



Mårten Frumerie
Innerstad
Telefon: 08-508 262 39
marten.frumerie@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-03-13

Markanvisning för kommersiellt ändamål inom Slussen.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för handelsplats inom Slussen till Gyllenforsen och KF Fastigheter.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Slussens konstruktioner har tjänat ut och måste rivas. Arbetet med utformningen av det framtida Slussen pågår för fullt med utgångspunkt från platsens unika läge. Utöver viktiga faktorer såsom framkomlighet för bilar och bussar har det utmärkta läget som mötesplats identifierats, och tyngdpunkt ska ligga på detta i det fortsatta arbetet. Slussen har under många århundraden varit en handelsplats och tanken är att del av platsen även kan nyttjas till detta framöver.

Senast tagna beslut är från SBN december 2007 och innebörden här är att nuvarande anläggning kan rivas och ersättas med en ny. Utformningen av anläggningen och platsen kommer att studeras vidare under 2008, både vad gäller gestaltning och innehåll.



En ny detaljplan bedöms kunna antas 2010, byggstart är planerad till 2012, och ett färdigställande till 2018.

För det fortsatta arbetet med Slussen är det viktigt att en byggherre gemensamt med staden utreder utformningen vidare. Kontoret föreslår efter anbudsförfarande därför att Gyllenforsen och KF Fastigheter erhåller markanvisning för ca 35 000 m² BTA handel inom nya Slussen.

Ärendet är godkänt av Expertrådet 2008-03-05, dnr E08-5147-368.

Bakgrund

Slussens konstruktioner har tjänat ut. Betongen vittrar, stålet rostar och grundläggningen ger vika vilket gör att hela den gamla konstruktionen måste ersättas. Renoveringsarbeten görs kontinuerligt för att möjliggöra anläggningens funktion i väntan på nybyggnad.

Planeringen för en ombyggnad av Slussen har pågått under flera år och under denna tid har ett antal viktiga parametrar för platsen identifierats. Läget som historisk entré till Stockholm och förbindelselänk mellan Södermalm och Gamla Stan är unikt och viktig i staden. Ett av stadens viktiga mål med ombyggnaden av Slussen är att säkerställa framkomligheten för bilar och bussar, liksom att skapa en modern, kapacitetsstark bytespunkt för kollektivtrafiken. Slussen har också möjlighet att bli en fantastisk mötesplats i ett unikt vattenläge på historisk mark. Det är angeläget att Slussen framöver blir en trygg plats med god överblickbarhet och aktiviteter som sträcker sig över stora delar av dygnet. Som ett led i detta har Slussen som handelsplats identifierats, vidare studier kommer också att göras hur detta kan integreras med kulturell verksamhet.

Vid en historisk tillbaka blick kan konstateras att Slussen varit en viktig del i Stockholms tillkomst genom sitt strategiska läge mellan Saltsjön och Mälaren. Handel har skett på denna plats under många århundraden och kan dateras bakåt till 1300-talet. Till en början som omlastningsplats i och med att landhöjningen försvårat passage, men efter bygget av den första slussen år 1642 gick det även att passera med båt. En ny handelsplats på Slussen kommer således ha starka historiska band.

Kontoret ser det som betydelsefullt att en byggherre kommer med i projektet för att gemensamt med staden utveckla de komplexa samband som finns inom Slussen för att därigenom åstadkomma den bästa helhetslösningen. Målsättningen är att Slussen först och främst ska vara en mötesplats, med den kollektiva

knutpunkten som nav och där ytor för handel och kultur kan växa fram kring denna.

Tidigare beslut

En idétävling i början på 1990-talet ledde inte till genomförande. Frågan togs åter upp 1998 och år 2001 fick stadens förvaltningar i uppdrag genomföra en ny tävling. 2004 utsågs förslaget ”Strömmar” (Nyréns/Tyréns/ELU) till vinnare. Juryn gav även rekommendationer till vidare bearbetning.

Tävlingsresultatet presenterades för de politiska nämnderna i oktober 2004 med ett förslag att starta planarbete med det bearbetade vinnande förslaget, nu omdöpt till ”Nya Slussen”, som grund. Nämnderna godkände redovisningen, men beslöt att ge kontoren i uppdrag att arbeta fram ett referensalternativ utifrån den nuvarande klöverbladsmodellen för att närmare studera vad en mindre omdaning skulle innebära för gestaltning, funktion och ekonomi. Under slutet av 2005 beslutades att de två inriktningarna skulle utgöra grunden för programsamråd och miljöprövningen.

Ett programsamråd genomfördes under 2007 och ett inriktningsbeslut för det fortsatta arbetet fattades i stadsbyggnadsnämnden i december 2007. Beslutet innebar att den nuvarande anläggningen från 1935 kan rivas och ersättas med en ny. Slussenprojektet har nu kommit till en fas när den framtida utformningen ska bestämmas efter ytterligare gestaltungsstudier inom ramen för nya arkitektuppdrag

Ett inriktningsbeslut har gemensamt fattats av Stockholm, Nacka och SL om att förlänga tvärbanan från Hammarby Sjöstad till Slussen. En redovisad sammanlänkning med Saltsjöbanan i Henriksdalshamnen innebär att dagens station vid Slussen ersätts med den nya tvärbanestationen i Katarinaberget.

Förslag till markanvisning

Staden har under hösten 2007 bedrivit en anbudsprocess för försäljning av mark med äganderätt. Byggrätten omfattar ca 35 000 m² BTA och är belägen under mark i de ytor som tillskapas under/mellan trafikanläggningarna.

Anbud lämnades in från fem företag, men endast tre ansågs kvalificerade i och med att två saknade prisuppgift. Anbudsutvärderingen utgick främst från priset, men har även beaktat faktorer såsom organisation, kompetens, finansiell förmåga samt referensprojekt.

Det mest förmånliga anbudet lämnades av en konstellation bestående av Gyllenforsen och KF Fastigheter. Företagen har tänkt bilda ett särskilt bolag med

detta projekt som huvudsakligt innehåll. Anbudssumman, 475 mnkr, i prisläge december 2007, avses regleras fram till betalningstidpunkten med index. Anbudssumman förutsätter en 70-procentig nyttjandegrad av ytorna.

Kontoret föreslår att Gyllenforsen och KF Fastigheter erhåller markanvisning för 35 000 m² BTA avsett för handel inom i bild 1 visat område. Samtliga ytor är belägna under mark i två plan. Inte alla ytor inom markerat område är aktuella för handel. Området genomkorsas av både tunnelbana och vägar varför det är viktigt med utformningen för att optimera ytorna. Hur ytorna ska anpassas till de kollektiva färdmedlen samt till platsens kulturella innehåll är också av största vikt. Detta ärende rör bara ytor under mark. Eventuella ytor ovan mark kommer att tas upp i särskild utredning och separat beslut.

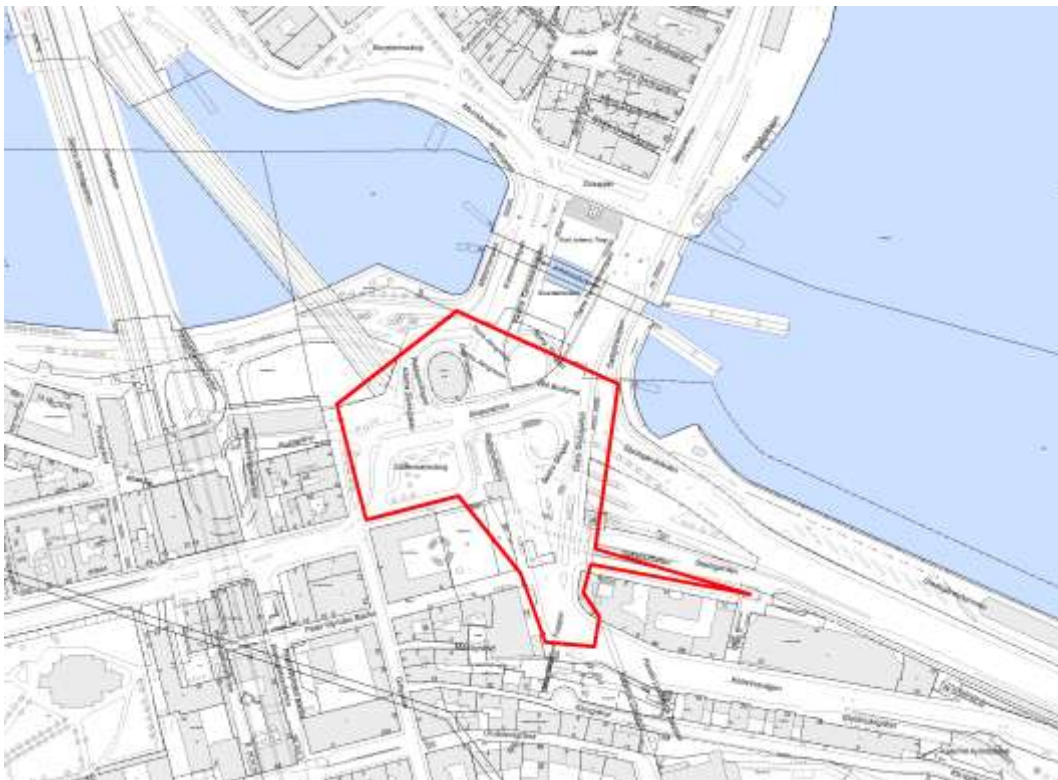


Bild 1, område som markanvisning avser

Ett markanvisningsavtal ska träffas med bolaget. Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut.

Ärendet är godkänt av Expertrådet 2008-03-05, dnr E08-5147-368.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva byggrätten till i anbudet angivet pris med reglering för nyttjandegrad, ytans storlek samt index. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp svarar bolaget självt för. Staden kommer inte att utkräva gatukostnadsersättning för detaljplaneområdets allmänna gator och parker av bolaget. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget.

-Miljökonsekvenser

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats och huvuddragen i denna är att Slussen idag består av en överdimensionerad trafikapparat med höga bullervärden och låga rekreativvärden. Det nu liggande förslaget tillgodoser bättre människors behov att kunna vistas och röra sig i en bra stadsmiljö, något som är av stor vikt vid utformandet av denna viktiga plats i Stockholm.

Även ur bullersynpunkt blir det bättre i och med att denna lösning skapar större sammanhängande ytor för vistelse med lägre bullernivåer än dagens. Liknande situation gäller för luftkvaliteten och solvärdena.

Parallellt med programmet kopplat till plan och bygglagen arbetas en miljödom kring vattenverksamheten fram. I denna behandlas den nya regleringen av Mälaren, något som förutsätts kunna lösas på likvärdigt sätt i de båda förslagen. Miljödomen kommer också att behandla den grundvattenbortledning som eventuellt kan bli aktuell under byggtiden.

-Påverkan på barn/tillgänglighet

Antalet nya barn i regionen kommer inte att påverkas i nämnbar grad i och med den nya exploateringen. Påverkan på barnens vardag och möjlighet till rörelse och framkomlighet är positiv med nybyggnadsförslaget, i och med att trafikfaror byggs bort och rörelsemönster förenklas. Detsamma gäller för tillgängligheten. Båda dessa frågor kommer att utvecklas vartefter detaljeringsgraden ökar i projektet.

-Måluppfyllelse

Genom att ta vara på möjligheten att på denna plats kunna skapa något nytt kan Stockholm här skapa en attraktiv plats för såväl boende i Stockholm som för turister. Den otrygghet som idag finns på platsen kan byggas bort till förmån för en ren, vacker och trygg knutpunkt i staden.



-Näringsliv och jobb i regionen

Historisk har platsen under flera århundraden varit en betydande plats för handel och enligt utredningar från Affärsförädling och Handels Utredningsinstitut finns det goda möjligheter att åter skapa en riktigt bra handelsplats. Denna skulle kunna bli en målpunkt/destination i regionen och dra folk till platsen genom sitt förnämliga kollektivtrafikläge och sitt mångsidiga utbud.

Genomförande och tidplan

Genomförandet av projektet kommer kräva stora förberedelsearbeten och en mängd provisorier. Troligtvis kommer provisoriska broar på ömse sidor om dagens trafikapparat behöva byggas. Innan rivning av befintliga konstruktioner kan starta måste omfattande ledningsomdragningar ske.

I och med den komplexa byggstrukturen är tanken att staden ansvarar för entreprenadarbetena från grunden upp till vägbana vad gäller stomkonstruktionerna. Exploatören kommer därefter att ta vid med sin entreprenad och inreda denna stomme. Staden får ersättning för de stomkostnader som inte rör uppbyggnad av gator och torg.

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan antas under 2010.

Parallellt med arbete med program och detaljplan löper också ett arbete med miljödom enligt miljöbalken. I detta arbete har ett första samråd hållits under slutet av 2007, och en ansökan om vattendom beräknas kunna lämnas in i början av 2009.

Under förutsättning att ledningsarbeten kan komma igång 2010 kan byggnadsarbetena komma igång 2012. Slussen beräknas sedan kunna stå klar 2018.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid beslut om fortsatt inriktning, preliminärt hösten 2008. I samband med detta behövs även ett delgenomförandebeslut inför den kommande projekteringen. Därefter blir det svar på planremiss under våren 2009. Genomförandebeslut beräknas kunna fattas 2011.

Samråd och information till andra förvaltningar

Idén om Slussens utveckling har vuxit fram under de senaste åren och är i och med detta väl förankrad inom både Stadsbyggnadskontoret och Trafikkontoret. Även Stadsdelsförvaltningen har kunskap om projektet.



Kontorets synpunkter och förslag

Arbetet med utformningen av Slussen går vidare och det är i detta hänseende av vikt att ha med en diskussionspart som kan företräda den kommande exploateringen. Slussenprojektet är en stor investering för staden och rätt utformade kommersiella ytor kan bidra positivt till projektet vad gäller ekonomi, trivsel och trygghet. Gyllenforsen och KF fastigheter har lämnat det fördelaktigaste anbudet och Gyllenforsen är även ägare till en för projektet strategiskt belägen fastighet, vilket gör att ytterligare samordningsfördelar kan uppnås. Tillsammans kan parterna skapa en fantastisk mötesplats i en unik miljö.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Slut