avseende återställningsåtgärder på tunnelbanebron, samt delar av projekterings- och entreprenadkostnader för att åtgärda skadorna i erosionsskydden, kan erhållas genom leverantörsförsäkringar och projektförsäkring.

Risker och osäkerheter

Identifierade projektrisker

Identifierade projektrisker vars konsekvenser kan ha stor negativ påverkan på projektets slutkostnad och/eller sluttid är:

- regionen ersätter inte kontoret för arbeten för bussterminalen i enlighet med villkor i genomförandeavtal,
- regionen ersätter inte kontoret för arbeten avseende återläggning av Saltsjöbanans slutstation enligt villkor i genomförandeavtal,
- försening av trafikstart bussterminal till följd av utökat behov av tid för färdigställande, driftsättning och provning,
- fastighetsöverlåtelseavtal för bussterminalen godkänns inte före överlämning av anläggningen till Trafikförvaltningen,
- åtgärder kopplade till skador på erosionsskydd uppströms avbördningsanläggningen blir mer omfattande än prognostiserat,
- riskutfall avseende geoteknik och grundläggning inom pågående entreprenader,
- produktionstid för kvarvarande entreprenader är för optimistisk vilket medför att tider enligt gällande huvudtidplan inte innehålls,
- skadeståndskrav från externa byggherrar och omkringliggande verksamheter vid tidsförsening av projektet,
- kommersiella lokaler (Mälarterrassen, handelsplatsen, E1/Ryssbodarna, E2/Nobel Center och lokaler under huvudbron) färdigställs inte enligt projektets tidplan och verksamheter öppnar inte i takt med att projektet färdigställs,
- allvarlig arbetsplatsolycka,
- upphandlingsförluster vid tilldelning av framtida entreprenadkontrakt,
- ersättning för skada erhålls inte i sin helhet från försäkringsbolag,
- hög personalomsättning i byggherreorganisation till följd av överbelastning och stress samt
- världsmarknadsläget/index.

Projektets största kvarvarande risker och osäkerheter omfattar främst riskutfall kopplade till:

- tolkning av kostnadsfördelning i genomförandeavtal mellan regionen och staden,
- provning av bussterminalen samt process för överlämning av anläggningen till Region Stockholm, Trafikförvaltningen,
- åtgärdande av skador på erosionsskydd uppströms avbördningsanläggningen,
- geoteknik och grundläggning inom pågående entreprenader.

Utfall vad gäller dessa risker har en direkt påverkan på huvudtidplanen och kan medföra stora kostnads- och tidskonsekvenser för projektet.

Diskussioner pågår fortsatt med regionen, avseende gränsdragning och tolkning av villkor för kostnadsfördelning i gällande genomförandeavtal mellan parterna.

Vad gäller bussterminalen finns risker kopplat till färdigställandet av anläggningen och provningsprocessen som riskerar att påverka möjligheten att lämna över anläggningen till Trafikförvaltningen under kvartal 3 2025. Ett väl fungerande samarbete mellan alla ingående parter krävs för att säkerställa trafikstart i april 2026.

Osäkerhet råder även kring om kostnader för tidigare aviserade diskussionsfrågor avseende huruvida organisationskostnader för Trafikförvaltningens personal ska ingå i det gemensamt finansierade projekt Bussterminalen. Diskussion avseende detta pågår fortsatt med regionen.

Det föreligger en risk att försäkringsbolag inte kommer att ersätta kontoret för alla de kostnader som är förknippade med åtgärdande av skador på erosionsskyddet i avbördningsanläggningen samt på tunnelbanebron.

Nobelstiftelsen arbetar i nuläget med framtagande av tekniska handlingar för E2/Nobel Center. Tillkommande önskemål från byggherren avseende anpassning av konstruktioner som kontoret uppför kan medföra risk för ökade kostnader och tidspåverkan i pågående entreprenader.

Värdering av risker och osäkerheter

Sammantagen värdering av projektets kvarvarande risker och osäkerhet, exklusive bussterminalen, uppgår i nuläget till cirka 650 miljoner kronor.

För delområde Land är kvarstående risker värderade till cirka 190 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 8 procent av återstående budget, förutsatt att regionen betalar i enlighet med stadens krav på ersättning för byggandet av vattentätt tråg för Saltsjöbanan stipulerat i genomförandeaftalets gränsdragningslista. Stadens krav på regionen uppgår till cirka 650 miljoner kronor.

Kontorets värdering av kvarvarande risker och osäkerheter specifikt för bussterminalen bedöms till cirka 180 miljoner kronor exklusive regionens önskemål om att inkludera personalkostnaderna i det gemensamma projektet. Bussterminalens riskexponering rymms därmed inom budgetram inklusive reserv om totalt 5 700 miljarder kronor. Kontoret och regionen har samsyn kring prognos för definierade arbeten. Parternas värdering av kvarstående risker och osäkerheter skiljer sig delvis åt.

Utmaningar med att lösa Stockholm Vatten och Avlopps planerade medfinansiering för avbördningsanläggningen kvarstår.

Aktuella avvikelser har medfört projektets tilldelade reserv är tagen i anspråk. Kvarvarande risker och osäkerheter värderas i nuläget högre än kvarvarande projektreserv. Kontoret bedömer att i nuläget identifierade riskförebyggande åtgärder kan minska projektets kvarstående riskexponering.

Myndighetstillstånd

Arkeologi

Samtliga planerade arkeologiska slutundersökningar har slutförts. Framtagande av slutrapport pågår. Viss schaktövervakning pågår under åren 2025-2026.

Bygg- och rivningslov

Byggloven för ytterligare tillfälliga åtgärder har förlängts och justerats. De senaste besluten gäller bland annat bodetableringar längs Katarinavägen. Vidare har bygglov nyligen beviljats för kommande kulvertar som uppförs inom entreprenad SN82. Handläggningen av bygglov för handelsplatsen Blå Bodarna och reviderad utformning av Entré Katarinavägen pågår.

För Blå Bodarna inväntas beslut om fastighetsbildning för fortsatt lovhandläggning.

Fastighetsbildning

Följande lantmäteriatgärder krävs för projektets slutförande:

- Bilda fastigheter för de nya byggrätterna i kvarteren Blå Bodarna (handelsplatsen), kv. Ryssbodarna (E1) och kv. Hamnmästaren/Nobel Center (E2). Fastighetsbildning för Blå bodarna pågår och Hamnmästaren pågår.
- Bilda en ny gatumarksfastighet i 3D för Stadsgårdsledens tunnel. Den första sträckan genom Södra Torn (Mälarterrassen) är klar och arbete pågår med etapp två (genom handelsplatsen). Etapp 3 (genom E1/Ryssbodarna och E2/Nobel Center) kommer att fastighetsbildas tillsammans med fastigheterna för E1/Ryssbodarna och E2/Nobel Center (Hamnmästaren 1).
- Trafikförvaltningen har ansökt om lantmäteriförrättning avseende bildande av officialservitut för tunnelbanans anläggningar genom Slussen i enlighet med Huvudavtalet mellan staden och Trafikförvaltningen. Parterna har ingått överenskommelse om bildande av officialservitut för en delsträcka av tunnelbanan genom Slussen längs med Södra Torn 1 (Mälarterrassen). Förrättningsbeslut för denna delsträcka bedöms fattas av den kommunala lantmäterimyndigheten under 2025. Parterna har påbörjat processen med att bilda servitut för resterande del av tunnelbanans sträckning genom Slussen.

Miljödom

Förlängning av projektets miljödom har beviljats i enlighet med dom daterad 2025-03-05, mål nr M 7145-24. Med ändring av vad som bestämts i mark- och miljödomstolens deldom den 13 februari 2014 i mål nr M 1425-12 förlänger mark- och miljödomstolen den för vattenverksamheten föreskrivna arbetstiden till och med den 31 december 2027. För arbetena gäller i övrigt samma villkor som meddelats i tillståndsdomen.

Markåtkomst

Inga avvikelser att rapportera.

Avtal och gränssnitt

Bussterminal i Katarinaberget

För ombyggnadsarbetena vid Slussen gäller genomförandavtal mellan staden och region Stockholm, Trafikförvaltningen, tecknat den 21 december 2016 (Dnr E2017-00575) oförändrat. Avtalsarbete kopplat till överlåtandet av fastigheten för bussterminalen, Södermalm 7:89, och överlämnandet av bussterminalsanläggningen pågår.

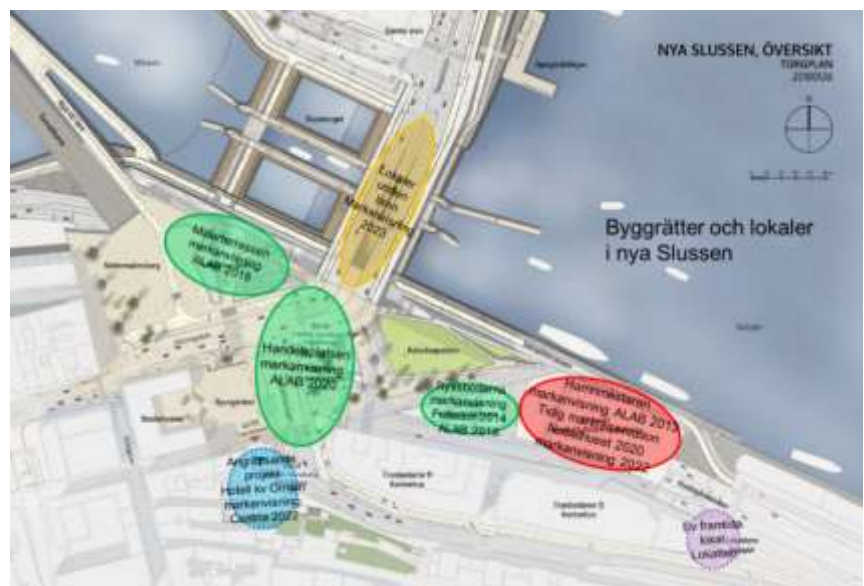
Djurgårdsfärjan

Avtalsarbete pågår mellan projekt Slussen, Stockholms Hamnar och Trafikförvaltningen avseende den nya terminalen för Djurgårdsfärjan. Projekt Slussen har framfört krav till Trafikförvaltningen avseende övertagande av provisorium för Djurgårdsfärjans terminal till följd av det försenade genomförandet av den nya färjeterminalen.

Trafikförvaltningen har ansökt om bygglov för den nya Djurgårdsfärjan. Bygglovets har, efter kompletteringar till följd av exploateringskontorets remissyttrande, tillstyrkts av exploateringskontoret med förtydligande om att Trafikförvaltningen ansvarar för eventuella kostnader för ledningsomläggning och åtgärder för gång- och cykelstråk i det fall dessa påverkas.

Nya byggrätter och lokaler

Nya byggrätter och lokaler, samt placering av dessa, redovisas i figur 2 nedan.



Figur 2. Byggrätter och lokaler i Nya Slussen.

Status för nya byggrätter och lokaler är som följer:

- Södra torn 1 (Mälarterrassen) – Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med Atrium Ljungberg AB har godkänts av exploateringsnämnden 2023-08-24 och av kommunfullmäktige 2023-11-06. Tilläggsavtal godkändes av exploateringsnämnden 2024-09-26.
Atrium Ljungberg tillträdde tomträtten den 11 november 2024. Byggnaden kommer färdigställas i etapper. Hela Mälarterrassen ska enligt ingångna avtal vara färdigställd under 2026. Stadens arbeten med Mälarterrassen, inklusive bl.a. fasad och in- och utvändigt publikt gångstråk, kommer att slutföras inför att området öppnar för allmänheten den 6 juni 2025.
- Kvarteret Ryssbodarna (E1) – Exploateringsnämnden godkände för sin del 2023-08-24 förlängning av markanvisning till 2026-12-31. Förlängningen godkändes av kommunfullmäktige 2023-11-06.
- Kvarteret Hamnmästaren (E2) – Nobelstiftelsens arkitekter arbetar med byggnadens utformning i samverkan med stadsarkitekten. Parterna har ingått ett avtal som begränsar Nobelstiftelsens flexibilitet avseende lastnedföring på stadens tunnelkonstruktion. Diskussioner förs för närvarande mellan projektet och Nobelstiftelsen angående tekniska lösningar för lastnedföring.
- Handelsplatsen – Arbete med överenskommelse om exploatering pågår. Exploateringsnämnden godkände för sin del 2023-08-24 förlängning av markanvisning till 2026-06-01. Förlängningen godkändes av kommunfullmäktige 2023-11-06. Diskussioner förs mellan projektet, Atrium Ljungberg och Trafikförvaltningen avseende fördelning av driftkostnader för sambandsutrymmen inom Handelsplatsen.
- Lokaler under huvudbron – Stockholms Hamn AB har färdigställt slusskontoret. Överenskommelse om exploatering för de två nybildade fastigheterna under Slussbron beslutades på delegation 2023-11-01 och togs upp i exploateringsnämnden 2023-11-09. Byggherren Nobis AB, Compactor Fastigheter AB och Fastighets AB Järila tillträdde tomträtterna 2024-05-15. Enligt tidplan i ingångna avtal ska båda restauranglokalerna färdigställas under 2025. Den södra lokalen bedöms öppna under hösten 2025 och den norra lokalen i februari 2026. Bolaget bygger och hyr ut de färdiga kommersiella lokalerna för restaurangändamål.

Upphandling

Planering samt arbete med förfrågningsunderlag för entreprenad SN822, Ryssgården pågår. Entreprenaden omfattar i huvudsak återställning och finplanering av ytor på Ryssgården. Entreprenadarbeten planeras starta under 2026 och pågå till 2027.

Kontoret avser även handla upp en servicentreprenad för kompletterande arbeten. Arbeta med framtagande av förfrågningsunderlag kommer att påbörjas hösten 2025.

Tvister

Kontorets krav mot Implenia till följd av bristande kvalitet i genomförandet i entreprenad SN91, Bussterminal berg, betong och mark, kvarstår. Kontorets skadeståndsanspråk uppgick initialt till cirka 200 miljoner kronor men har värderats ner till understigande 20 miljoner kronor.

Ersättningskrav har riktats mot ELU Konsult med anledning av bristfällig projektering av erosionsskyddet i avbördningsanläggningen. Den uppkomna skadan bedöms överstiga konsultens avtalsmässiga ansvarsbegränsning om 20 miljoner kronor.

Skadeärenden

Anläggningar och verksamheter

Tidigare aviserade ärenden avseende skador på tunnelbanebron uppkomna i samband med grundläggningsarbeten på Södermalm samt ansvarskrav från Konsthantverkarna för rörelseskada med minskad försäljning, hanteras för närvarande av projektets försäkringsbolag.

Jordsaksägare Mälardalen

Totalt berörs ca 850 fastigheter av den nya regleringen av Mälaren. Mark- och miljödomstolen har fram till och med maj 2024 i sammanlagt fyra deldomar fastställt utbetalning till merparten av fastigheter där fastighetsägarna accepterat den erbjudna ersättningen.

I en deldom meddelad i oktober 2024 fastställde domstolen ersättningen för ytterligare 15 berörda fastigheter, för vilka ägarna av olika anledningar motsatt sig den erbjudna ersättningen. Deldomen har vunnit laga kraft för alla fastigheter förutom en, för vilken domen överklagades till Mark- och miljööverdomstolen.

Mark- och miljööverdomstolen beslutade att inte meddela prövningstillstånd. Beslutet överklagades till Högsta domstolen, som även de beslutade att inte meddela prövningstillstånd. Domen har därmed vunnit laga kraft. I mars 2025 meddelades ytterligare en deldom för en fastighet, som försenats på grund av en komplicerad delgivningsprocess. Domstolsprocessen avseende skaderegleringen är därmed klar. Det totala ersättningsbeloppet understiger prognosen om 50 miljoner kronor.

Uppföljning av projektmål

Kontoret bedömer att projektmål definierade i reviderat genomförandebeslut från 2023 kan uppfyllas. Dock medför den uteblivna rampen på gång- och cykelbron negativa konsekvenser för kopplingen mellan kaj och torgplan och därigenom en försämring för cyklister och gångtrafikanter.

Kontorets sammanfattande bedömning

Det är kontorets bedömning att projektet kan genomföras inom fastställda tids- och budgetramar enligt reviderade genomförandebeslutet från 2023 samt av nämnden beslutad omfattningsändring. Den aktuella slutkostnadsprognosen innebär att projektets tilldelade reserv i nuläget har tagits i anspråk. I det nuvarande projektskedet bedöms möjligheterna till kostnadsreduceringar genom borttagande av funktioner eller anläggningsdelar som begränsade. Kontoret bedömer därför att fokus bör ligga på att effektivisera genomförandet av återstående arbeten samt att genom en strukturerad och aktiv riskhantering begränsa eventuella framtida riskutfall.

Slut