

Handläggare
Exploateringskontoret
Pia Ström Sjöberg
Avdelningen för Stora projekt
Telefon: 08-508 262 43**Till**
Exploateringsnämnden
2014-04-10
Trafik- och renhållningsnämnden
2014-04-08**Trafikkontoret**
Michael Åhström
Konstbyggnad
Telefon: 0761226421

Avtal med Folksam / Tranbodarne 11 KB och Gyllenforsen Fastigheter KB för projekt Slussen: Samarbetsavtal, markanvisning för kontors- och centrumbebyggelse inom del av fastigheten Södermalm 7:87 vid Slussen samt genomförandeavtal om Katarinahissen.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner utkast till samarbetsavtal med Tranbodarne 11 KB och Gyllenforsen Fastigheter KB kring vissa frågor i samband med ombyggnaden av Slussen och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontors- och centrumändamål inom fastigheten Södermalm 7:87 till Tranbodarne 11 KB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del utkast till genomförandeavtal avseende arbeten invid och på Katarinahissen med Tranbodarne 11 KB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.

Exploateringskontoret
Projekt SlussenPeter Myndes Backe 3
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 262 84
Växel 08-508 276 00
pia.strom.sjoberg@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/slussen

4. Trafik- och Renhållningsnämnden godkänner för sin del utkast till genomförandeavtal avseende arbeten invid och på Katarinahissen med Tranbodarne 11 KB enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz
Förvaltningschef
Exploateringskontoret

Per Anders Hedkvist
Förvaltningschef
Trafikkontoret

Sammanfattning

Tre förslag till avtal har tagits fram tillsammans med Folksam; samarbetsavtal, markanvisningsavtal och överenskommelse om Katarinahissen. För staden innebär avtalsupplägget att riskerna i projekt Slussen minskar avsevärt och förutsättningarna att uppnå projektets mål förbättras, samtidigt som Katarinahissen får en långsiktigt tryggad funktion och bevarande enligt detaljplanens intentioner. För Folksam innebär det att detaljplanens permanenta påverkan på Katarinahuset och Katarinahissen regleras mellan parterna samt att bolaget får förutsättningar att utveckla sina fastigheter långsiktigt. En gemensam strävan är att samarbeta för en god stadsmiljö vid Slussen.

För att ombyggnaden av Slussen ska kunna ske på ett säkert sätt måste samtidigt arbeten göras med Katarinahissen. Såväl Katarinahissen som fastigheten Tranbodarne 11 och kvarteret Prinsen påverkas av nya detaljplanebestämmelser. Samtliga Folksams fastigheter i området kring Slussen påverkas även av störningar under byggtiden.

För att underlätta samarbetet mellan staden och fastighetsägaren har ett övergripande samarbetsavtal tagits fram. Avtalet syftar till att skapa en gemensam bild av projekt Slussen, vilka konsekvenser för fastighetsägaren det medför och hur parterna ska samverka under tiden.

Det byggnadskvarter som markanvisningen avser är en viktig del i färdigställandet av projekt Slussen. Bebyggelsen ska uppföras på Stadsgårdsledens blivande överdäckning och är en förutsättning för god vistelsekvalitet för den nya Katarinaparken, samtidigt som det stora behovet av lokaler för arbetsplatser och

handel möts och befintlig infrastruktur utnyttjas. Byggrätten uppgår till ca 6 000 kvm BTA för kontor och centrumändamål. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 500 kr per ljus BTA. Marken avses överlåtas med äganderätt.

Försäljningsinkomsten beräknas till 105 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-04-04, Dnr E2014-00686

Ett avtal om Katarinahissen innebär att staden går in som delägare i anläggningen och gör de investeringar i anläggningen som krävs för att kunna bygga om Slussen på ett säkert sätt. Samtidigt tryggas en förbindelse för gående mellan Slussen och Mosebacke på lång sikt och fastighetsägaren kompenseras för detaljplanens q-märkning och ändrade gatunivåer mm. Framtida drift- och underhållskostnader täcks långsiktigt av de intäkter som genereras av reklamplatser, lokalhyror och hissavgifter.

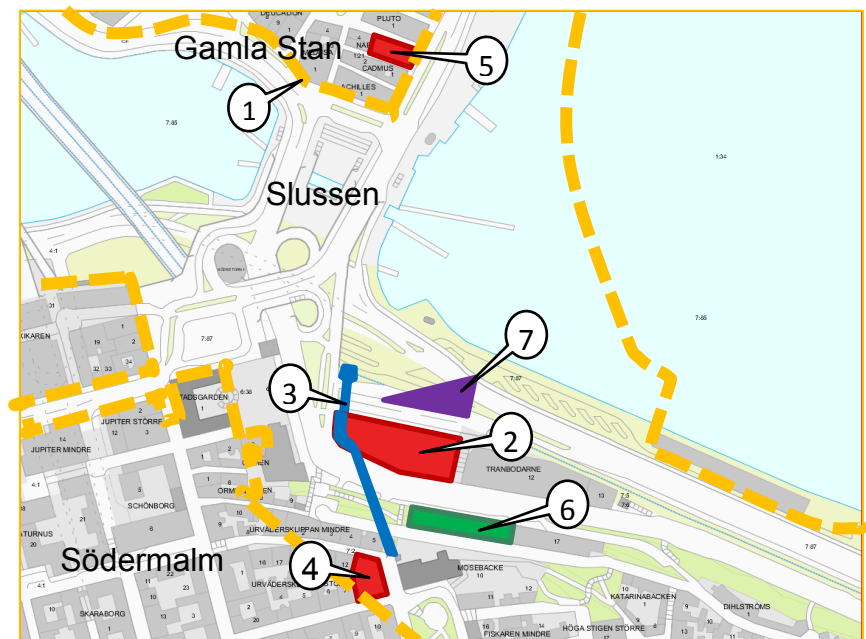
Bakgrund

Arbetena med Nya Slussen kommer att pågå under lång tid och påverka Folksamkoncernens (nedan benämnd fastighetsägaren) fastigheter i närområdet på flera olika sätt, både permanent och under byggtiden. Samtidigt skapas nya möjligheter i och med moderniseringen av såväl trafikapparaten som den offentliga miljön.

Det berörda området framgår av figur 1 nedan. De fastigheter som ägs av fastighetsägaren och som berörs framgår av kartan i figur 2 nedan: Tranbodarne 11 / Katarinahuset med Katarinahissen, Prinsen 1, 13 och 14 på Katarinavägen, Urvädersklippan Större 19 vid Mosebacke torg samt Narcissus 1 i Gamla Stan.



Figur 1: Områdets belägenhet vid Slussen inom röd oval



Figur 2. Beröringspunkter Slussenprojektet - Folksams fastigheter.

- 1: Den gula markeringen visar ungefärlig gräns för projektets arbetsområde.
- 2: Tranbodarne 11 / Katarinahuset
- 3: Katarinahissen med gångbroar via Tranbodarne 11 och Mosebacke
- 4: Urvädersklippan Större 19
- 5: Narcissus 1
- 6: Prinsen 1, 13 och 14
- 7: Markanvisningsområde för centrum- och kontorsändamål.

Tranbodarne 11 är till stor del integrerad och sammanbyggd med och beroende av den nuvarande Slussenanläggningen, vilket medför stora konsekvenser under byggtiden, framför allt för tillgängligheten till entréer och varuinlastning. Slussengallerian, som nu är riven, låg på mark som fastighetsägaren arrenderade av staden under Slussens brokonstruktioner. Även Katarinahissen är uppförd på stadens mark med stöd av nyttjanderättsavtal.

Samtliga fastigheter berörs också av buller och vibrationer från arbetena.

Permanent påverkan består bland annat av q-märkning av Katarinahissen samt ändrade höjdlägen för omgivande gator och ändrade inlastningsförhållanden för Tranbodarne 11 och Katarinahissen. Fastigheterna i kvarteret Prinsen urholkas av den nya bussterminalen i Katarinaberget.

För att underlätta projektets genomförande har förslag till tre avtal tagits fram:

- Samarbetsavtal
- Genomförandavtal för Katarinahissen
- Markanvisningsavtal

Dessutom har avtal tidigare tecknats inom projektets ram för bland annat rivning av Slussengallerian och bullerskyddande fönsteråtgärder.

Avtal som kommer att behöva tecknas längre fram framgår under Samarbetsavtal nedan.

Samarbetsavtal

Staden och Fastighetsägaren är överens om att aktivt samverka för att minimera störningarna och maximera den gemensamma och ömsesidiga nyttan av projektet. Samarbetsavtalet syftar till att identifiera beröringspunkter och gemensamma processer samt att skapa en gemensam plan för samarbetet under projektet, såsom mötesserier, gemensamma utredningar och projektering, samordning och planering för gemensamma arbeten..

De förändrade gatunivåerna norr om Tranbodarne 11 riskerar att medföra skada i form av minskat värde på fastigheten eftersom lokaler hamnar under gatuplan. Gatan utformas därför i samråd med fastighetsägaren och ett preliminärt förslag biläggs avtalet.

Fastighetsägaren avstår i och med det från krav på ersättning för skadan.

Genomförandeavtal avseende arbeten invid och på Katarinahissen

Historik

Katarinahissen ägs av Folksam, byggdes av Kooperativa förbundet och står på stadens mark med stöd av nyttjanderättsavtal som även har reglerat driften av hissen. Kooperativa Förbundet betalade en engångsersättning till staden för att nyttja marken och staden har under olika perioder bidragit till hissens drift. Katarinahissen var under många år en viktig förbindelse mellan Saltsjöbanans perrong, Södermalmstorg och Mosebacke. Under senare tid stängdes den nedersta delen och i dag står hissen stilla sedan några år på grund av brist på reservdelar.

Stadens intresse

Konstruktionsmässigt hänger hissens grundläggning ihop med resten av Slussen och har sjunkit ca 25 cm. Det bedöms vara förenat med mycket stora risker att riva den omkringliggande anläggningen utan att samtidigt göra omfattande åtgärder på hisstornet.

Under detaljplanarbetet valde staden att q-märka hissen, innebärande att hissen inte får rivas, att utseendet inte får förvanskas med exempelvis inglasning ovan torgplan och att underhåll ska ske med traditionella metoder.

Den omgivande anläggningen förändras också genom att golvet på kajplanet sänks med ca två meter. Även torgplanets nivåer ändras. För att hissen ska kunna integreras i nya Slussen behöver hisstornet förlängas nedtill med ca två meter. Det innebär att de konstruktiva förutsättningarna för Katarinahissen förändras.

Det är alltså i stadens intresse att bevara konstruktionen, att säkra den under byggnadsarbetena och att integrera den i nya anläggningen. Katarinahissen är dessutom ett landmärke och en orienteringspunkt och tjänar som ett varumärke för platsen. Utsiktspunkten på bron till hissen är en populär turistattraktion. En fungerande hiss är också den enda nära förbindelsen mellan Slussen och Mosebacke som har god tillgänglighet. Sammantaget är det starka skäl för staden att utföra arbeten med att renovera

hissen och att integrera den i den nya Slussen. Att göra det bidrar till att uppfylla två av målen för projekt Slussen; stadsliv – en mötesplats för en stad i världsklass, samt trafik – framkomlighet och extra hänsyn till gående.

Fastighetsägarens intresse

Oavsett stadens planer är Katarinahissens ståltorn i behov av renovering. Även broarna mellan tornet och fastigheten samt vidare till Mosebacke börjar bli gamla. Ägaren till anläggningen har ansvar för att den inte innebär en risk för omgivningen och dem som vistas i och på anläggningen. Katarinahissens drift finansierades från början via avgifter men har under många år förutsatt driftbidrag från staden.

Värdet för fastighetsägaren är i första hand de inkomstalstrände delarna av Katarinahissen, det vill säga restaurang Gondolen samt reklamskyltar, medan passagen över taket på fastigheten Tranbodarne 11 medför att bevakning och reglerade öppettider är nödvändigt. I andra hand har konstruktionen ett visuellt värde som varumärke för platsen och för Katarinahuset, men fastigheten klarar sig bra utan en fungerande Katarinahiss. Restaurangen försörjs med hiss internt i huset. Kravet på att Katarinahissen ska renoveras med traditionella metoder innebär att upprustningen försvåras och fördyras jämfört med rationellare arbetssätt som exempelvis kunnat innebära att stålet i konstruktionen byttes ut.

Avtalsförslag

Föreliggande avtalsförslag bygger på att staden vidtar de åtgärder som krävs för att anpassa Katarinahissen till nya Slussen. Det innebär att själva ståltornets understa del byts ut och får helt ny grundläggning. Dessa arbeten görs i samband med att den omgivande anläggningen rivs och byggs upp igen, med start 2015.

För att säkerställa att ståltornet håller för de nya konstruktiva förutsättningarna krävs att en renovering av tornets övre del görs innan den större ombyggnaden startar. Arbetena inleds 2014 under överinseende av Stadsmuséet, som även har deltagit i arbetet med specifikationer för Katarinahissens upprustning.

Sista delen i stadens åtagande innebär att ett modernt hissmaskineri och hisskorg installeras i samband med att

förbindelsen kan öppna igen ca 2019. Hissen ska utformas för att kunna användas året runt, men då tornet enligt detaljplanens Q-bestämmelse inte får glasas in kan året-runt-drift inte garanteras.

Folksams åtagande består i att säkerställa att broarna som förbinder stålornet med fastigheten Tranbodarne 11 och Mosebacke istandsätts till samma tekniska standard som tornet, att förse hissen med ett modernt avgiftssystem och vidare att stå för hissens drift och underhåll i framtiden, i samråd med men utan bidrag från staden. En modern hiss kan vara obemannad och bedöms med ett modernt betalsystem kunna vara långsiktigt självfinansierande med i princip oförändrade avgiftsnivåer. Intäkterna från reklamskyltarna och lokalen för restaurangen bidrar till att säkra förbindelsens framtida bestånd.

Nuvarande upplåtelseform med nyttjanderättsavtal är inte lämpligt att bibehålla eftersom staden gör en investering i anläggningen. Genom att i stället en anläggningssamfällighet enligt anläggningslagen (AL) bildas genom en lantmäteriförrättning går staden in som delägare i Katarinahissen. Stadens gatufastighet respektive Folksams fastighet Tranbodarne 11 åsätts andelar i gemensamhetsanläggningens ägande och drift. Stadens respektive Folksams andelstal för ägandet är 50/50 och för drift, underhåll och reinvestering 10/90. På så sätt säkerställs stadens inflytande över driften och möjligheter att hålla förbindelsen öppen för allmänheten långsiktigt; ett nyttjanderättsavtal kan inte tecknas för längre tid än 25 år. Lokalen för restaurang Gondolen kommer att utgöra ett separat utrymme som förs över till Tranbodarne 11 genom tredimensionell fastighetsbildning. De båda parternas kompetens och intressen tillvaratas; fastighetsägaren hanterar hyresgäster och den dagliga hissdriften inklusive förbindelsen till Mosebacke medan staden bidrar med kunskap om brokonstruktioner.

Huvuddragen i ett blivande förvaltningsavtal mellan parterna biläggs avtalsförslaget. Förvaltningsavtalet ska som ett komplement till lantmäteriförrättningen reglera formerna för parternas fortsatta samverkan kring hissen såsom öppettider, betalsystem, ekonomisk uppföljning mm.

Markanvisningsavtal

Enligt stadens planering finns stort behov av lokaler för nya arbetsplatser och utrymme för utökad handel och annan service. Genom att kombinera infrastrukturlösningarna vid Slussen med ny bebyggelse tillskapas väl belägna byggrätter intill en av stadens mest strategiska knutpunkter för kollektivtrafiken. Det beräknas bidra till minskad bilanvändning och innebär samtidigt att marken kan dubbelutnyttjas för både trafikanläggningar och bebyggelse.

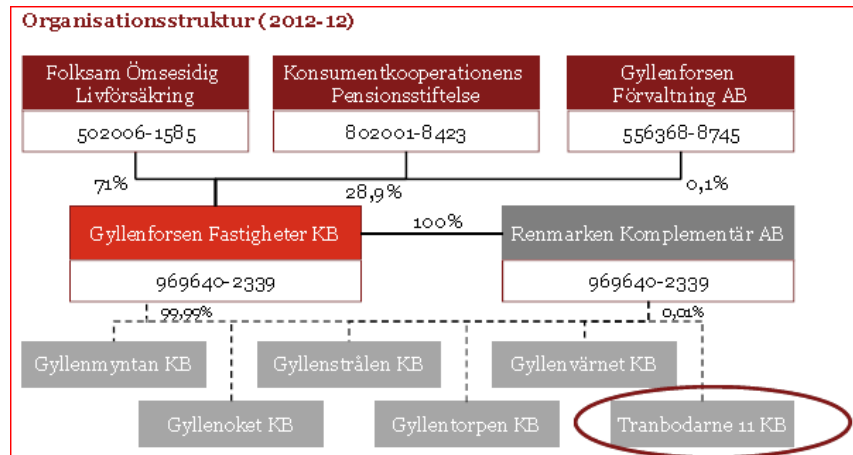
Det byggnadskvarter som markanvisningen avser är en viktig del i färdigställandet av projekt Slussen och dess mål att skapa ett gott stadsliv. Bebyggelsen ska uppföras på Stadsgårdsledens blivande överdäckning och är en förutsättning för god vistelsekvalitet för både Stadsgårdskajen och den nya Katarinaparken.

Byggrätterna syftar till att skapa publika verksamheter såsom restauranger och caféer i gatuplan vilket kommer att ge aktiva fasader, lokala aktörer och befolkade rum i Katarinaparken. Detaljplanen medger ett varierat utbud av verksamheter i de nya byggnaderna, i syfte att skapa en trygg och levande stadsmiljö i planområdets östra del under större delen av dygnets timmar. Utöver en tryggare miljö bidrar byggrätterna med dessa verksamhetslokaler till en levande stadsmiljö och höjer servicenivån i området.

Staden och Folksam har en längre tid fört förhandlingar kring påverkan på Tranbodarne 11 och förvärv av framförliggande byggrätt.

Byggrätten uppgår till ca 6000 kvm BTA för kontor och centrumändamål.

Tranbodarne 11 KB, nedan kallad Bolaget, ägs av Gyllenforsen Fastigheter KB och Renmarken komplementär AB, vilka i sin tur ägs av Folksam Ömsesidig Livförsäkring, Konsumentkooperationens Pensionskassa och Gyllenforsen Förvaltning AB enligt nedanstående figur 3.



Figur 3: Organisationsstruktur Tranbodarne 11 KB.

Bolagets uppdrag är att förvalta fastigheter, vilket innebär att förvalta fastigheten Tranbodarne 11 i Stockholm som är bolagets enda fastighet. Bolaget äger även Katarinahissen. Bolagets ägare och övriga bolag i samma koncernstruktur har god erfarenhet från fastighetsbranschen. Bolaget har inga anställda. Den finansiella situationen för bolaget är god och såväl byggandet av det nya kvarteret som upprustning av Katarinahuset avses genomföras med eget kapital.

Bolaget har inte fått någon markanvisning tidigare. Däremot fick Folksam en markanvisning 2012 för 36 hyreslägenheter och Gyllenforsen KB fick en 2013 om 60 hyreslägenheter.

För området gäller detaljplan för nya Slussen enligt vilken fastigheten är avsedd för kontors- och centrumändamål. I dag utgörs marken av kaj, Stadsgårdsleden samt delar av Slussens befintliga trafikanläggning.

Området framgår av figur 2 ovan (violett triangel vid punkt 7).

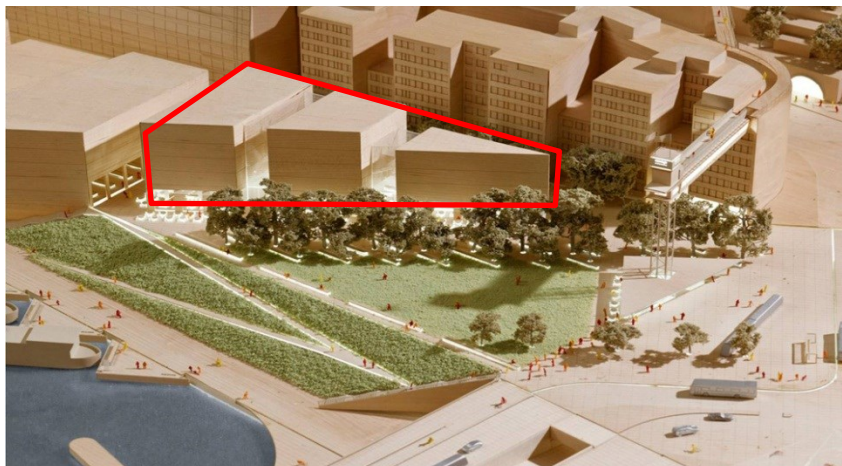
Tidigare beslut (urval)

Genomförandebeslut för projekt Slussen fattades av kommunfullmäktigen 2010-06-21.

Kommunfullmäktige godkände detaljplanen Dp 2005-08976-54 för Slussen 2011-12-12.

Markanvisning

Ett förslag till utformning av bebyggelsen har tagits fram som illustration till detaljplanen, och har i viss mån utvecklats inom ramen för projektet.



Figur 4: Byggnadskvarteret vid Katarinaparken

Det triangelformade bebyggelsekvarteret kan utformas som en sammanhängande volym eller uppdelat. Modellbilden ovan, figur 4, visar exempelvis tre volymer med glaspartier emellan.

Eftersom de nya byggnaderna ska uppföras på Stadsgårdsledens överdäckning blir det aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning, där staden ansvarar för anläggningen som byggnaden ska vila på.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att tas fram i samverkan mellan parterna i den fortsatta projekteringsprocessen. När förutsättningarna klarnat för bland annat Stadsgårdsledens överdäckning kan ett detaljerat exploateringsavtal tas fram.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande.

Byggrätten definieras i detaljplan Dp 2005-08976-54, antagen av kommunfullmäktige 2011-12-12.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 500 kr per ljus BTA.

Marken avses överlätas med äganderätt.

Intunnlingen av Stadsgårdsleden kommer att ske genom entreprenör som upphandlas av staden, som även står för

kostnaderna för dessa arbeten. Byggnadstekniska förutsättningar som beror av att väg överdäckas tas omhand i husbebyggelsen. Nedföring av laster från bebyggelsen skall göras i tunnelvägg.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-04-04, Dnr E2014-00686.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Försäljningsinkomster beräknas till 105 mnkr.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Förslaget till markanvisning och stadens åtaganden i samarbetsavtalet samt överenskommelsen om Katarinahissen ryms inom budgeten och det prognostiserade utfallet för projekt Slussens investeringar och försäljningsinkomster.

Driftbudget

Marken som ska säljas saknar bokfört värde.

Ekonomiska osäkerheter

Byggrätten är låst i den nya detaljplanen genom kvarterets avgränsningar i plan och höjd och köpeskillings storlek är därmed tämligen säker. En viss osäkerhet ligger i den exakta tidpunkten för försäljning samt påverkan av indexreglering.

Alla anläggningsarbeten inom projekt Slussen är förenade med ekonomiska osäkerheter på grund av svåra grundläggningsförhållanden, arkeologi mm, så även arbetena som Staden åtar sig att utföra på Katarinahissen. Bedömningen är ändå att riskerna skulle vara ändå större om Staden valde att inte utföra arbetena.

I och med uppgörelsen minskar även riskerna på grund av planskada, dvs anspråk på ersättning från fastighetsägaren enligt 14 kap PBL.

Slutsats-ekonomi

Markanvisningen görs enligt marknadsmässiga principer. Stadens åtaganden ligger inom ramen för genomförandebeslutet för

projektet och medför ingen förändring av budgeten. Uppgörelsen minskar projektets ekonomiska risker.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen innehåller inga bostäder.

Lokaler

Det byggnadskvarter som markanvisningen avser är en viktig del i färdigställandet av projekt Slussen och bidrar till projektets effektmål: ”Stadsliv: Attraktiv, trygg och levande del av Stockholm. En attraktiv del av staden som gör vattenrummet tillgängligt och skapar trygga platser att vistas på.”

Bebyggelsen ska uppföras på Stadsgårdsledens blivande överdäckning och är en förutsättning för god vistelsekvalitet för både Stadsgårdskajen och den nya Katarinaparken, samtidigt som det stora behovet av lokaler för arbetsplatser och handel möts och befintlig infrastruktur utnyttjas.

Projektet och Vision 2030: År 2030 är nya Slussen ett viktigt nav i en växande Stockholm-Mälarenregion. I området finns ett **dynamiskt och innovativt näringsliv** i världsklass som framgångsrikt konkurrerar med varor och tjänster på den globala marknaden.

De nya arbetsplatserna som skapas ger plats för ett näringsliv som präglas av starkt kunskapsbaserade verksamheter, hög innovationskraft och av unik samverkan med utbildning och forskning.

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning för projektet togs fram under detaljplanarbetet. För det fortsatta arbetet gäller sex övergripande miljömål som är antagna i genomförandebeslutet för projektet (Dnr 311-481/2010).

De som är relevanta för det aktuella kvarteret och som beaktas i det fortsatta arbetet är:

Energi: Området ska präglas av energieffektiva lösningar och användning av förnyelsebara energislag.

Kretslopp: Området ska genomsyras av hållbar användning av material och resurser.

Rekreation: Mötesplatsen ska uppmuntra till rörelse och vistelse i en attraktiv miljö.

Hälsa: Mötesplatsen ska erbjuda en hälsosäker inne- och utemiljö.

Markanvisningen innebär att Bolaget bygger ovanpå Stadens anläggning. Av det följer att Staden vid behov beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar, utredningar och åtgärder för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom det aktuella området, och tar fram erforderlig handlingsplan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom det aktuella området finns inga grönytor.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten följa samtliga villkor i stadens markanvisningspolicy. Exempel på däri beslutade generella krav är att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder och att uppfylla vissa krav avseende energihushållning, materialanvändning mm.

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”.

Slussens funktion och utmaning är att överbrygga de stora nivåskillnaderna. Tillgänglighetsfrågorna är i starkt fokus vid det pågående arbetet med att forma den yttre miljön. Det nya byggnadskvarteret är en viktig pusselbit i det arbetet.

Katarinahissen har under många år varit den närmaste tillgängliga förbindelsen mellan Slussen och Mosebacke. I och med förslaget avtal kan förbindelsen återupprättas.

Påverkan på barn

Platsen erbjuder ingen vistelsemiljö för barn i dag. Det nya kvarteret bidrar till att avskärma kajen och den nya parken från trafiken och därmed skapa attraktiva och trygga platser att vistas på. Den yttre miljön kan därmed göras mer barnvänlig.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I projekt Slussen avsätts medel för såväl permanent konst som tillfällig under byggtiden.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Markanvisningen gäller i två år, inom vilken tid överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal ska tecknas. Enligt projektets tidplan kan bebyggelsen påbörjas när först bussterminalen i Katarinaberget tagits i bruk och därefter intunnlingen av Stadsgårdsleden är klar ca år 2021.

Renoveringen av Katarinahissen beräknas kunna starta kvartal nr 2 2014.

Risker och osäkerheter

Slussen är ett extremt komplext projekt med många och svårbedömda risker. För att det aktuella kvarteret ska kunna bebyggas enligt tidplanen på det sätt som förutses i detaljplanen är det mycket som ska falla på plats. Exempel:

- Såväl detaljplanen för bussterminalen i Katarinaberget som tillstånd enligt miljöbalken ska vinna laga kraft senast under första halvåret 2015.
- Tillträde till mark / 3D-utrymme för bussterminalen ska säkras genom lantmäteriförrättning som är beroende av att detaljplan vinner laga kraft.
- De besvärliga grundläggningsförhållandena och komplicerade konstruktionsförutsättningarna ska bemästras för såväl konstruktionerna ovan jord som bussterminalen.

Information till andra förvaltningar

I detaljplanearbetet har berörda nämnder och förvaltningar varit delaktiga. Den aktuella markanvisningen har inte föranlett någon särskild information.

Trafikkontoret om Exploateringskontoret har gemensamt tagit fram avtalet om Katarinahissen. Stadsbyggnadskontoret och Stadsmuséet har deltagit i arbetet med att ta fram specifikationer för renoveringen av Katarinahissen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Markanvisningen görs enligt marknadsmässiga principer. Det är bra att en byggherre utses nu så att det förestående detaljprojekteringsarbetet för infrastrukturen kan ske samordnat med bebyggelsekvarteret. Genom att de båda kvarteren får samma ägare kan man dessutom tillvarata eventuella möjligheter till gemensamma lösningar under mark mellan kvarteren.

Uppgörelsen är viktig för att säkra att övriga genomförandefrågor rörande Tranbodarne 11 kan hanteras i gott samarbete med fastighetsägaren. Den innebär vidare att riskerna i projekt Slussen begränsas, dels genom att fastighetsägaren avstår från ersättningsanspråk enligt 14 kap 8§ PBL för skada på grund av den nya detaljplanen för Slussen, och dels genom att Katarinahissen säkras konstruktionsmässigt. Dessutom säkerställs funktionen på lång sikt.

Slut

Bilagor

1. Samarbetsavtal med Tranbodarne 11 KB och Gyllenforsen Fastigheter KB kring vissa frågor i samband med ombyggnaden av Slussen.
2. Genomförandeavtal avseende arbeten invid och på Katarinahissen
3. Markanvisningsavtal för kontors- och centrumändamål inom fastigheten Södermalm 7:87