



Utlåtande avseende värdepåverkan å Tranbodarne 12 vid bebyggelse på Södermalm 7:87

På uppdrag av
Stockholms Stad
12 februari 2013

DTZ, a UGL company

Innehållsförteckning

1	Uppdrag.....	3
1.1	Besiktning	3
1.2	Underlag	3
1.3	Uppdrag	3
1.4	Värdetidpunkt.....	3
2	Beskrivning av objektet	4
2.1	Läge.....	4
2.2	Lokaler	4
3	Beskrivning av områdets utveckling	5
3.1	Närområde	5
3.2	Planerad bebyggelse.....	5
4	Hysesbedömning	6
4.1	Kontorshyresmarknaden	6
4.2	Investeringsmarknaden	7
5	Påverkansfaktorer	10
5.1	Marknadshyror	10
5.2	Avkastningskrav	11
5.3	Förbättrad allmänservice.....	11
5.4	Förbättrad Miljö	11
5.5	Tomträttsavgäld	12
6	Bedömning av marknadsvärde	13
6.1	Marknadsvärde idag	13
6.2	Marknadsvärde efter genomfört projekt	14
7	Sammanfattning	15

Bilaga 1:	Kalkyl bedömning av värdepåverkan
Bilaga 2:	Planskisser över byggnad å Tranbodarne 12
Bilaga 3:	Gestaltning med ny bebyggelse
Bilaga 4:	Utredning om dagsljusinsläpp

1 Uppdrag

Av Stockholms stad genom Martin Nord har uppdrag erhållits att bedöma värdepåverkan på Tranbodarne 12 efter genomförd byggnation av planerad nyproduktion på fastigheten Södermalm 7:87.

1.1 BESIKTNING

Byggnaden har ej besiktigats i samband med detta uppdrag. Utvändig besiktning rörande omgivning m m har genomförts av undertecknad.

1.2 UNDERLAG

Som underlag för bedömningen har legat hyresinformation, överlåtelsepriser mm inhämtade i samband med ordinarie värderingsverksamhet inom DTZ Sweden AB. Merparten av hyresinformation samt delar av överlåtelseinformationen är konfidentiell och kan därvid ej redovisas utan skriftligt godkännande från respektive fastighetsägare.

1.3 UPPDRAG

Uppdraget har specificerats till att bedöma värdepåverkan på aktuell tomträtt beroende på att byggnation sker mellan denna och Saltsjön. I analysen skall även beaktas eventuell påverkan beroende på att området utvecklas med förbättrad service mm.

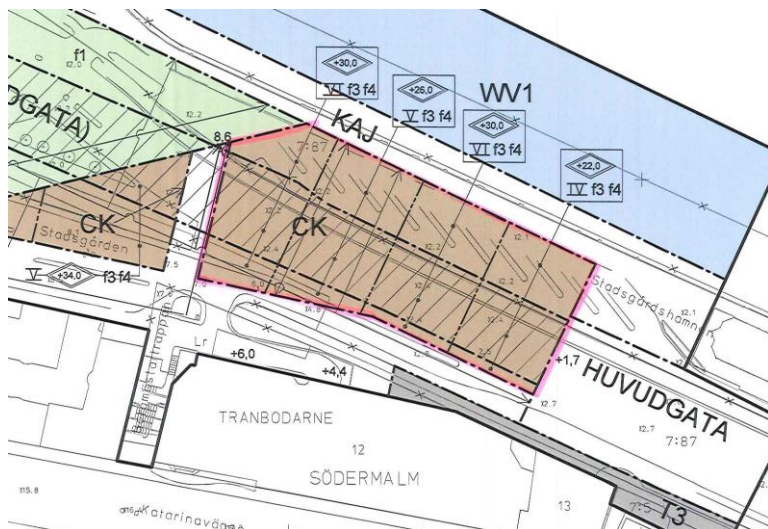
1.4 VÄRDETIDPUNKT

Värdetidpunkten för bedömningen har fastställts till januari 2013.

2 Beskrivning av objektet

2.1 LÄGE

Objektet är beläget invid Slussen på Södermalmssidan. Aktuell objekt är fn beläget så att det har direktkontakt mot Saltsjön på norra sidan samt på motstående sida mot Katarinavägen. Planerad byggnation kommer att uppföras mellan objektet och Saltsjön, medförande att denna direktkontakt bryts. Byggnationen är markerad med CK på nedanstående bild.



2.2 LOKALER

I samband med detta uppdrag har någon besiktning av lokalerna ej genomförts. Planritningar för byggnaden har inhämtats från hemsida för Atrium Ljungberg (Husguide för Tranbodarne 12). Det har även framgått av publik information att byggnaden genomgående renoverats under 2006.

Lokalerna förutsätts ha en modern standard samt en planlösning som är väl anpassad för befintliga hyresgäster och har en flexibilitet att anpassas för framtida hyresgästers behov. Lokalerna bedöms härvid uppfylla de krav som hyresmarknaden förväntas ha på moderna och flexibla kontorslokaler per dagens datum.

3 Beskrivning av områdets utveckling

3.1 NÄROMRÅDE

I samband med byggnationen så kommer trafiklösningar att byggas över varvid en park skall anläggas mellan planerad byggnation och Södermalms Torg.



Vidare kommer området utmed kajen att iordningsställas för gång och delvis cykeltrafik.



3.2 PLANERAD BEBYGGELSE

Enligt planen skall planerad bebyggelse användas för kontors- och centrumbebyggelse. Enligt förslaget syftar denna till att i gatuplanen inrymma publika lokaler, butiker, restauranger mm.

Byggnaderna får uppföras till en högsta höjd om 4-6 våningar enligt detaljplaneförslaget. Enligt planbestämmelserna anges att dessa byggnader skall ha en utformning så att de även fortsättningsvis är underordnade KF-huset och Glashuset (Tranbodarne 12).

4 Hyresbedömning

4.1 KONTORSHYRESMARKNADEN

Eftersom många byggprojekt stoppades under finanskrisen 2009-2010, färdigställdes endast cirka 40 000 kvm ny yta i Stor-Stockholm under år 2011, vilket är lägre än det historiska genomsnittet på 125 000 kvm under perioden 2000-2010. För 2012 bedöms nyproduktionen stiga till 163 000 kvm för att därefter sjunka till 92 000 kvm. Nyproduktionen 2012-2014 motsvarar 2,7 % av den befintliga stocken. Räknar man bort rivningar och omvandlingar till annan användning minskar dock nettotillskottet i Stor-Stockholm till 1,1 % av stocken. I Göteborg ligger kontorsbyggandet på en relativt låg nivå med en prognostiserad nyproduktionsvolym på cirka 88 000 kvm under 2012-2014, eller 1,8 % av stocken. I Malmö kommer sammanlagt 137 000 kvm färdigställas under 2012-2013, motsvarande 6,1 % av den befintliga kontorsstocken. Viktiga utvecklingsområden i Malmö är Västra Hamnen och Hyllie.

Vakansgraden i Stor-Stockholm, som nådde en botten på 10,8% under andra kvartalet 2012, har just börjat stiga och uppgår för närvarande till 11 %. Precis som tidigare är det framför allt i äldre lokaler i sämre lägen som de största vakanserna återfinns. Även i Göteborg har vakansgraden stigit något under tredje kvartalet 2012, från 8 % till 9 %. Trenden är densamma i Malmö där vakansgraden numera uppgår till 11 %; upp från 10,6% i somras. I Malmö finns det risk att vakansgraden stiger ytterligare, främst i det äldre beståndet, i takt med att projekt färdigställs i utvecklingsområdena. I Stockholm CBD finns det risk för ökande vakanser de närmaste åren till följd av bankernas faktiska och eventuella omlokaliseringar från city. Samtidigt råder en stark efterfrågan från företagen på attraktiva lokaler i citykärnan.

För närvarande bedöms marknadshyran (prime office rent) i Stockholm ligga på omkring 4 700 kr per kvm och år. I Göteborg ligger prime office rent på 2 600 kr per kvm och år och i Malmö 2 150 kr per kvm och år. Noterbart är dock att det förekommer att enskilda avtal tecknats på högre nivåer i framförallt nyproduktion, men också i enstaka andra objekt. I sekundära lägen är marknadshyran stabilare över tiden jämfört med de bästa och mest centrala objekten. Under år 2011 och 2012 har hyrorna varit oförändrade i dessa lägen.

Mot bakgrund av svaga BNP- och sysselsättningsprognoser är någon generell hyrestillväxt inte att räkna med. Efterfrågan på kontorslokaler drivs i större utsträckning av en önskan att effektivisera lokalutnyttjandet och minska den totala ytan, snarare än expansion hos företagen. Av den anledningen råder en fortsatt efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler med hög teknisk standard. Företagen efterfrågar så gott som uteslutande nya eller ombyggda och uppgraderade lokaler i attraktiva lägen. Detta gäller samtliga tre storstadsregioner. På kort sikt bedöms hyrorna stiga något i detta segment i Stockholm och Göteborg, men förbli stabila i de övriga delarna av beståndet. På ett års sikt väntas hyrorna stabiliseras eller vika ned åt beroende på hur ekonomin och arbetsmarknaden utvecklas. För Malmös del väntas prime-hyrorna förbli oförändrade de närmaste åren medan hyresnivån i sekundära lägen förväntas sjunka som följd av den stora nyproduktionen som har och väntas färdigställas de närmaste åren.

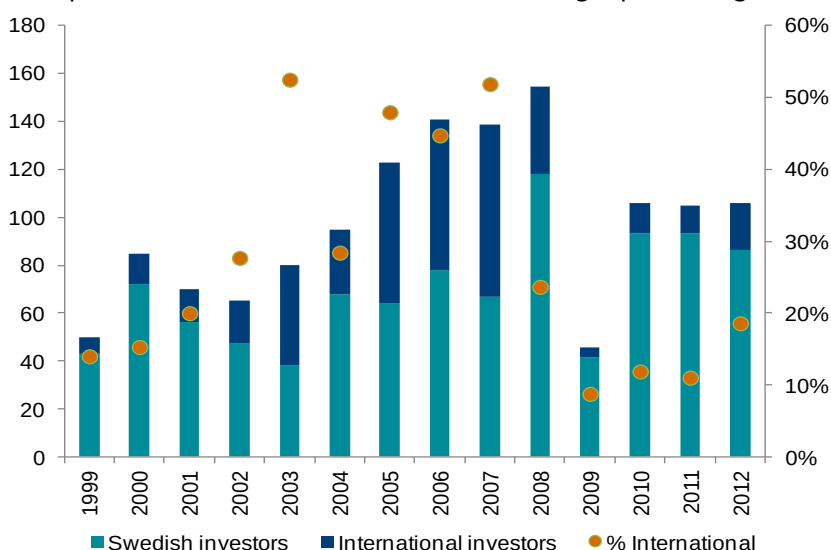
Osäkerheterna är betydande om hur ekonomin kommer att utveckla sig och det är därför svårt att säkert uttala sig om hur fastighetsmarknaden kommer att gestalta sig framöver. Oomtvistat är dock att riskerna nedåt är betydande.

4.2 INVESTERINGSMARKNADEN

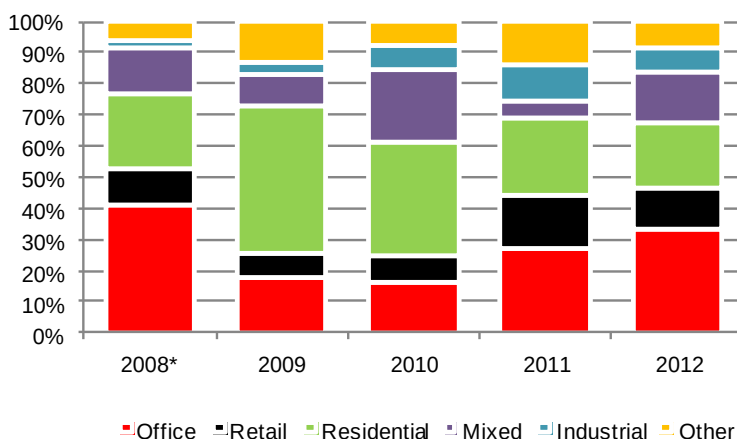
På fastighetsmarknaden märktes oron i världsekonomin tydligt i en minskad investeringsaktivitet under hösten och vintern förra året. Trots detta kom helårsvolymen 2012 att uppgå till 106 miljarder kronor, vilket var något lägre än 2011 då transaktionsvolymen summerade till närmare 105 miljarder kronor respektive 2010 med en omsättning om 106 miljarder kronor. Genomsnittet de senaste 13 åren ligger på 100 miljarder kronor.

För 2012 uppgick transaktionsvolymen till 106 miljarder, vilket är i nivå med snittet för de senaste 10 åren. Uppdelat på olika fastighetssektorer stod kontor för den största andelen, 43 % av transaktionsvolymen. Utöver kontor råder det även en stark efterfrågan på bostadsfastigheter samt högkvalitativa detaljhandelsfastigheter. Utbudet av kvalitetsobjekt till salu är dock begränsat.

Andelen internationella investerare ökade något under 2012 till knappt 20 % efter att legat på ca 10 % under perioden 2009 till 2011. Deras andel har legat på 33 % i genomsnitt de senaste 10 åren.

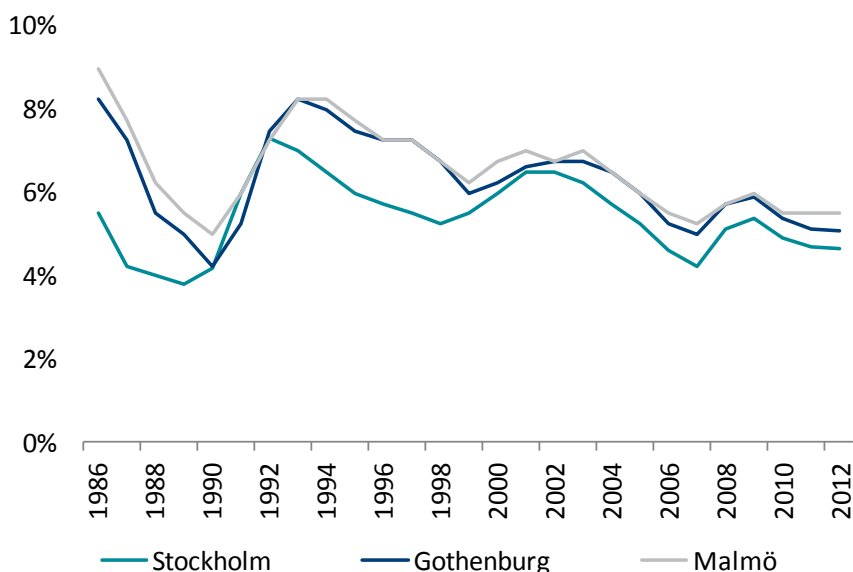


Sett till geografin investerades cirka 40 % av kapitalet i Stockholm, 17 % i Skåne, 8 % i Västra Götaland och resten spritt över landet. De största köpkategorierna var onoterade fastighetsbolag (36 %) följt av noterade fastighetsbolag (24 %) och institutioner (21 %). På säljsidan var fastighetsfonder och noterade fastighetsbolag mest aktiva med strax under 30 % vardera, följt av institutioner och privata fastighetsbolag (14 % vardera).



Flertalet investerare koncentrerar sig på högkvalitativa så kallade prime-fastigheter, särskilt beträffande kontor och handelsfastigheter. Utländska investerare fokuserar mestadels på handelsfastigheter samt logistikfastigheter uthyrda på långa kontrakt.

För prime-kontoren fortsatte direktavkastningskraven att sjunka under 2012. För de bästa kontorsfastigheterna i centrala Stockholm uppgår direktavkastningskraven idag till omkring 4,65 %. För attraktiva kontor i centrala Göteborg ligger direktavkastningskraven på 5,10 % och i Västra Hamnen-området i Malmö ligger de på 5,50 %. Samtidigt pendlar direktavkastningskraven för övriga regionstäder i intervallet 5,75 - 6,50 %.



Fastigheter har fördelar gentemot andra tillgångsslag i form av lägre volatilitet, eftersläpning till följd av långa hyreskontrakt samt möjligheten att påverka avkastning och värde genom aktiv förvaltning. Detta talar för fastigheter som investeringsobjekt relativt andra tillgångsslag. Den framtida utvecklingen av transaktionsvolym och direktavkastningskrav är dock svårbedömd. Dels är utvecklingen på fastighetsmarknaden med hyror och vakansgrader besvärlig att prognostisera i dagsläget. Dels styr ytterligare faktorer såsom räntenivåer, tillgång på krediter samt aptiten på alternativa investeringstillgångar såsom aktier och obligationer. Bankernas restriktiva inställning till utlåning har sin grund i osäkerheten

kring de nya regelverk för banker som just nu politikerna diskuterar samt situationen för Europa vad gäller den makroekonomiska bilden.

Finansieringsmöjligheterna bedöms trots allt vara bättre idag än innan sommaren. De svenska bankerna kontrollerar noga både kund och objekt innan de beviljar lån. De finansierar nästan uteslutande etablerade strukturer och investerare som redan är kunder i banken. Utländska banker fokuserar mera på fastigheten och mindre på kunden, jämfört med de svenska bankerna, när de gör kreditbedömningar. Tyska banker med pfantbrief-konstruktioner finansierar idag upp till 50 % av fastighetsvärdet, ca 70 % av ett försiktigt så kallat Mortgage Lending Value (MLV) som ofta motsvarar ca 70 % av en fastighets marknadsvärde.

Baserat på hur marknaden ser ut idag gör DTZ bedömningen att direktavkastningskraven för välbelägna och moderna fastigheter (prime yield) fortsätter att vara relativt stabila på kort sikt men att avkastningskraven kommer att börja stiga även för dessa fastigheter under 2013.

5 Påverkansfaktorer

För att göra en rimlig bedömning av värdepåverkan på tomträtten till Tranbodarne 12 i Stockholm av att planerna beskrivna i Detaljplanen för Slussen genomförs bör följande beaktas;

1. Påverkan på marknadshyror på lokalerna, beroende på försämrat dagsljusinsläpp samt delvis avsaknad av utsikt
2. Påverkan på avkastningskrav beroende på att objektet fn klassas som landmärke, vilket ej torde vara fallet efter byggnationen
3. Förbättrad allmänservice i området
4. Förbättrad miljö med access till kajområdet
5. Påverkan på framtida tomträttsavgäld

5.1 MARKNADSHYROR

Marknadshyran för lokalerna kommer att påverkas negativt av en byggnation mellan aktuell byggnad och Saltsjön. Påverkan på kontoren bedöms vara olika beroende på våningsplan.

Byggnaden har på flertalet plan en öppen planlösning eller har möjlighet att skapa en öppen planlösning. Ljusinsläpp från Stadsgårdssidan är därför mer påtagligt jmf med om byggnaden varit sektionerad med en tydlig avgränsning mellan Stadsgårdssidan resp. Katarinavägen. Uppförande av en ny byggnad mellan aktuell byggnad och Saltsjön påverkar därvid även lokaler belägna ut mot Katarinavägen vilket ej skulle vara fallet i en sektionerad byggnad.

Nedanstående redovisning utgör ett snitt för respektive våningsplan. Hyrespåverkan mot Stadsgårdsleden bedöms som betydligt större medan påverkan mot Katarinavägen bedöms som mindre. Nedanstående redovisning avser hyrespåverkan exkl andra faktorer i enlighet med efterföljande paragrafer.

Plan nr i enlighet med husguide

Läge	Marknadshyra idag	Marknadshyra efter	Förändring
	Kr/m ²	Kr/m ²	Kr/m ²
Plan 1	-	-	-
Plan 2	2 300 – 2 500	1 800 – 2 100	-400 - 500
Plan 3	3 200 – 3 400	2 500 – 2 700	-700
Plan 4	3 200 – 3 400	2 600 – 3 000	-500
Plan 5	3 400 – 3 600	2 700 – 3 000	-600
Plan 6	3 800 – 4 000	3 000 – 3 200	-800
Plan 7	3 800 – 4 200	3 100 – 3 300	-800
Plan 8	3 800 – 4 200	3 100 – 3 300	-800
Plan 9	4 000 – 4 300	3 400 – 3 700	-600
Plan 10	4 000 – 4 300	3 400 – 3 700	-600

Samtliga hyror avser hyror exkl tillägg för värme och fastighetsskatt.

Sammantaget medför detta att hyresvärdet på objektet torde minska med mellan 500 och 800 kr/m² kontorsyta, varierande mellan olika kontorsplan, med ett medelvärde kring 700 kr/m². Med ett avkastningskrav om ca 5,5 % skulle detta motsvara en värdeförändring om ca 12 700 kr/m².

5.2 AVKASTNINGSKRAV

För aktuellt objekt torde förändringen från att vara klassificerat som landmärke till att mer betraktas som ett ordinarie kontorsobjekt i innerstaden att resultera i en justering av avkastningskravet. Då objektet är relativt stort torde justeringen på avkastningskravet vara relativt begränsad då den troliga investerarkategorin torde återfinnas bland pensionsbolag eller andra institutionella företag. Dessa företag utgår normalt strikt från avkastning och gör ytterst sällan överväganden om objekten är av kategorin landmärke eller ej. För aktuellt objekt uppskattas förändringen i avkastningskrav till att vara mellan 0,1 och 0,3 %. En uppjustering av avkastningskravet med ca 0,25 % torde medföra en värdeförändring nedåt om ca 2 500 kr/m².

5.3 FÖRBÄTTRAD ALLMÄNSERVICE

En utbyggnad av området torde medföra att det inom området kommer att erbjudas en bättre service för hyresgäster i form av tillgång till butiker och restauranger samt övrig service som friskvård mm.

En motsvarande förbättring av servicen är svår att fullt ut värdesätta. Vid en studie av kontorslokaler av liknande kvalitet utmed Götgatans stäckning från Medborgarplatsen till Skanstull med kontorslokaler belägna utmed Magnus Ladulåsgatan, Rosenlundsgatan och Ringvägen kan konstateras att skillnaden i hyresnivå är ca 100 kr/m² för likartade kontorslokaler.

Förutsätts att servicegraden förbättras i enlighet med planens intentioner så att skillnaden mellan dagens serviceutbud och det framtida serviceutbudet blir likvärdigt den mellan objekt belägna utmed Götgatan och de övriga områdena torde detta påverka området positivt med ca 1 800 kr/m².

5.4 FÖRBÄTTRAD MILJÖ

Ombyggnaden av området i enlighet med detaljplanen kommer medföra att tillgängligheten i området förbättras framförallt mellan objektet och Stadsgårdskajen. Vidare kommer området att förse med en park och slutligen kommer ombyggnaden av Slussen medföra en förbättrad access gentemot Gamla Stan och Stockholms centrum både för biltrafik men även för gående och cykeltrafik.

Denna påverkan är i dagsläget svår att prissätta, dock kan konstateras att det bör vara en inte obetydlig påverkan då möjligheterna att ta sig till och från arbetsplatsen förbättras men även möjligheten att utnyttja området för att återhämta sig under luncher samt efter arbetet är förbättrad.

Antages denna påverkan vara hälften av ovan redovisade för tillgången på service torde det resultera i en värdeskillnad på ca 900 kr/m².

5.5 TOMTRÄTTSAVGÄLD

Ovan redovisade värdeförändring beroende på de ovan redovisade parametrarna resulterar i en förändring av värdet på ca 12 500 kr/m² LOA.

Marknadshyror (beroende på dagsljus och utsikt)	-12 700 kr/m ² LOA
Avkastningskrav (ej landmärkesbyggnad)	-2 500 kr/m ² LOA
Förbättrad allmänservice	+1 800 kr/m ² LOA
Förbättrad yttre miljö	+900 kr/m ² LOA
Summa	-12 500 kr/m ² LOA

Förutsätts 50 procent av värdeförändringen hänföra sig till markvärdet och resten till byggnadsvärdet motsvarar detta en reducering av tomträttsavgälden med ca 172 kr/m² BTA.

Sammanlagd värdeförändring enligt ovan (motsvarar)	12 500 kr/m ² LOA ca 10 600 kr/m ² BTA
50 % avser mark (hänförligt till markvärdesänkning)	5 300 kr/m ² BTA
Avgäldsränta 3,25 % ger	172 kr/m ² BTA
(motsvarar)	203 kr/m ² LOA
Värdeförändring (beroende på sänkt tomträttsavgäld)	3 860 kr/m ² LOA

6 Bedömning av marknadsvärde

6.1 MARKNADSVÄRDE IDAG

En analys utifrån ovan bedömda marknadshyror har genomförts. Enligt tillhandahållen arearedovisning fördelar sig arean enligt nedan. Varje våningsplan har åsatts en marknadshyra, likaså garageplatser.

	Area	Hyra/m ²	Hyra
Plan 10	1 257	4 150 kr/m ²	5 216 550 kr
Plan 9	2 718	4 150 kr/m ²	11 279 700 kr
Plan 8	2 718	4 000 kr/m ²	10 872 000 kr
Plan 7	2 900	4 000 kr/m ²	11 600 000 kr
Plan 6	2 838	3 900 kr/m ²	11 068 200 kr
Plan 5	2 672	3 500 kr/m ²	9 352 000 kr
Plan 4	2 840	3 300 kr/m ²	9 372 000 kr
Plan 3	2 160	3 300 kr/m ²	7 128 000 kr
Plan 2	1 698	2 400 kr/m ²	4 075 200 kr
Garage	99 platser		2 376 000 kr
Fastighetsskattetillägg			7 570 000 kr
Värmetillägg			2 180 100 kr

Bedömd totalhyra **92 089 750 kr**

Beträffande kostnadssidan har avdrag gjorts för drifts- och underhållskostnader samt administration. Vidare har avdrag gjorts för fastighetsskatt och tomträttsavgäld. Beträffande tomträttsavgälden har förutsatts att ny avgäld är giltig från kalkylstart.

Vakans	5,0%	-4 604 488 kr
Administration	30 kr/m ²	-654 030 kr
Drift- och löpande underhåll	350 kr/m ²	-7 630 350 kr
Periodiskt underhåll	100 kr/m ²	-2 180 100 kr
Fastighetskatt	347 kr/m ²	-7 570 000 kr
Tomträttsavgäld	456 kr/m ²	-9 937 500 kr

Driftnetto **59 513 283 kr**

För aktuellt objekt har använts ett direktavkastningskrav om 5,25 %. Valet av avkastningskrav har beaktat det faktum att kapitalisering sker dels på en helt nyförhandlad tomträttsavgäld dels att det är osannolikt att alla lokaler i byggnaden har marknadsmässig hyra redan från kalkylstart.

Bedömt marknadsvärde **5,25%** **1 135 000 000 kr**
52 062 kr/m²

6.2 MARKNADSVÄRDE EFTER GENOMFÖRT PROJEKT

	Area	Hyra/m ²	Hyra
Plan 10	1 257	3 700 kr/m ²	4 650 900 kr
Plan 9	2 718	3 700 kr/m ²	10 056 600 kr
Plan 8	2 718	3 350 kr/m ²	9 105 300 kr
Plan 7	2 900	3 350 kr/m ²	9 715 000 kr
Plan 6	2 838	3 250 kr/m ²	9 223 500 kr
Plan 5	2 672	3 050 kr/m ²	8 149 600 kr
Plan 4	2 840	2 850 kr/m ²	8 094 000 kr
Plan 3	2 160	2 600 kr/m ²	5 616 000 kr
Plan 2	1 698	1 950 kr/m ²	3 311 100 kr
Garage	99 platser		2 376 000 kr
Fastighetsskattetillegg			7 570 000 kr
Värmetillegg			2 180 100 kr

Bedömd totalhyra **80 048 100 kr**

Beträffande kostnadssidan har avdrag gjorts för drifts- och underhållskostnader samt administration. Vidare har avdrag gjorts för fastighetsskatt och tomträttsavgäld. Beträffande tomträttsavgälden har förutsatts att ny avgäld är giltig från kalkylstart.

Vakans	5,0%	-4 002 405 kr
Administration	30 kr/m ²	-654 030 kr
Drift- och löpande underhåll	350 kr/m ²	-7 630 350 kr
Periodiskt underhåll	100 kr/m ²	-2 180 100 kr
Fastighetskatt	253 kr/m ²	-7 570 000
Tomträttsavgäld	272 kr/m ²	-5 929 872 kr

Driftnetto **52 081 343 kr**

För aktuellt objekt har använts ett direktavkastningskrav om 5,5 %. Valet av avkastningskrav har beaktat det faktum att kapitalisering sker dels på en helt nyförhandlad tomträttsavgäld dels att det är osannolikt att alla lokaler i byggnaden uppnår marknadsmässig hyra redan från kalkylstart.

Bedömt marknadsvärde **5,50 %** **945 000 000 kr**
Efter genomfört projekt 43 347 kr/m²

7 Sammanfattning

Värdeförändringen per m² kontorsarea för aktuellt objekt bedöms med ovanstående resonemang uppgå till ca 8 640 kr/m². Enligt husguide för Glashuset från Atrium Ljungberg uppgår kontorsarean till 22 000 m².

Med ovanstående förutsättningar motsvarar detta en negativ värdepåverkan på tomträtten till Tranbodarne 12 med mellan 180 och 200 Mkr med ett medelvärde om ca 190 Mkr.

Stockholm 2013-02-12

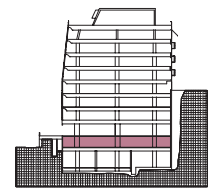
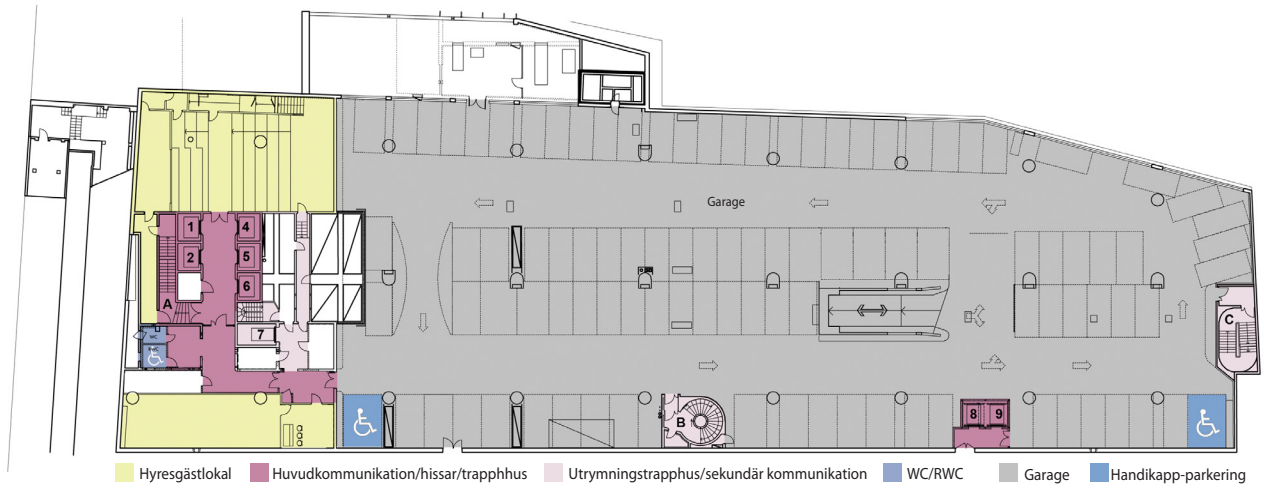


SvenErik Hugosson
DTZ Sweden AB

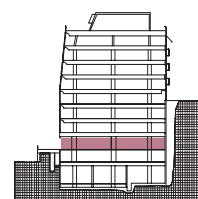
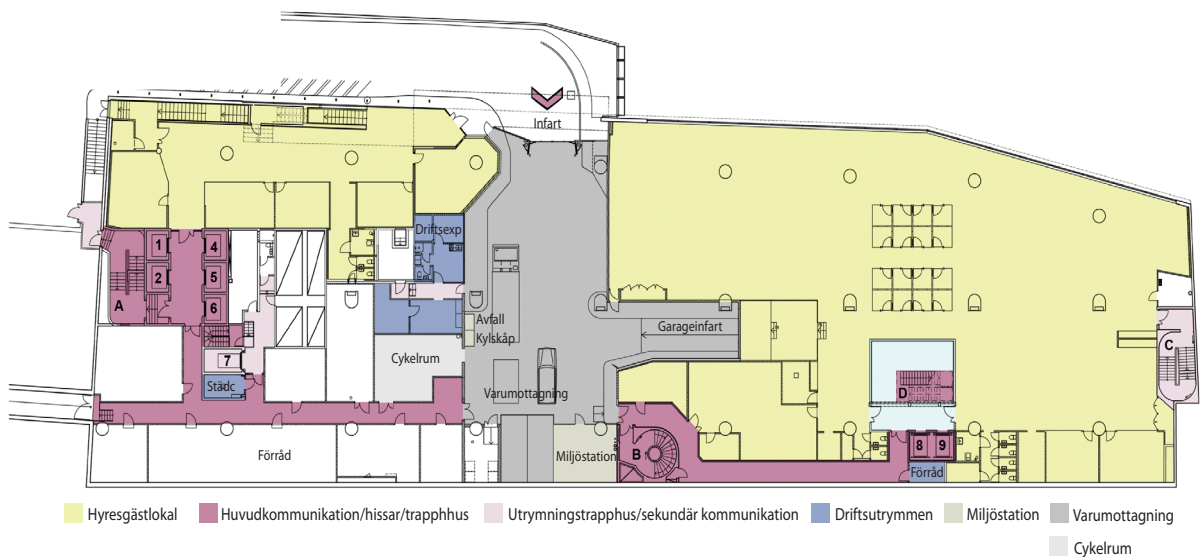
Bedömning		
Hyresförändring	700 kr/m ² LOA	
	-12 700 kr/m² LOA	
Avkastningsförändring	0,25 %	
	-2 500 kr/m² LOA	
Förbättrad service	100 kr/m ² LOA	
	1 800 kr/m² LOA	
Förbättrad miljö		
	900 kr/m² LOA	
Reducerad tomträttsavgäd		
Lägre värde, enl ovan	-12 500 kr/m ² LOA	
Motsvarar	-10 600 kr/m ² BTA	
50 % till mark, 50 % till byggnad	-5 300 kr/m ² BTA	
3,25 % avgäldsrenta	-172 kr/m ² BTA	
	-203 kr/m ² LOA	
	3 860 kr/m² LOA	
Sammantaget	-8 640 kr/m² LOA	
Kontorsarea	22 000 m ²	
Total värdeförändring	-190 080 000 kr	
Avrundat	-190 000 000 kr	

PLANRITNINGAR

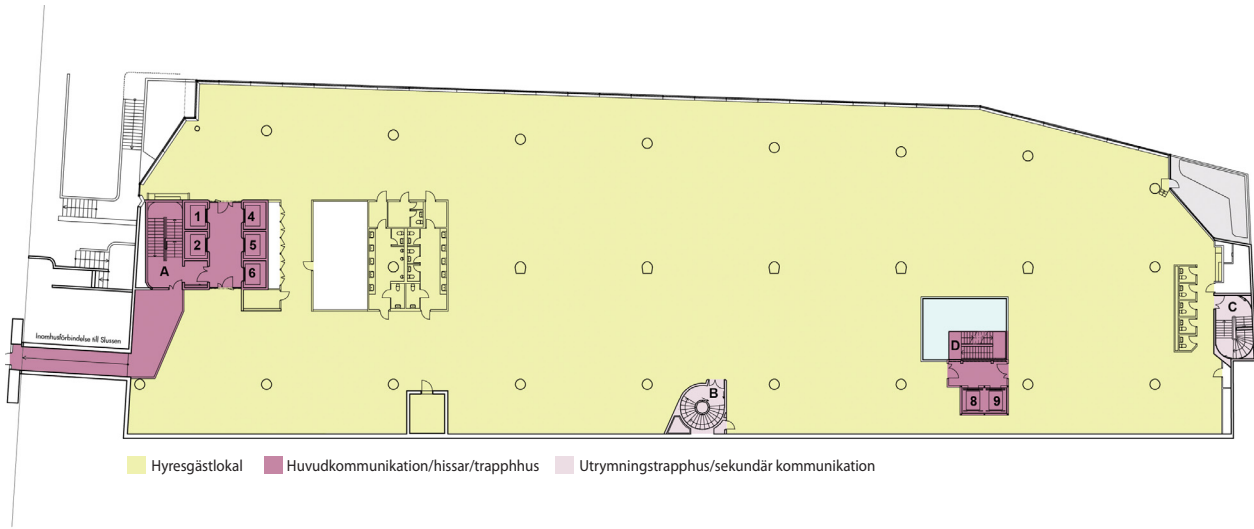
Plan1



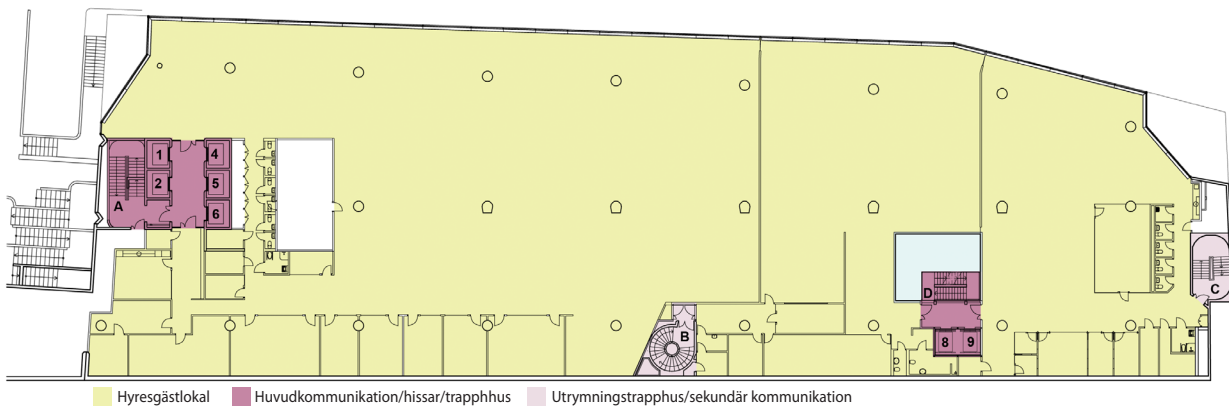
Plan 2



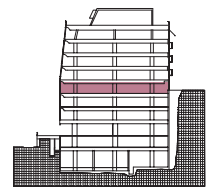
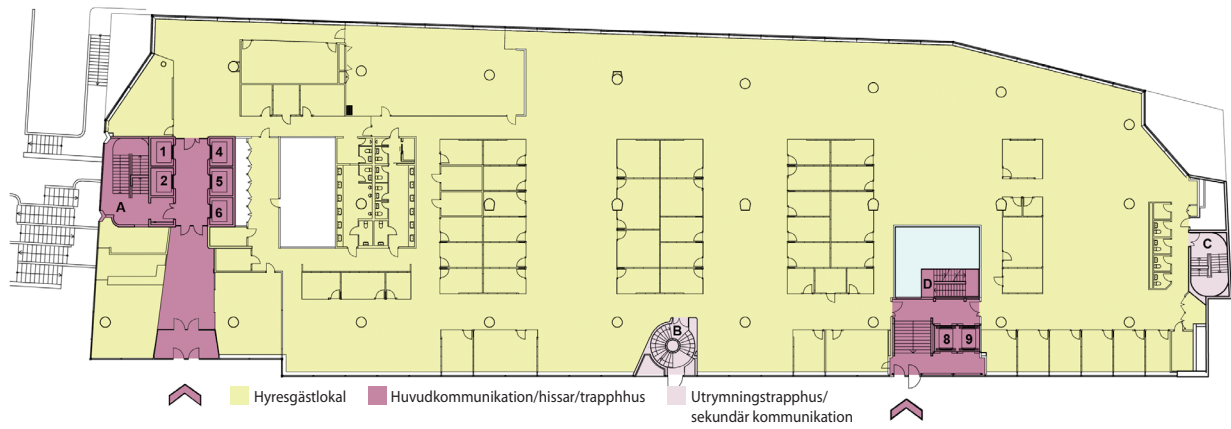
Plan 3



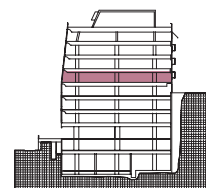
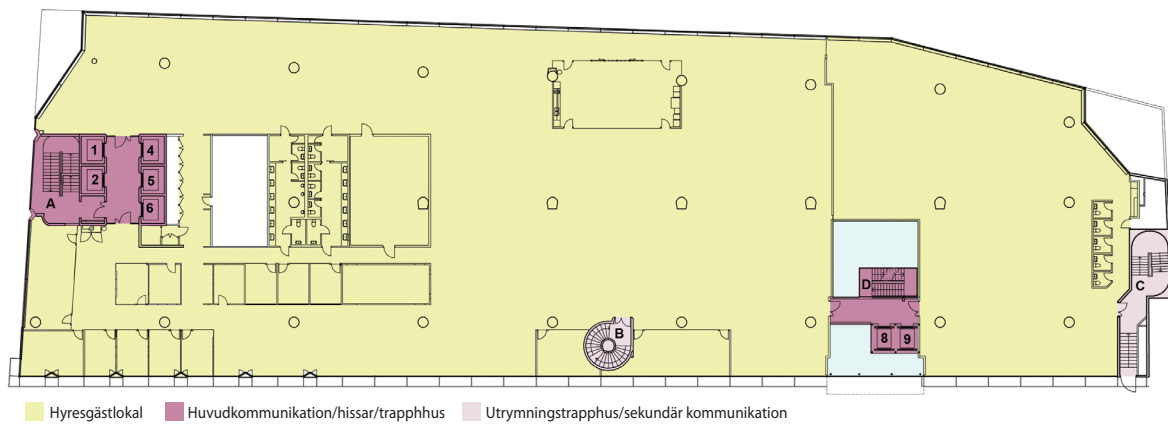
Plan 4



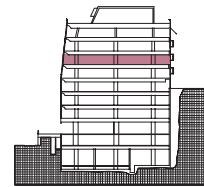
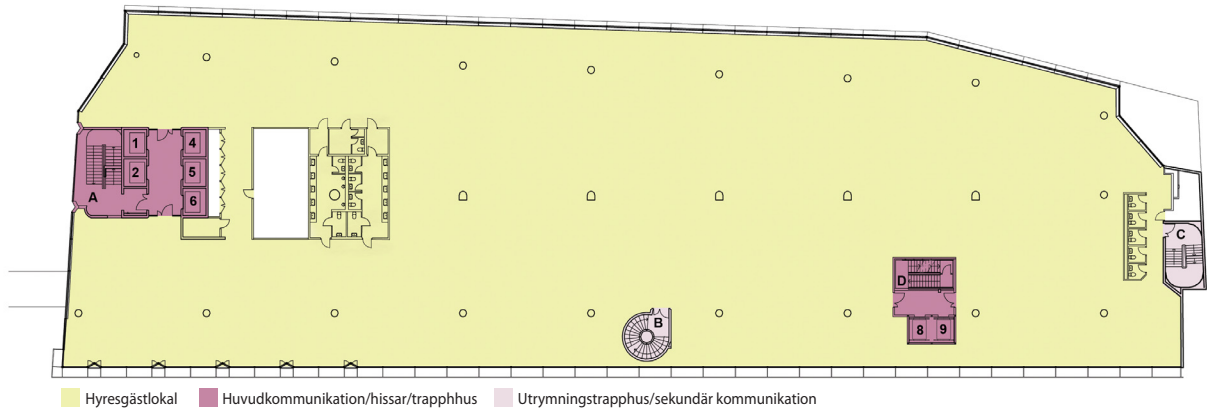
Plan 5



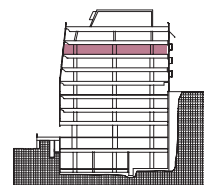
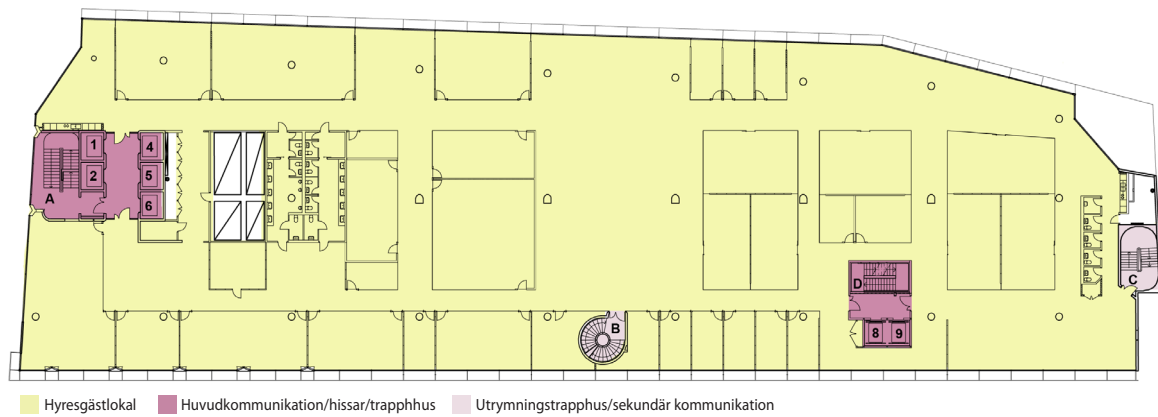
Plan 6



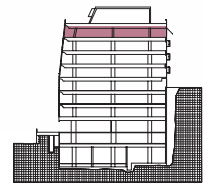
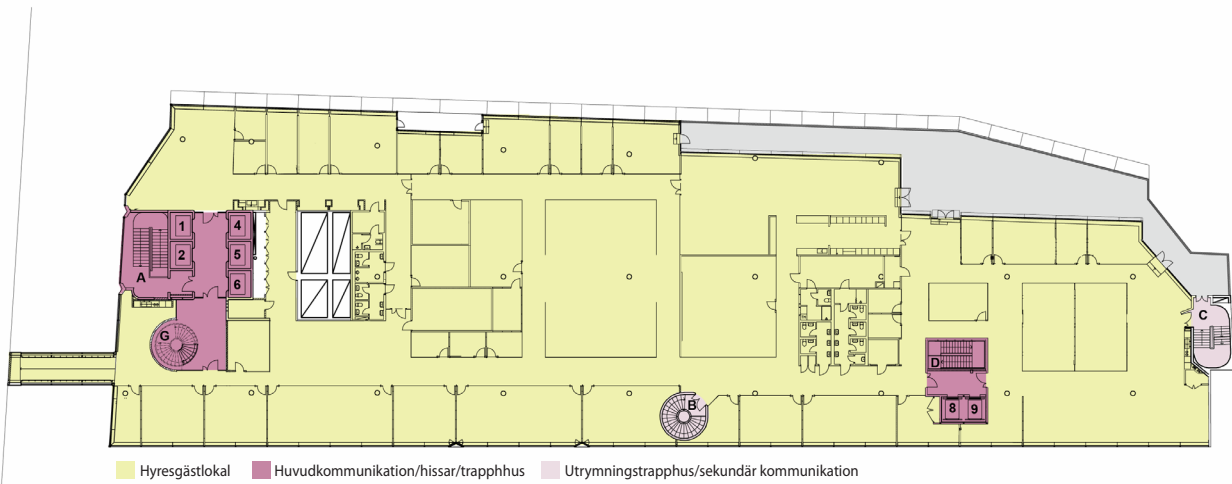
Plan 7



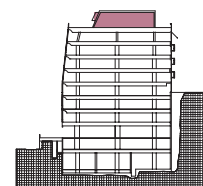
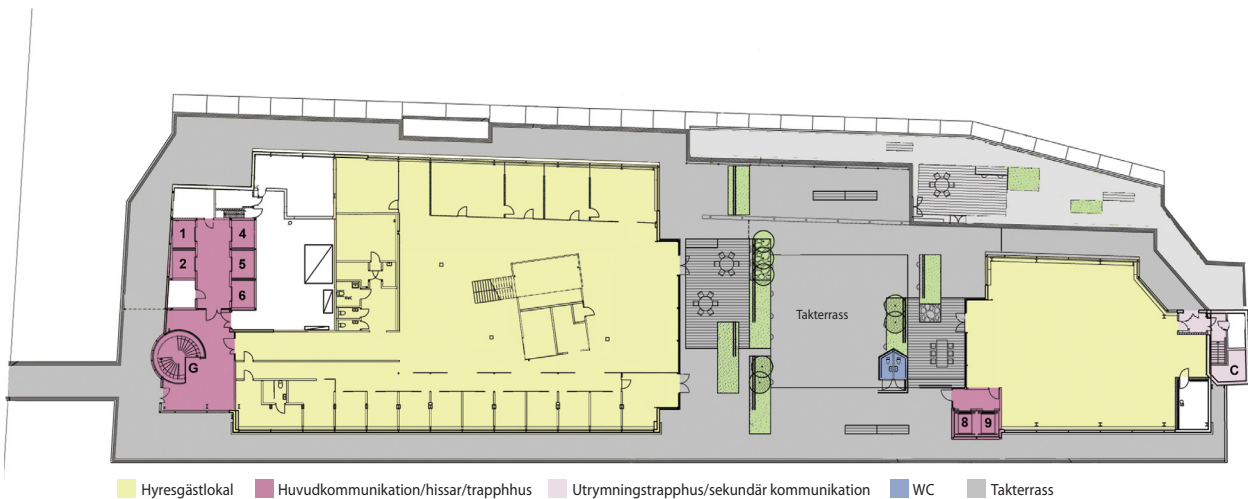
Plan 8

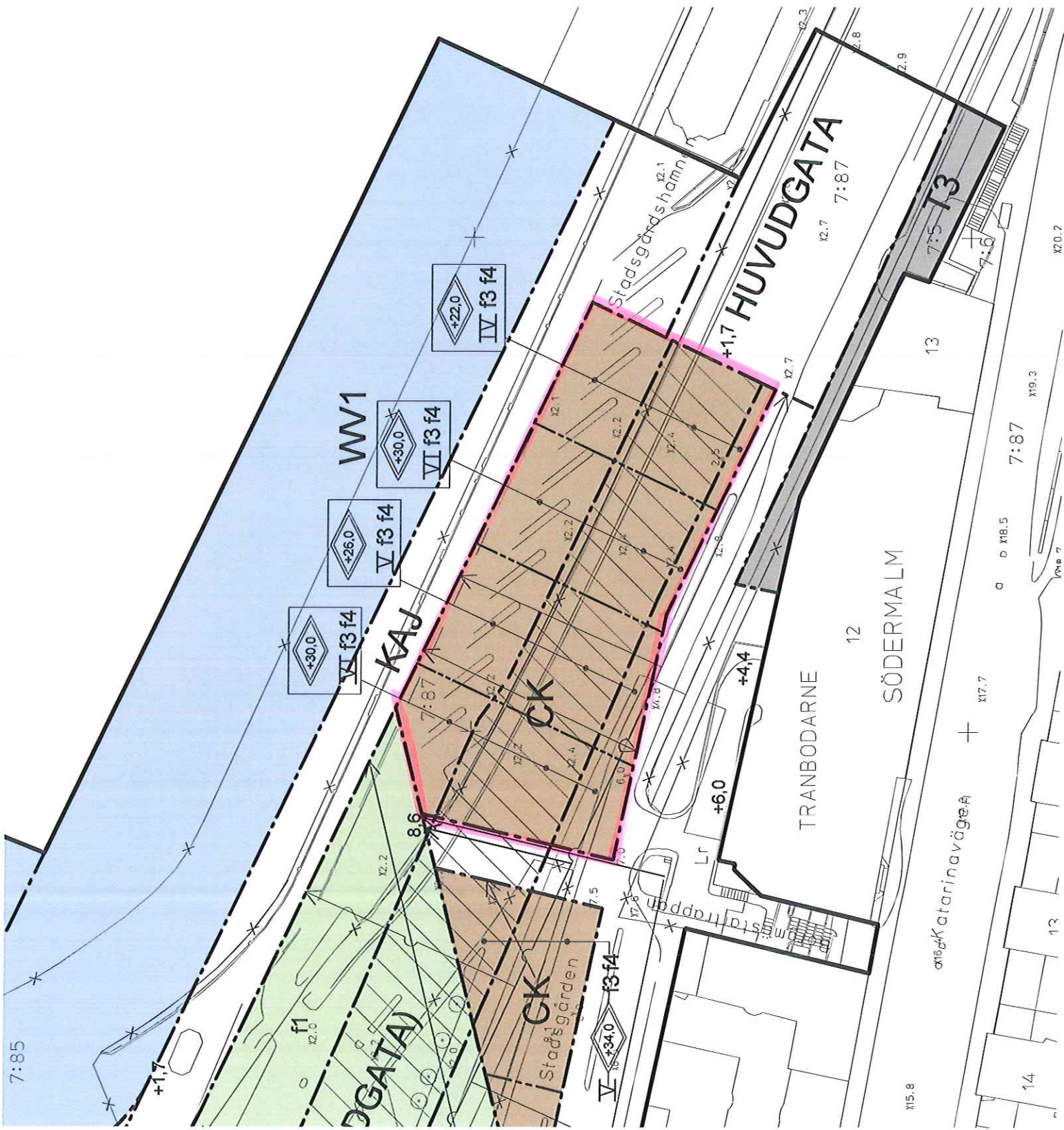


Plan 9



Plan 10





Kvartersmark

C

CK

C1

E1

H1

P1

T2

T3

V2

Centrum. Byggnaderna ska inrymma publika verksamheter.

Centrum, kontor. Publika verksamheter ska inrymmas i bottenvåning (mot park och kaj)

Centrum i undre plan. Publika verksamheter ska inrymmas i bottenvåning mot kaj, (kajplan)

Tekniska anläggningar i undre plan.

Handel i undre plan. Publika verksamheter ska inrymmas i bottenvåning mot kaj (kajplan).

Parkering i undre plan.

Trafikområde i undre plan samt på bro: tunnelbana

Trafikområde på mark samt i undre plan: Saltsjöbanan.

Hamn. Byggnad och anläggningar för Djurgårdsfärjans ändamål.

Vattenområden

W

WET1

Öppet vattenområde

Teknisk anläggning samt sluss. Vattenområde för avtappning av vatten från Mälaren till Saltsjön samt slussfunktion med tillhörande anläggningar. Inom området rymmer tekniska utrymmen för lucksystem avseende både avtappnings- respektive slussfunktioner.

WW1

Hamn. Angörings- och tilläggsområde för båtar, även turbåtar och reguljärtrafik. Brygganläggningar och liknande får anordnas inom området i den omfattning och på det sätt som stadsbyggnadsnämnden finner lämpligt.

Utformning av allmänna platser

+0.0

Föreskriven höjd över nollplanet

Begränsning av markens bebyggande

e1

Marken får bebyggas med maximalt 150 kvm. Byggnad ska nyttjas för hamnändamål; Djurgårdsfärjan (biljettförsäljning, personalutrymmen, teknikutrymmen etc.)

Utformning

0,0

Högsta byggnadshöjd i meter

+0,0

Högsta totalhöjd i meter över nollplanet

+0,0

Högsta totalhöjd i meter över nollplanet i byggnadshörn vid punkt ansluten till dubbelromb

VI

Högsta antal våningar

f1

I huvudsak jämnt lutande plan inom angivet område mellan de angränsande områdenas nivåer. Angiven yta kan rymma planteringar, trappor och/eller terrasser. Inom angivet område får murar, trappor, terrasser, ramper och entréer till lokaler anordnas kring den nivå som tecknas av den ovan nämnda jämna lutningen mellan de olika nivåerna.

f2

Byggnad ska i huvudsak utgöras av glasad fasad respektive tak, vilka kan utföras i både transparent respektive opakt glas.

f3

Byggnad ska ges en tydlig uppdelning mellan sockelvåning och fasad

f4

Utöver högsta angivna totalhöjd får teknisk installation i mindre omfattning anordnas

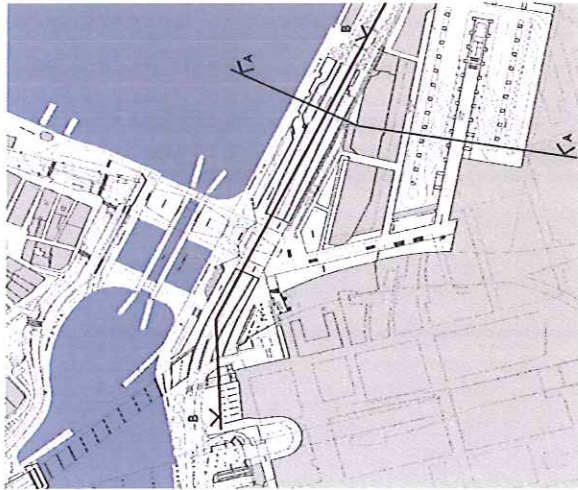
f5

Byggnad ska utföras med ett tak i lätt konstruktion, med i huvudsak glasade väggar samt med tydligt indragen fasad från takets kant.

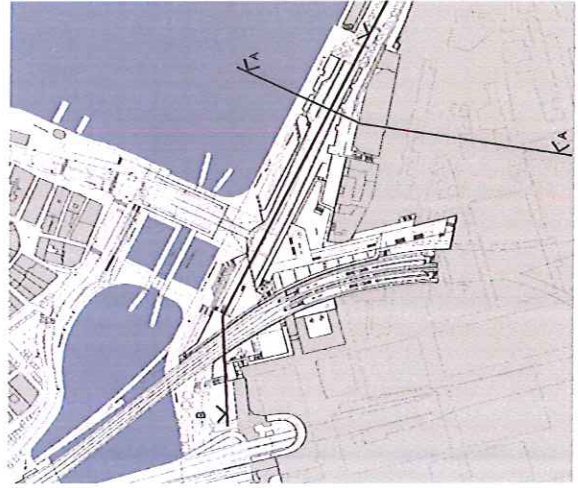
f6

I huvudsak jämnt lutande plan inom angivet område mellan övre del av byggnads kant ner till kant mellan KAJ och C. Lutande plan utförs delvis som del av byggnad med glasad fasad och tak i enlighet med egenskapsbestämmelse f2, delvis som öppna trappor och terrasser i områdets nedre del mot kaj.

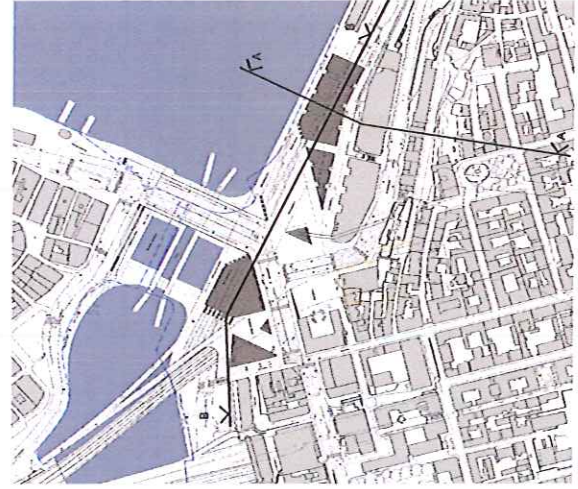
Till detaljplanen finns ett gestaltungsprogram som behandlar stadsbyggnad, offentliga rum och arkitektur. Gestaltungsprogram ska följas för respektive område och berörd byggherre.



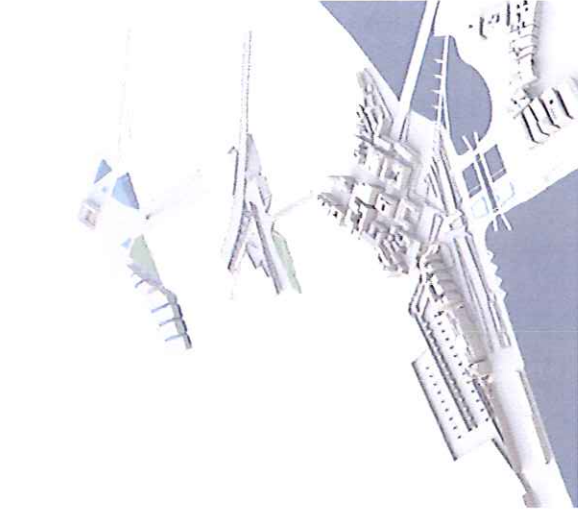
Kajplan



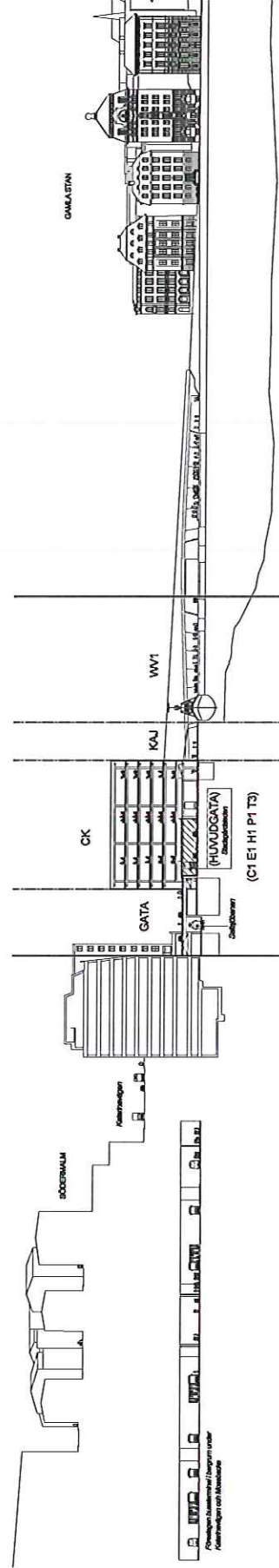
Mellanplan



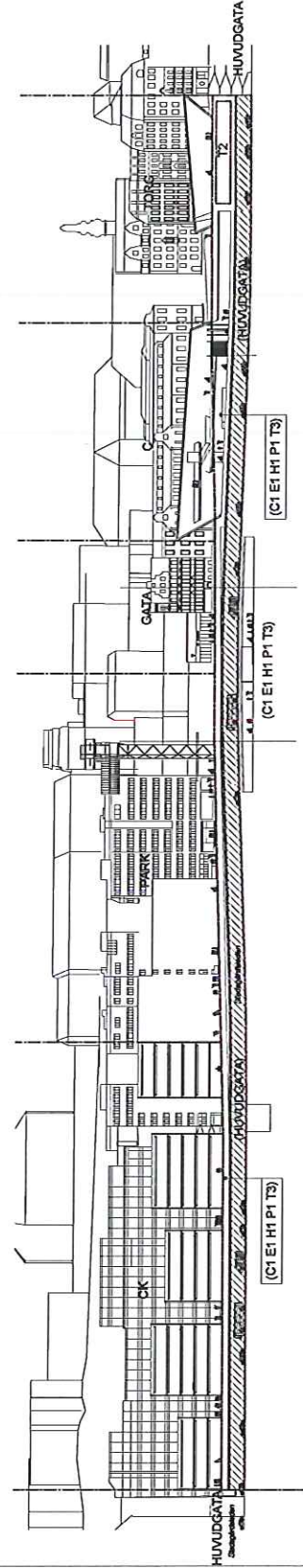
Torgplan



Axonometri



SEKTION A-A



SEKTION B-B

Illustration till

Detaljplan för

Slussen
del av Södermalm 7,85 m fl
i stadsdelen Södermalm och Gamla stan
i Stockholm

Revidering av detaljplan

2014-01-15

Planförslaget

Planförslaget

Planförslaget

Planförslaget

Dp 2005-08976-54

5. Från Skeppsholmen

Nollalternativ: Från Skeppsholmen framstår Skeppsbrons historiska bebyggelse tydligt mot det mer skuggade Södermalm. I utblicken över Saltsjön syns Skeppsbrons fasader och branten ovan Stadsgårdshamnen med Glashuset och KF-husen som stora, enhetliga element som tar uppmärksamheten i anspråk. Slussen ligger mellan dessa och framstår som mer småskalig, med broarna och bebyggelsen bl.a. Stadsmuseet som syns tydligt. Slussen är en i huvudsak öppen plats och en länk mellan Södermalm och Gamla stan. Att Klöverbladskonstruktionen med broarna är genomfarbar med båt är inte tydligt läsbart. Bortom Slussen syns äldre stadsbebyggelse som klättrar uppåt på Södermalmssidan. Södermalmstorg syns inte härifrån, men märks som startplats för broarna ner mot Gamla stan. Slussen bryter tydligt mot Gamla stan.

Katarinahissen, Maria Magdalena kyrka och tornet i korsningen Götgatan/Hornsgatan präglar horisontlinjen.

Ny detaljplan: Från Skeppsholmen uppfattas den nya Slussen som en kombination av det sluttande parkplanet och bron. Bron är underbyggd av mindre byggnader.

Den nya byggnaden vid Södermalmstorg gör genom sin placering och skala att delar av den äldre bebyggelsen på Södermalm skymms. Bebyggelsen längs

Stadsgårdshamnen ger en något utflyttad strandlinje och skymmer Glashuset och KF-husen

Bedömning av konsekvenser: Upplevelsen av landskapsbilden kring Slussen från Skeppsholmen är spektakulär men avståndet till Slussen är ganska stort. Förslaget innebär ingen stor förändring, eftersom landskapets huvudform med Slussen som en lägre konstruktion mellan Södermalms och Gamla stans bebyggelse bevaras. Enskildheter i planförslaget är inte läsbara på det här avståndet. Den nya Slussen med den sluttande Katarinaparken är mer enhetlig och alltså mer jämbördig i skala med Skeppsbrons fasader och Södermalms brant med fasader. Dess form innebär ett tydligt tillägg och gör att Slussens brofunktion framstår tydligt på håll.

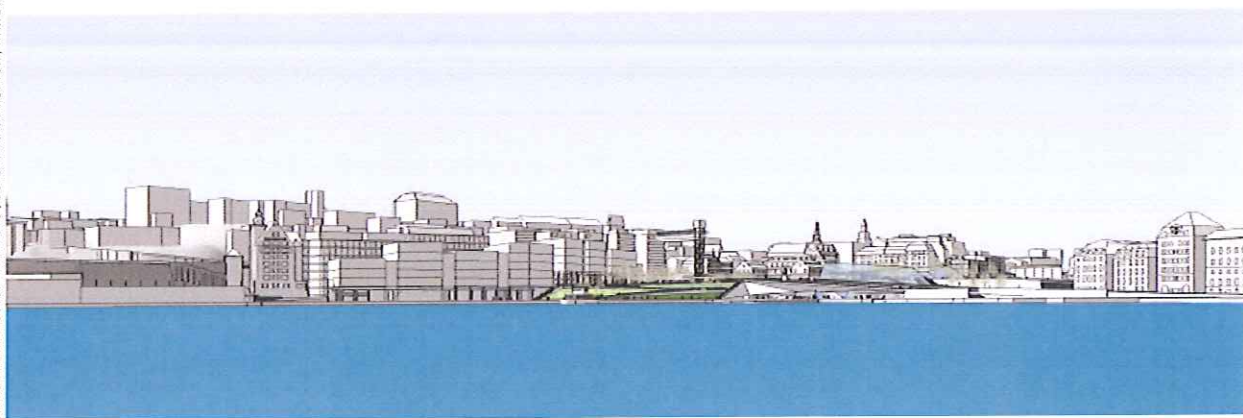
Slussens funktion som öppning och länk mellan två öar är fortsatt tydlig.

Påverkan på inblicken är negativ genom att den centrala byggnadens höjd delvis skymmer bebyggelsen kring Södermalmstorg. Påverkan är positiv eftersom den nya bron tydliggör nivåskillnaden mellan Södermalm och Gamla stan.

FOTO: BJÖRN LARSSON



ILLUSTRATION: FOSTER+PARTNERS | BERG ARKITEKONTOR | WHITE ARKITEKTER



6. Från Stadsgården

Nollalternativ: Rummet definieras av den starka vägg som Stadsgårdsbranten utgör. Åt norr bjuds öppen sikt ut över Saltsjön mot Kastellholmen och Djurgården. Från Stadsgårdshamnen ser man längs Stadsgårdsleden förbi Sjömanshemmet och Katarinahissen och får en glimt av Södermalmstorgs fasader.

Hamnen karaktäriseras av bil- och färjetrafik och Slussens broar och Skeppsbrons fasader syns i bakgrunden. De väldiga färjorna är ett vanligt inslag i miljön och bidrar till att ge platsen en storskalig karaktär. Birketerminalen utgör en visuell och fysisk barriär på vägen mot Slussen. Trafiken längs Stadsgårdsleden dominerar rummet närmast branten och blir mer och mer påtaglig närmare Slussen.

Ny detaljplan: Ett flertal nya byggnader ligger framför Sjömanshemmet, Glashuset och KF-husen.

Stadsgårdsleden går in i en tunnel efter Sjömansinstitutet. Södermalmstorgs fasader döljs nästan helt i och med den nya bebyggelsen men Katarinahissen syns.

Rummet definieras även fortsatt av Stadsgårdsbranten och Saltsjön, men när bebyggelsen tar större del av hamnen, minskar öppenheten och möjligheten att läsa kajverksamheten.

Bedömning av konsekvenser: Vyn ut över Saltsjön förblir opåverkad. Tunneln och bebyggelsen samt att det blir nästan omöjligt att se Södermalmstorgs fasader innebär en försämring. Landskapets storformer blir mindre tydliga eftersom kanten med KF-husen och Glashuset inte längre fungerar som avslutning mot den öppna kajen.

Påverkan på inblicken är negativ genom platsen som en entré till Slussen och Stockholm blir mindre tydlig.



FOTO: BJÖRN LARSSON

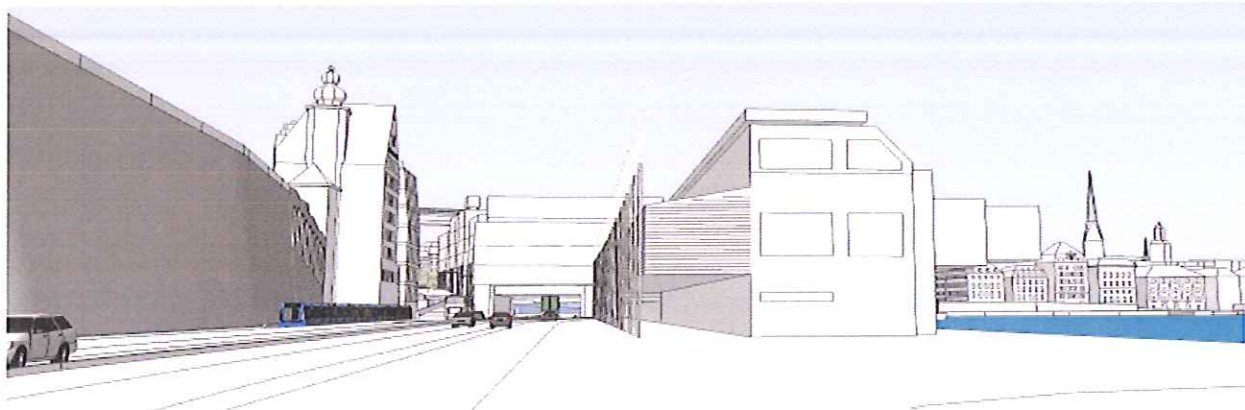


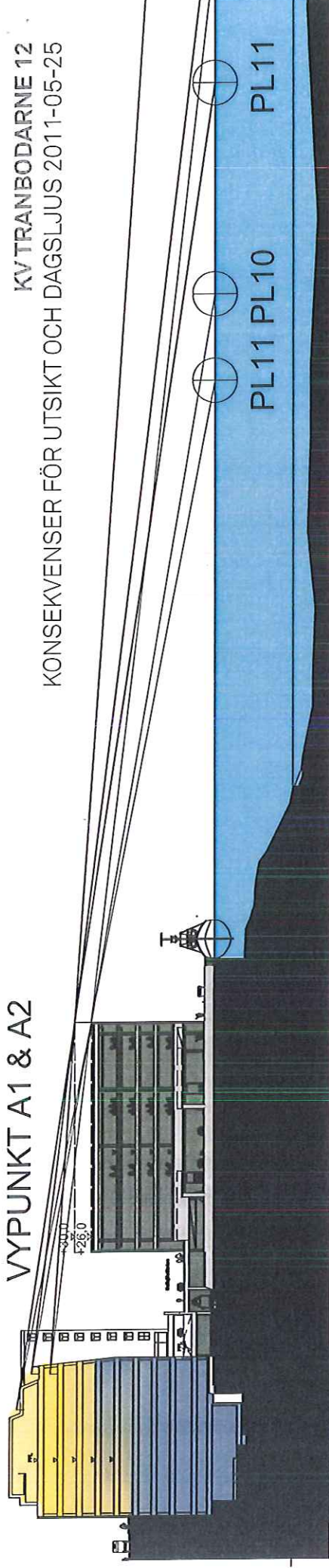
ILLUSTRATION: FOOTER+PARTNERS | BERG ARKITEKTKONTOR | WHITE ARKITEKTER



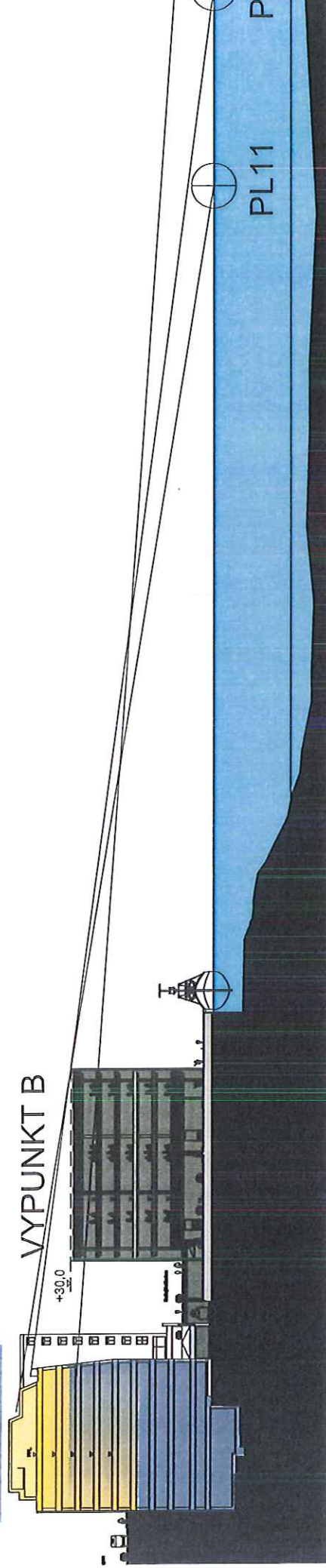


VYPUNKT A1 & A2

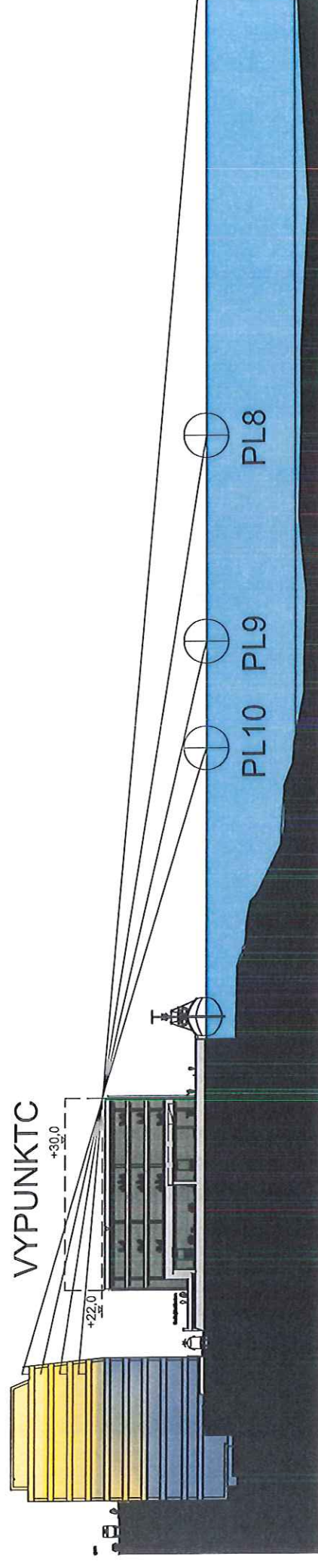
KV TRANBODARNE 12
KONSEKVENSER FÖR UTSIKT OCH DAGSLJUS 2011-05-25



VYPUNKT B



VYPUNKTC



KV TRANBODARNE 12
 KONSEKVENSER FÖR UTSIKT OCH DAGSLJUS 2011-05-25

