

**Handläggare**  
Victoria Zimmermann Grönros  
08-508 262 58**Till**  
Exploateringsnämnden  
2016-03-10

## **Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för Nobel Center inom del av fastigheten Norrmalm 3:43 m.fl. på Norrmalm med Nobelhuset AB. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Norrmalm 3:43 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 227 mnkr och investeringsinkomster om 1,3 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med tomträtt mellan exploateringsnämnden och Nobelhuset AB (org.nr. 556884-6421), avseende del av Fastigheten Norrmalm 3:43 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen om exploatering och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att teckna andra erforderliga avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandeavtal för Nobel Center, mellan Stockholms kommun, Trafikförvaltningen samt Förvaltning för utbyggd tunnelbana, och föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandeavtalet.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 262 58  
Växel 08-508 276 00  
Fax 08-508 262 62  
victoria.gronros@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoretHåkan Falk  
FörvaltningschefSara Lundén  
EnhetschefGunnar Jensen  
Avdelningschef

## Sammanfattning

Nobel Center blir Nobelprisets hemvist i Stockholm. Verksamheten kombinerar aktiviteter från Nobelprisets olika kunskapsområden - naturvetenskap, litteratur och fred. Här planeras utställningar, skolprogram, vetenskapliga aktiviteter och möten, samt restaurang och café. På Nobeldagen finns möjlighet att hålla prisutdelningen i Nobel Center, innan festligheterna fortsätter i Stadshuset. Året om ordnas en omfattande skolverksamhet med fokus på framtidens lärande. Nobel Center har ambitionen att bli ett av Stockholms mest attraktiva besöksmål. I anslutning till Nobel Center skapas en öppen offentlig plats i söderläge med en karaktär som anknyter till platsens historiska bakgrund med en lång tradition av hamn- och tullverksamhet.

På platsen finns idag ett tullhus samt två varumagasin som nu föreslås rivas för att ge plats för Nobel Center samt den allmänna platsen i söder. Kontoret för just nu en diskussion med Kungliga Djurgårdsförvaltningen om det finns möjligheter att flytta ett eller båda varumagasinen till Beckholmen. Kontoret kommer att fortsätta dessa diskussioner. För Tullhuset finns dock ingen ny placering. Projektet kommer även att flytta en befintlig accessväg till Kungsträdgårdens tunnelbanestation samt två nätstationer.

De största utgifterna för staden bedöms utgöras av investeringar i allmän plats, arkeologiska undersökningar, kostnader för att flytta en befintlig accessväg till tunnelbanan och åtgärder på befintlig konstruktion, samt ersättning till Stockholms Hamnar för Tullhusets marknadsvärde. En invigning av Nobel Center är planerad till tidigast december 2019 medan den offentliga platsen eventuellt inte kommer att kunna färdigställas fullständigt förrän 2025, då Förvaltning för utbyggd tunnelbana är färdig med sina arbeten på platsen. På grund av att färdigställandet inte kan ske på många år har staden i nuläget arbetat med att hitta ett koncept och en vision för platsen. Genomförandebeslut för större investeringar i Blasieholmens offentliga miljö kommer att fattas vid ett senare skede när staden har bättre överblick över hur och när alla nu planerade projekt på Blasieholmen kommer att färdigställas.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om -7 mnkr. Om hänsyn tas till stadens budget totalt och därmed trafikkontorets uteblivna parkeringsintäkter visar projektet ett negativt nettonuvärde om

- 217 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 227 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 89 %.

Tullhuset kommer att förvärfvas från Stockholms Hamnar för ett marknadsvärde om 42 mnkr.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-01-28.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret är mycket positivt till ett Nobel Center på Blasieholmen. Centret kommer förutom ovan nämnda även att bidra till att Nobelmuseets ambitiösa samarbete med den svenska skolan kan fungera fullt ut. Staden får möjlighet att omvandla denna centrala plats till en attraktiv offentlig mötesplats med fantastiska utblickar över staden och ett publikt besöksmål på en lättillgänglig plats. Kontoret bedömer att exploateringen ur ett långsiktigt perspektiv kommer att bidra positivt till Stockholms ekonomiska utveckling och att Nobel Center kommer att få positiva samhällsekonomiska effekter.

## **Bakgrund till överenskommelsen**

### **Val av plats**

Platsen på Blasieholmsudden har sedan mitten av 1900-talet reserverats för en byggnad av stor betydelse för staden. Inriktningen har varit att verksamheten som tillkommer ska tillföra något som kommer hela staden till godo, som stärker upplevelsen av den centrala platsen och som håller en hög arkitektonisk kvalitet vilket de befintliga institutionsbyggnaderna i centrala stadens vattenrum besitter. Ända sedan Nobelstiftelsen bildades år 1900 har det funnits planer på en byggnad för Nobelpriset i Stockholm. Under de senaste två decennierna har planerna aktualiserats i takt med att en omfattande publik verksamhet kopplat till Nobelpriset har byggts upp. Diskussioner hur detta skall realiseras har förts med både Stockholms kommun och staten.

Under 2011 genomförde stiftelsen tillsammans med staden en lokaliseringsutredning för att titta på möjligheterna att skapa ett Nobelcenter i Stockholm. I december hade parterna enats kring ett förslag och den 1 december 2011 tecknades en avsiktsförklaring mellan Stockholms stad och Nobelstiftelsen om att gemensamt verka för byggandet av ett Nobel Center på Blasieholmen. Platsen på Blasieholmen uppfyllde de kriterier som parterna gemensamt hade satt upp, såsom god tillgänglighet via kollektivtrafik bland annat på vatten, symbolmässiga lägeskvaliteter och att platsen kunde rymma ett projekt av denna storlek.

### Blasieholmen idag

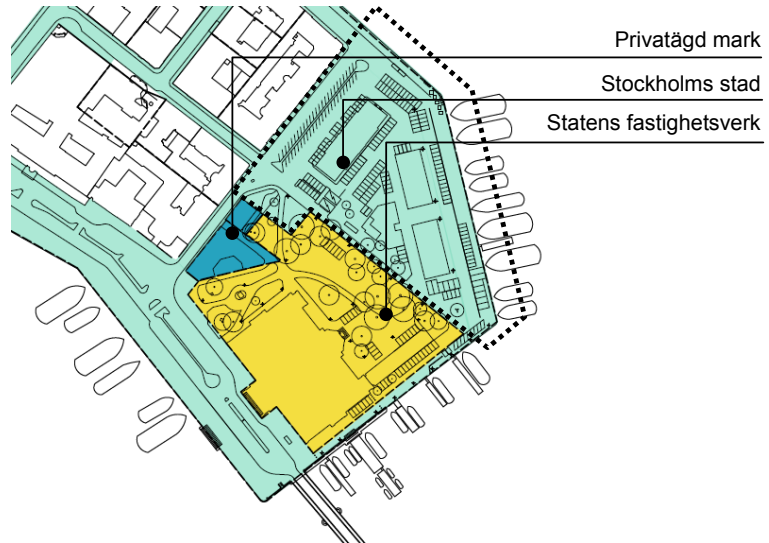
Sedan mitten av 1600-talet har den aktuella platsen varit förmån för varvs- och hamnverksamhet. Idag används området till verksamheter av skiftande karaktär. Staden äger tre byggnader på Blasieholmen. Den äldsta byggnaden är Tullhuset från 1876 som användes fram till 1942 till hamnens tullverksamhet. De två varuskjulen som ligger längs med den östra kajlinjen uppfördes 1910 på uppdrag av Hamnstyrelsen. På en öppen yta inom området har stadens gatuentreprenör ett inhägnat område där man har viss verksamhet. I övrigt domineras platsen av Stockholms Hamns verksamhet samt parkeringsplatser som administreras av Stockholm Parkering och trafikkontoret.



Bild 1. Befintliga verksamheter juli 2012. Det som här benämns transporttunnel benämns i detta ärende som landstingets servicetunnel.

## Markägoförhållanden

Markägare på den sydvästra delen av udden är Statens fastighetsverk och den östra delen tillhör gatufastigheten Norrmalm 3:43 som ägs av Stockholms stad. En mindre del är i privat ägo.



Markägoförhållanden med planområdet ungefärligt markerat.  
Illustration: Nivå landskapsarkitektur

## Beskrivning av projektet

Nobel Center blir Nobelprisets hemvist i Stockholm. En byggnad med en bred publik verksamhet i Alfred Nobels anda. Verksamheten kombinerar aktiviteter från Nobelprisets olika kunskapsområden - naturvetenskap, litteratur och fred. Här planeras utställningar, skolprogram, vetenskapliga aktiviteter och möten, samt restaurang och café. Året om ordnas skolverksamheter med fokus på framtidens lärande. På Nobeldagen finns möjlighet att hålla prisutdelningen i Nobel Center, innan festligheterna fortsätter i Stadshuset. Nobel Center har ambitionen att bli ett av Stockholms mest attraktiva besöksmål. Målet är att det ska bli ett nytt besöksmål i Stockholm för stockholmare och dess besökare och det förväntade besöksantalet är cirka 600 000 besök per år.

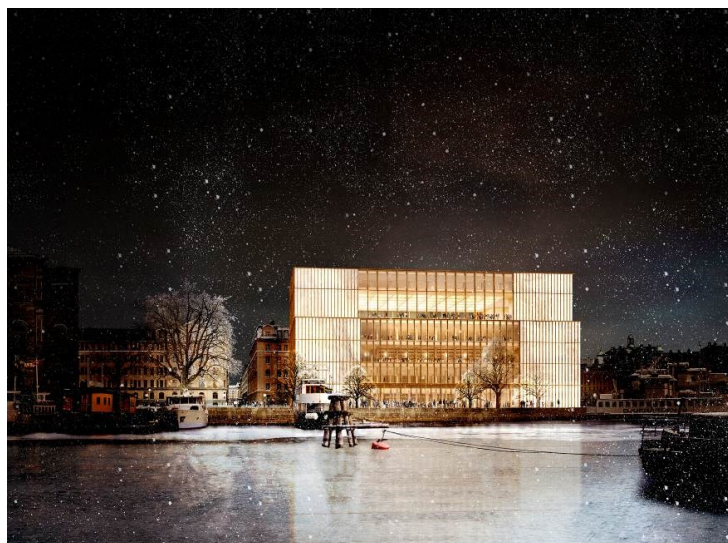
Planförslaget omfattar både ett Nobel Center samt omkringliggande offentlig mark såsom gator, torg och kaj. Även vattenområde inryms i planområdet för att säkerställa möjligheterna för den rörliga sjötrafiken att fortsatt angöra platsen. Planförslaget möjliggör för en utbyggnad av tunnelbana under Nobel Center och inrymmer också en befintlig

servicetunnel som kan komma att användas vid utbyggnaden av tunnelbanan. För att möjliggöra för en utbyggnad av tunnelbanan gäller planbestämmelserna endast ner till -11,5 m under nollplanet.



Utformningen Illustrationsplan för planområdet, med förslag på Nobel Centers placering. Illustration: Landskapslaget.

Utformningen av Nobel Center har tagits fram genom en internationell arkitekttävling i två steg. Utgångspunkten för planarbetet utgörs av det vinnande tävlingsförslaget *Nobelhuset* av David Chipperfield Architects, Berlin.



Byggnadens transparenta, halvtransparenta och täta delar skapar en dynamik och ett ljusspel i fasaden. Bild: David Chipperfield Architects.

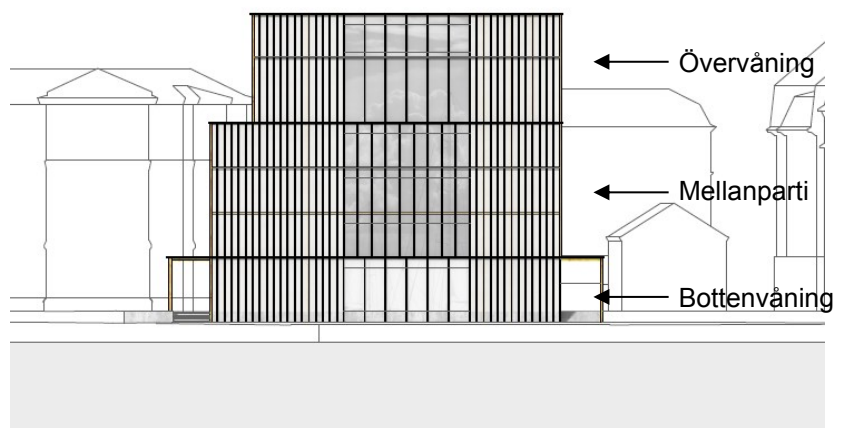


Vy från Nybroviken mot Blasieholmsudden och Nobel Center. Bild: David Chipperfield Architects.

Byggnaden placeras i den norra delen av planområdet vid en ny entréplats som möter Hovslagargatan. Placeringen av huset är gjord för att bibehålla värdefulla siktlinjerna över Blasieholmen från Norrström till Nybroviken och även möjliggöra en framtida utbyggnad av Nationalmuseum åt nordost.

### Nobel Center

Planförslaget medger en byggrätt för ett Nobel Center i sex våningar ovan mark innehållande utställningsytor, restaurang, kontor och konferensutrymmen omfattandes cirka 11 850 m<sup>2</sup> ljus BTA (totalt cirka 17 900 m<sup>2</sup> BTA). Under mark ges byggrätt för tekniska utrymmen samt utställningsytor. Byggnaden är 31,8 meter hög (+35 meter över nollplanet), 65 meter lång och 38 meter bred.



Byggnaden får en tydlig horisontell indelning med bottenvåning, mellanparti och övervåning, som delvis är indragen, vilket ger en generös terrass i söderläge. Illustration: David Chipperfield Architects.

Byggnaden ska rymma en stor andel publika verksamheter som främjar stadsmässigheten på platsen. Entréplanet med kafé/restaurang, museibutik och viss utställningsverksamhet ska vara öppen för allmänheten och avgiftsfri. Högst upp i byggnaden placeras auditoriet, där Nobelpriset delas ut årligen. Auditoriet har plats för 800 sittande besökare, men kan utökas till minst 1100 personer vid större evenemang. I byggnaden kommer även finnas utrymme för viss del kontor och konferens men för att säkerställa att byggnaden har en offentlig karaktär begränsas andelen kontor- och konferensyta i detaljplanen till högst 20 % av byggnadens ljusa BTA.

Marken runt Nobel Center utformas som en sammanhängande yta från Hovslagargatan till Blasieholmens sydöstra udde. För att förstärka byggnadens offentliga karaktär ska markens utformning samordnas med staden och den utformning den allmänna platsmarken får på gata, torg och kaj.

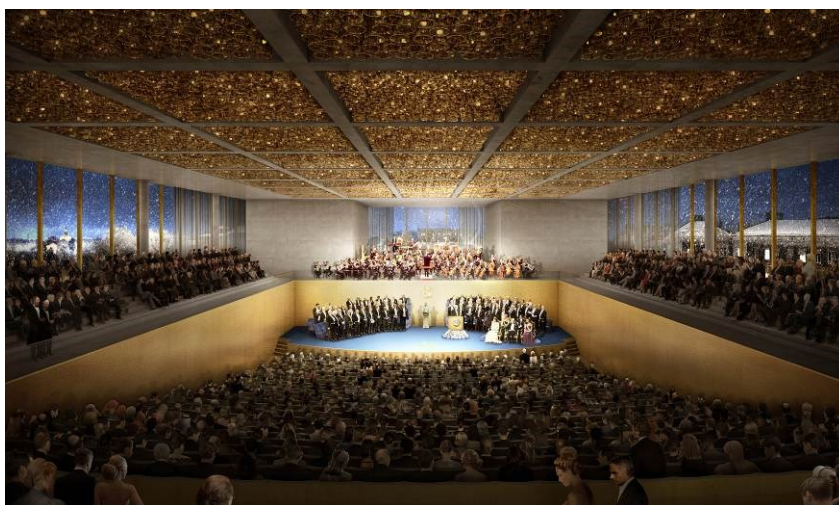


Vy längs Blasieholmsgatan åt söder. Bild: David Chipperfield Architects.



Byggnaden har en öppen och publik sockelväning, som med flera entréer bjuder in allmänheten till byggnaden.

Fasadförskjutningen skapar en generös terrass som bidrar till utblickar, öppenhet och aktivitet i fasad. Samtliga fyra fasader behandlas som framsidor, då byggnadens framstående läge i staden och på Blasieholmen inte medger någon baksida.



Nobelsalen är kronan på verket och placerad högst upp i byggnaden och kommer att användas vid prisutdelningen på Nobeldagen varje år. Bild: David Chipperfield Architects.



Nobel Center kommer att inrymma utrymmen för skolverksamhet och utställningslokaler om Nobelpriset, dess pristagare och deras prestationer. Bild: David Chipperfield.

### Allmän plats

Blasieholmsuddens allmänna platser har under en längre tidsperiod haft ett eftersatt underhåll, med tanke på platsens centrala placering i staden. Stadens önskan har sedan länge varit att området ska kunna ge plats åt en verksamhet med stort intresse för allmänheten. I väntan på den rätta användningen har utvecklingen av udden dröjt och platsens hamnverksamhet har kompletterats med tillfälliga parkeringslösningar samt upplag för stadens städ- och underhålls-entreprenörer.

Stadens ambition är att Blasieholmsuddens allmänna platser och gator skall kunna rustas upp till en standard som svarar upp till platsens centrala placering samt Nobel Center och dess och Nationalmuseums planerade verksamheter. Nationalmuseums ombyggnation avslutas under 2017, därefter kommer Nobel Center att byggas och den befintliga accessvägen till Kungsträdgårdens tunnelbanestation kommer att användas för byggandet av de nya tunnelbanelinjerna, se mer beskrivning av projekt Nya Tunnelbanan på sid.16. Först omkring 2025 kommer alla byggprojekt på platsen att vara avslutade. I och med att platsen under närmare 10 år kommer att vara föremål för omfattande byggnationer samt byggtrafik kommer staden att återkomma närmare kring det slutliga återställandet i ett senare genomförade beslut. Under den kommande 10-års perioden kommer vid behov mindre omfattande åtgärder att genomföras för att trygga trafiksäkerheten och framkomligheten på udden. Förhoppningsvis kan till exempel vissa av de planerade träden planteras innan Nobelhuset AB och Förvaltning för utbyggd tunnelbana är färdiga med sina arbeten på platsen. Återställandet på Blasieholmen kommer att behöva planeras i noga samverkan med projekt Nya Tunnelbanan samt Nobel Center.

### *Torg, kaj och vattenområden*

Under planarbetet har staden arbetat med att ta fram en vision för hur allmänna platser runt Nobel Center kan utvecklas i framtiden. Utformningen av platsen vid ett nytt Nobel Center tar sin utgångspunkt och inspiration från staden, skärgården, parken vid Nationalmuseum, vattnet samt platsens historiska betydelse som en plats för hamnens verksamheter, ett öppet hamnplan. Platsen ses som en del av stadens kajstråk i synnerhet det som omger Blasieholmen. Kontakten med vattnet och utsikten är essentiell och blir platsens stora attraktion tillsammans med den nya byggnaden. Torget ska upplevas som en attraktiv och kvalitativ offentlig plats och bjuda in såväl Nobel Centers besökare som

andra till promenader och vistelse. Platsens material ska vara slitstarka men hänsyn till det stora antalet besökare som förväntas besöka Nobel Center. Markbeläggningen ska tydligt upplevas som ett sammanhängande golv. Materialen ska hålla hög kvalitet och ska ge platsen en tilltalande och god gestaltning som överensstämmer med den arkitektoniska kvalitet som Nobel Center har.

En viktig del av platsens karaktär är de stora träden som får en betydelsefull inverkan genom att ta ner skalan på platsen och den nya byggnaden. De finns framför allt i västra kanten i anslutning till parken och utgör ett påtagligt sammankopplande element mellan park och torgyta. Genom träd av olika arter och form, liksom en placering i ett fritt mönster, tillförs platsen en mjukhet och dynamik som inte bara skapar olika rumsligheter utan även ramar in siktlinjer mot omgivningen. Platsen ska kunna korsas i olika riktningar, träden stödjer denna rörelse. I trädens närhet skapas fina platser för vistelse.

Torget ska kunna hysa olika sorters evenemang och vara flexibel över tid. Skrymmande tekniska installationer ska därför, i den mån de behövs, i huvudsak placeras under mark för att säkerställa torgets sammanhängande öppenhet. Kajområdet ska upplevas som öppet och tillgängligt för allmänheten och tillsammans med torget skapa en attraktiv vattennära stadsmiljö. Kajområdet utformas för att på bästa sätt möta hamnens behov på denna plats och den rörliga sjötrafikens förutsättningar på platsen skall stärkas.



Nobel Center möts av en offentlig plats i söder. Bild: David Chipperfield Architects.

Detaljplanens illustrationer redovisar en övergripande vision av platsen utan att låsa dess utformning då detta arbete kommer att fortlöpa inom staden. På grund av att genomförandet inte kan ske på många år har staden i nuläget arbetat med att hitta ett koncept och en vision för platsen. Under byggtiden föreslås istället tillfälliga arrangemang och utställningar på ytan närmast Nobel Center.

### *Trafik*

#### **Åtgärder**

För att på bästa sätt möta de ökade flöden och nya förutsättningar som Nobel Center medför på Blasieholmen planerar exploateringskontoret vissa åtgärder i anslutning till att Nobel Center öppnar. De större ombyggnadsåtgärderna på allmänna gator inom Blasieholmen får avvakta ett framtida genomförandebeslut enligt ovan. Staden har dock likasom för torget arbetet fram en vision för upprustning av gator i området. Gatorna på udden är trånga och trycket kan förväntas öka med Nobel Center som kommer att generera många besökare och även en del nyttotrafik. En del av besökarna kommer att utgöras av barn. Utifrån detta har utgångspunkten för planering av allmän plats varit att i första hand säkerställa en bra miljö för fotgängare samtidigt som övriga trafikanter samt befintliga och tillkommande transporter ska kunna ta sig fram. En framtida upprustning av Blasieholmsuddens gator innebär en ombyggnad av Blasieholmsgatan och Hovslagargatan och en breddning av gångstråket längs med Nybrokajen. Detta genomförandebeslut omfattar huvudsakligen trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Hovslagargatan.

#### **Tidiga utredningar om ett garage**

I detaljplanens samrådsskede kommunicerades ett parkeringsgarage under Nobel Center. Detta togs dock bort till granskningen främst på grund av att det mycket begränsade gatutrymmet på Blasieholmen inte lämpar sig för allmän biltrafik och i synnerhet inte söktrafik för parkering. Dessutom såg stadens förvaltningar stora potentiella risker med att bygga ett underjordiskt garage mellan tunnelbanans förlängning och den gamla kajkonstruktionen. Exploateringskontoret lät ta fram en parkeringsutredning som visade på ledig kapacitet i andra öppna parkeringsanläggningar i City i lägen bättre lämpade för allmän biltrafik varpå beslut fattades om att ta bort garaget. Förslaget tar nu fasta på att prioritera utrymme för gående, cyklister samt leveranser och angöring till såväl Nobel Center som befintliga fastigheter vilket ligger i linje med stadens framkomlighetsstrategi.

## **Befintliga byggnader som behöver rivas alternativt flyttas**

Inom planområdet finns tre byggnader som behöver rivas och alternativt flyttas från platsen för att möjliggöra ett Nobel Center. De hus som berörs är ett tullhus från 1876 samt två varumagasin från 1910.

Tullhuset och varumagasinen är markerade med grönt på Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificeringskarta. Detta innebär att de är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Alla tre byggnaderna har dock byggts om vid ett flertal tillfällen och därför inte fått den högsta klassificeringen som är blå.

Varumagasinen har ett mindre ekonomiskt värde för staden då dessa är av mycket enkel karaktär vilket innebär att utbudet på tänkbara hyresgäster är kraftigt begränsat. Tullhuset har dock ett större ekonomiskt värde då det är en mer solid byggnad och idag är i gott skick invändigt.

Staden har utrett möjligheterna att flytta dessa till andra platser inom Stockholms kommun. De studerade platserna har utgjorts av hamnnära miljöer, nästan uteslutande vid Saltsjön, för att byggnaderna ska ha kvar något byggnadsantikvariskt värde samt inte helt förändra den nya platsens historia. Utredningen har visat att väldigt få av de studerade platserna går att kombinera med den fastighetsutveckling som respektive markägare planerar för. I utredningen framgår att det endast finns en lämplig plats för Tullhuset ur ett byggnadsantikvariskt perspektiv, vilken är Stadsgårdshamnen. En dialog har förts med Stockholms Hamnar som framfört att en flytt till detta läge inte är förenligt med, den av kommunfullmäktige antagna, kajstrategin och den framtida användning som är tänkt för hamnområdet. En flytt av Tullhuset till någon av de andra studerade platserna innebär att Tullhusets byggnadsantikvariska värde går förlorat och även att platsernas historia riskerar att förvanskas. Därtill är ingen av de tillfrågade fastighetsägarna intresserade av att ta emot Tullhuset. Utifrån dessa givna förutsättningar föreslår kontoret att Tullhuset rivs. Dock har Kungliga Djurgårdsförvaltningen (KDF) visat intresse av att utreda om det går att flytta ett eller två varumagasin till Beckholmen. Kontoret har för avsikt att fortsätta dialogen med KDF kring denna möjlighet.

Kontoret har uppskattat kostnaderna för en eventuell flytt av Tullhuset till ca 50 mnkr och kostnaden för flytt av varumagasinen uppskattas till ca 6 mnkr. Dessa kostnader är mycket osäkra då de beror på platsen de skall flyttas till. Denna uppskattning rymmer inte kostnader för markåtkomst, förlorade markintäkter eller andra platsspecifika kostnader.

***Studerade platser för eventuell flytt av Tullhus samt varumagasin.***

1. Stadsgårdskajen/hamnen	Inte förenligt med stadens kajstrategi och därmed den verksamhet som bedrivs på platsen.
2. Masthamnen	Inte förenligt med stadens kajstrategi och därmed den verksamhet som bedrivs på platsen.
3. Nedre Skeppsbrokajen	För smalt, inget av husen får plats.
4. Riddarholmen	SFV rustar just nu upp denna plats och det är inte förenligt med deras planer för området.
5. Värtahamnen/Frihamnen	Det är inte förenligt med det program som staden har tagit fram där kajer behövs som rekreationsytor.
6. Söder Mälarstrand	För smalt, inget av husen får plats.
7. Beckholmen, Djurgården	KDF och staden för diskussioner kring möjligheten att flytta ett eller två varumagasin till denna plats. Planarbete pågår (start-pm 2012).
8. Galärparken, Djurgården	KDF anser inte att denna plats är möjlig att bebygga utan att den bör förbli obebyggd.
9. Museiparken, Djurgården	KDF anser inte att denna plats är möjlig att bebygga utan att den bör förbli obebyggd.

Utöver det ovan redovisade kommer en utrymning från tunnelbanan samt två nätstationer att behöva flyttas till andra placeringar inom planområdet.

## Andra konstruktioner som påverkas samt övriga projekt i området

### *Befintlig servicetunnel samt utbyggnad av ny tunnelbanan mot Nacka mm*

Inom planområdet mynnar en befintlig bergtunnel som är en del av tunnelbanans anläggningar. Denna användes på -70-talet som arbetstunnel vid utbyggnaden av Kungsträdgårdens station, och har idag en funktion som accessväg till tunnelbanesystemet. Stockholms läns landsting, genom Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT), arbetar med en utbyggnad av tunnelbanan till Nacka och Gullmarsplan/Söderort under Blasieholmen. Vid utbyggnaden kommer olika arbetstunnlar att behöva användas och i nuläget utreds om servicetunneln på Blasieholmen kan användas för detta ändamål. Servicetunneln kommer främst att nyttjas för borttransport av massor, men även för intranporter av byggmaterial mm. Arbetet med byggnationen av ny tunnelbana beräknas påbörjas under 2018 och avslutas 2025. Tunneln kommer även fortsatt att behöva finnas kvar som en accessväg till tunnelbanesystemet. Bygandet av Nobel Center kommer eventuellt att innebära att delar av tunnel och/eller dess konstruktion kommer att påverkas. Innan man vet på vilket sätt anläggningen påverkas återstår en del utredningsarbete, bla av bergets beskaffenhet, som byggherren kommer att genomföra. Det är i dagsläget klart att den befintliga utrymningen från tunneln till markytan kommer att få ett nytt läge och byggas in i Nobel Center. Under Nobel Centers byggskede kommer det eventuellt behövas en tillfällig utrymning inom området.

### *Nationalmuseum*

Nationalmuseums har under några år genomgått en omfattande ombyggnation. Ombyggnationen beräknas avslutas under 2017.

## Tidigare beslut

2011-12-01	Staden och Nobelstiftelsen tecknar en avsiktsförklaring om projektet.
2012-08-28	Markanvisning samt inriktningsbeslut, exploateringsnämnden.
2013-03-13	Start-pm, stadsbyggnadsnämnden.
2015-02-19	Ställningstagande inför samråd, stadsbyggnadsnämnden.

2015-10-15	Redovisning av samråd samt ställningstagande inför granskning, stadsbyggnadsnämnden.
------------	--

**Gällande avtal, tillägg till avtal samt nya avtal**

Tullhuset ägs i dagsläget av Stockholms Hamn AB. Kontoret kommer att förvärva Tullhuset från Stockholms Hamn. Marken som Tullhuset står på ingår i det avtal om nyttjanderätt som tecknats mellan staden och Stockholms Hamn, *Avtal om nyttjande av mark för hamnverksamhet mm, 2010-11-16*, och tilläggsavtal till detta kommer att tecknas för att möjliggöra att marken istället upplåts med tomträtt till Nobelhuset AB. Även stora delar av kajen upplåts till Stockholms Hamn i ovan nämnda nyttjanderättsavtal. Nyttjanderätten kommer vid behov att justeras i tilläggsavtal till detta avtal, i enlighet med planförslaget. Inom planområdet finns även etablering som nyttjas av Peab. Avflytt av denna kommer att regleras i avtal mellan staden och Peab.

Rätten till befintlig servicetunnel är idag reglerad i gällande nyttjanderättsavtal mellan staden och landstinget, det så kallade *Regleringsavtalet 1981-10-19*. De förändringar som planförslaget föranleder regleras i det bilagda *Genomförandavtal Nobel Center, 2016-02-24*, mellan staden och landstinget. Vid behov skall tillägg göras i *Huvudavtalet, 2008-11-28*.

Projektet förutsätter även att utrymningen från landstingets befintliga servicetunnel löses genom Nobelhuset AB:s fastighet via den blivande bygganden, vilket säkras genom ett avtalsservitut.

Uppförandet av Nobel Center förutsätter att två nätstationer flyttas och för att reglera genomförandet ska avtal träffas mellan Staden och Ellevio samt Nobelhuset AB och Ellevio. Nödvändiga avtal kommer att tecknas för att säkra Ellevios rätt till access via Nobel Center.



## Överenskommelse om exploatering

Inför detaljplanens genomförande skall denna överenskommelse om exploatering träffas mellan byggherren och staden.

Överenskommelsen följer i tillämpliga delar kontorets mall för projekt där marken skall upplåtas med tomträtt. Utöver detta reglerar överenskommelsen bla följande frågor som är specifika för detta projekt:

- Staden bekostar planavgiften samt 50 % av kostnaden för framtagande av miljökonsekvensbeskrivning till detaljplanen.
- Staden kommer att riva Tullhuset samt riva, alternativt flytta de två varuskjulen och stå för kostnader förknippat med detta.
- Staden ansvarar för och bekostar alla arkeologiska undersökningar.
- Staden ansvarar för och bekostar flytten av en vattenledning samt två elnätstationer. Bolaget åtar sig att teckna nödvändiga avtal för att en access till den nya underjordiska nätstation skall kunna anordnas via Nobel Center. Bolaget skall även på uppdrag av staden uppföra en vattentät konstruktion, i anslutning till det översta källarplanet, där nätstationen skall inrymmas.
- Bolaget ansvarar för att projektera och utföra de åtgärder som är nödvändiga för att landstinget skall kunna behålla sin accessväg till tunnelbanesystemet. Bolaget skall även tillse att utrymning från tunneln kan ske via den nya byggnaden (Nobel Center). Staden står för alla kostnader förknippat med detta fram till fasad på Nobel Center. Bolaget står för de invändiga anpassningarna. Bolaget åtar sig att teckna nödvändiga avtal för att säkra landstingets rätt till det ovan nämnda.
- För det fall kajkonstruktionen skulle behöva omfattande förstärkningsåtgärder på grund av att konstruktionen är i dålig kondition bekostar staden dessa. Bolaget bekostar åtgärder som beror på deras oaktsamhet.
- En utredning om det skall utgå grundläggningsbidrag kommer att göras.
- I samband med överenskommelsen tecknar staden ett genomförandavtal för den aktuella exploateringen med landstinget. I och med överenskommelsen om exploatering övertar Nobelhuset AB stadens samtliga

åtaganden i detta genomförandeavtal samt andra avtal som staden tecknat med landstinget och som berör denna exploatering.

- Överenskommelsen förfaller utan ersättning för någondera part för det fall att Bolaget inte senast 12 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft fattar slutligt genomförandebeslut avseende projektet.

Den upplåtelse av marken som staden kommer att göra bygger på en total ekvivalent ljus BTA om 12700 kvm med en fördelning av användningen om 80 % museum och 20 % kommersiellt (kontor, restaurang mm) innehåll.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-01-28, (Dnr är E2015-01862).

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Staden ska stå för plankostnader och medan Bolaget står för övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

De framtida driftkostnaderna för staden kommer att påverkas genom att trafikkontoret kommer att få ett utökat driftansvar för allmän plats i området, ca 5000 kvm som idag arrenderas ut av exploateringskontoret, kommer att bli allmän plats med användningen torg.

I och med att Nobel Center byggs kommer markparkering att försvinna. Trafikkontoret hyr idag ut 110 st av de platser som inte kommer att finnas kvar. Enligt beräkningar från trafikkontoret kommer detta att leda till ca 12 mnkr/år i minskade intäkter för trafikkontoret. Att inte behålla markparkering på Blasieholmen ligger helt i linje med stadens framkomlighetsstrategi, Framkomlighetsstrategin 2012, och övriga långsiktiga mål som staden har för biltrafik i city. Därför har nuvarande markparkering endast varit en tillfällig lösning i väntan på det speciella ändamål som staden länge tänkt sig på denna plats.

Stockholms Hamnar kommer att ersättas för Tullhuset med byggnadens marknadsvärde.

Fastighetskontoret arbetar idag via ett förvaltningsuppdrag från exploateringskontoret med att hyra ut varumagasinen. Varumagasinen hyrs dock i dagsläget av stadens egna förvaltningar.

Nobelmuseet i Gamla Stan uppbär idag ca 10 mnkr/år i driftbidrag. Detta bidrag sökes för ett år i taget. Nobelmuseet uppbär idag även ett statligt bidrag och staden har erfarit att staten avser att höja bidraget framöver. Om så är fallet anser staden att det, med tanke på de stora värden som tillförs staden i form av nedan positiva värden, kan vara motiverat att staden också bidrar till verksamheten i en något ökad omfattning. Detta är dock en fråga som prövas centralt i staden (det vill säga belastar inte exploateringsnämndens budget) i samband med upprättande av stadens budget och innebär därmed en årlig prövning på samma sätt som idag.

Nobel Center kommer att marknadsföra Stockholm och Sverige som Nobelprisets hemvist. Målet är att det ska bli ett nytt besöksmål i Stockholm för både stockholmare och stadens besökare och det förväntade besöksantalet är cirka 600 000 besök per år. Besöksnäringen är en av Stockholms största näringar. Varje år görs elva miljoner kommersiella övernattningar. De som besöker Stockholm går på restauranger, museer och handlar i våra butiker. Studier har t.ex. visat att turisterna under prinsessbröllopet 2010 beräknades ha spenderat cirka 1 800 kr per person och dygn. Detta motsvarar även en positiv nettoeffekt ur ett skatteperspektiv. Vidare beräknas besökarnas/turisternas estimerade konsumtion skapa omfattande årsarbetstillfällen. Tidigare analyser visar att besöksnäringen i betydligt större omfattning än andra näringar, skapar arbetstillfällen för ungdomar, lågutbildade och invandrargrupper.

Med ett Nobel Center och prisutdelningen på denna plats får Stockholm flera chanser att visa upp de vackraste delarna av centrala Stockholm för en internationell publik.

Staden har redan i och med den avsiktsförklaring som tecknades 2011 slagit fast att Nobel Center är viktigt både i ett turistattraktionssyfte men också för att Nobelmuseets ambitiösa samarbete med den svenska skolan skall fungera fullt ut. Nobelmuseets mål är att elevernas lust till engagemang och tro på att kunna påverka och bidra till förändring ska uppmuntras och kontorets bedömning är att detta kommer att innebära att Nobel

Center kommer att spela en roll i att uppmuntra skolbarn till framtida vetenskapliga studier.

Kontoret bedömer att exploateringen ur ett långsiktigt perspektiv kommer att bidra positivt till Stockholms ekonomiska utveckling och att Nobel Center kommer att få positiva samhällsekonomiska effekter.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

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

### Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om -7 mnkr. Om hänsyn tas till stadens budget totalt och därmed trafikkontorets uteblivna parkeringsintäkter visar projektet ett negativt nettonuvärde om -217 mnkr. Projektets nuvärde påverkas negativt när man tar hänsyn till de parkeringsintäkter som uteblir. Platsen har dock under en mycket lång tid varit föremål för andra planer än markparkering. Parkeringen på platsen har behållits i väntan på kommande exploateringsprojekt och att den nu tas bort kan därför inte ses som ett resultat av detta projekt specifikt. Det finns redan en detaljplan på platsen, för ett underjordiskt parkeringsgarage, som skulle ersatt markparkeringen på denna centrala plats i staden. Därför har kontoret valt att i detta ärende redovisa utfallet utan att hänsyn tagits till de uteblivna parkeringsintäkterna. Detaljplanen för ett garage upphävs i och med att detaljplanen för Nobel Center vinner laga kraft.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt . Exploateringsgraden uppgår till 2,35.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 227 mnkr, varav 14,7 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan

nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kostnader för framtagande av detaljplan, systemhandling, utredningar samt kommunikation. Inkomsterna beräknas till ca 1,3 mnkr, varav huvuddelen utgörs av Nobelhuset AB:s del av kostnaden för framtagande av miljökonsekvensbeskrivning till detaljplanen, staden står för resterande 1,3 mnkr av den totala kostnaden för arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen.

De stora utgiftsposterna för staden omfattar:

- ersättningen för Tullhuset till Stockholms Hamn
- rivning av Tullhuset samt rivning, alternativt flytt av, de två varuskjuln
- flytt av två nätstationer
- åtgärder på landstingets anläggning (servicetunnel) samt flytt av en utrymning/access till servicetunneln.
- eventuellt grundläggningsbidrag
- arkeologiska undersökningar
- återställande av allmän plats (gator och torg)

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 89 %.

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

### **Avvikelser mellan inriktningsbeslut och genomförandebeslut.**

Inriktningsbeslutet vid markanvisningen visade på utgifter för staden på 125 mnkr medan detta förslag till genomförandebeslut redovisar utgifter om 227 mnkr. Den främsta anledningen till avvikelserna är placeringen av byggnaden samt att många poster i inriktningsbeslutet innehöll stora osäkerheter. Som underlag till genomförandebeslutet har ytterligare utredningar och kalkyler tagits fram.

Vid tidpunkten för markanvisning och inriktningsbeslut hade staden inte gjort några uppdaterade utredningar om platsen och Nobelstiftelsen hade inte genomfört sin arkitektävling. Staden lämnade i markanvisningen öppet för en placering någonstans på stadens mark på den östra delen av udden. Utifrån de diskussioner som fördes vid tidpunkten för markanvisningen gjordes antagandet att en placering på den sydöstra delen av udden var mest trolig, dels för att den nordöstra delen krävde en större investering innan den var byggbar, dels för att antagandet

då var att en märkesbyggnad skulle få ett framträdande läge med en fristående placering, såsom andra offentliga byggnader runt stadens vattenrum. Efter markanvisningen tog staden tillsammans med bland andra länsstyrelsen fram ett underlag till arkitekttävlingen. Både detta underlag samt arkitekttävlingen kom fram till att den mest lämpliga placeringen är i den nordöstra delen av udden. Bedömningen var att en placering på den sydöstra delen mycket troligt skulle inneburet påtaglig skada på riksintresset, vilket hade medfört att staden inte har kunnat gå vidare med ett sådant förslag.

Den valda placeringen innebär att staden utgifter för att förbereda marken har ökat och de stora utgifterna som tillkommit består huvudsakligen av kostnader för rivning/flytt av tre byggnader, två nätstationer behöver flyttas, först till en provisorisk placering och slutligen en permanent i direkt anslutning till Nobel Centers källare. Därutöver behöver en avloppsledning flyttas till en mycket trång passage där specialarrangemang kan krävas för att man inte skall skada befintlig kajkonstruktion.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 227 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 1,3 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-14,7	-46,7	-1,7	-11,4	-44,9	-107,6	-227,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-14,7</b>	<b>-45,4</b>	<b>-1,7</b>	<b>-11,4</b>	<b>-44,9</b>	<b>-107,6</b>	<b>-225,7</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

## Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	6,1	6,1	6,1	max 6,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,4	år 2026
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>6,1</b>	<b>6,1</b>	<b>6,1</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,4 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 7,9 det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 6,1 mnkr per år.

## Ekonomiska osäkerheter

Den övergripande riskfaktorn i projektet är tidplanen. Kontoret bedömer att det finns mycket stor sannolikhet att tidplanen för projektet förskjuts på grund av överklaganden. Kontoret har därför i den underliggande kalkylen räknat med en överklagandetid om ca 24 månader. Osäkerheten i tidplanen medför främst två slags risker. Den ena består av att det blir svårt att överblicka när stadens stora utgifter i projektet kommer att falla ut eftersom en del omfattande poster ligger i ett tidigt skede, dvs så fort detaljplanen vunnit laga kraft skall staden bland annat riva alt. flytta de tre husen som berörs, flytta nätstationer och ledningar. Den andra risken ligger i att en förskjutning kan leda till att staden behöver ta ställning till om man skall starta viss projektering innan detaljplanen vunnit laga kraft.

Projektets stora utgiftsposter innehåller även de största osäkerheterna. De utgifter i projektet som är stor osäkerhet kring är:

- flytt av nätstationer – nätstationen kommer att ligga under grundvattennivån i direkt anslutning till Nobel Centers källarplan, vilket innebär att man inte kan bygga en standardanläggning utan anläggningen kommer att bli anpassad för denna placering. Därmed behöver projekteringen komma längre innan man kan fastställa de exakta kostnaderna.
- åtgärder på landstingets anläggning, servicetunneln, samt flytt av en access till denna - vidare utredningar krävs för att kunna fastställa vilka åtgärder som krävs för att säkra befintlig anläggning samt flytt av accessen in i via Nobel Center.
- eventuellt grundläggningsbidrag – en utredning skall göras gällande om grundläggningsbidrag skall utgå. För att denna skall kunna genomföras behöver byggherren komma något längre fram i sin projektering.
- eventuella förstärkningar på befintlig kajkonstruktion – en utredning skall göras av kajkonstruktionens kondition, utifrån detta kan en bedömning göras om förstärkningsåtgärder behöver utföras.
- arkeologiska undersökningar – länsstyrelsen kommer under våren 2016 att genomföra en förstudie, denna skall kunna ge besked om ungefärlig omfattning på de arkeologiska undersökningar som kommer behöva genomföras. Hur omfattande arkeologiska undersökningar som krävs kommer inte att vara helt klart förrän alla schaktarbeten på platsen är genomförda. Denna post är därmed mycket svår att bedöma.

I kalkylen har en riskpost om 20 % lagts in som förväntas balansera en del av ovan nämnda risker. Riskposten beräknas täcka normala osäkerheter beträffande till exemplen flytt av ledningar samt nätstationer, rivning av Tullhus samt de två varumagasinen, mer omfattande administration samt ett utökad behov av kommunikation. Däremot tar riskposten inte höjd för ett samtida negativt utfall för större åtgärder såsom omfattande förstärkningar av kajkonstruktionen, ett större grundläggningsbidrag än beräknat, mer omfattande åtgärder som krävs på landstingets konstruktioner och en utdragen arkeologisk utgrävning på platsen.



## Slutsats-ekonomi

Många av utgifterna i projektet innehåller fortfarande stora osäkerheter. Dessa ligger framför allt i de poster som är mest omfattande. Dessa utgörs i huvudsak av eventuella åtgärder på landstingets servicetunnel och hamnens kajkonstruktion, en flytt av en befintlig access till landstingets servicetunnel, eventuella arkeologiska utgrävningar och evakuering av befintliga verksamheter. För att bättre kunna beräkna dessa krävs fler utredningar samt att byggherren kommer längre i sin projektering. Detta innebär att utgifterna kan bli större än beräknat men även avsevärt mindre. För att kompensera för dessa osäkerheter har en riskpost lagts in i kalkylen. Denna beräknas inte kunna hantera alla risker då vissa poster rymmer stora osäkerheter.

Kontoret bedömer att exploateringen ur ett långsiktigt perspektiv kommer att bidra positivt till Stockholms ekonomiska utveckling och att Nobel Center kommer att få positiva samhällsekonomiska effekter.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

**Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla.**

Nobel Center kommer att erbjuda alla en möjlighet att i de delar av museet som är avgiftsfria delta av museets utställningar. Det kommer även i anslutning till Nobel Center att skapas en öppen plats, ett torg med fina utblickar över staden, som kommer att kunna användas för olika evenemang.

## Attraktiva offentliga rum

Projektet stämmer även mycket väl med stadens mål att verka för attraktiva och inkluderande offentliga rum, parker och gaturum i samband med exploatering.

## Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts inom ramen för planprocessen är hur kulturmiljön påverkas och projektets inverkan på stadens vattenrum. Det framtagna förslaget är utformat för att medföra minst möjliga påverkan på dessa.

Byggherren har undersökt hur grundvattnet kommer att påverkas. Upprepade mätningar av grundvattennivåer kommer även att

genomföras inom ramen för det kontrollprogram som ska upprättas. Byggherren bereder frågan om i vad mån det krävs tillstånd hos Mark- och miljödomstolen alternativt om undantagsregeln vid vattenverksamhet är tillämplig för projektet.

Länsstyrelsen kommer att genomföra en förundersökning och besluta kring i vilken omfattning och form som arkeologiska undersökningar kommer behöva genomföras. De utredningar som kontoret har genomfört visar inte på några omfattande mängder markföroreningar på den aktuella platsen.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det finns inga höga natur- eller rekreationsvärden inom det aktuella området. Sydväst om området ligger Museiparken som har ett värde som grönyta i staden. Parken ligger dock på museets baksida och mot ett relativt ruffigt verksamhetsområde varför den kan upplevas som otrygg.

I den södra delen av planområdet kommer en allmän plats med inslag av träd att anläggas. I och med detta blir området tillgängligt för utvistelse och rekreation. Gångstråket runt Blasieholmsudden kommer få ökad kvalitet. Projektet medför att det sammantaget skapas en större friyta med sociala och kulturella värden i och med att Museiparken och den allmänna platsen inom planområdet inte avskiljs av någon byggnad. Byggskedet kan eventuellt medföra en risk för negativ påverkan på de närmast belägna träden i Museiparken. Det är risken för tillfällig avsänkning av grundvattnet som kan skada två almar. Åtgärder för att undvika negativ påverkan under byggskedet kommer att vidtas vid behov.

Projektet bedöms inte medföra negativa konsekvenser för naturmiljön i och med att de träd som försvinner kommer att ersättas. Projektet medför positiva konsekvenser för möjligheten till rekreation.

### Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Norrmalm 3:43 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energilag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Miljö, energi och hållbarhet kommer att beaktas vid utformning och projektering av byggnaden. Byggnaden skall ur ett energi- och miljötekniskt perspektiv ligga i framkant och programkraven balanseras ur ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbarhetsperspektiv.

Ambitionen är att tillämpa och nå ett högt betyg inom energi- och miljöklassningssystemet BREEAM. Systemet innefattar ett antal delområden såsom t.ex. mark, kommunikationer, uppförande, innemiljö och drift av byggnaden.

### Tillgänglighet

Byggnaden och omkringliggande gator och platser uppfyller stadens tillgänglighetskrav. Tillkommande allmänna platser kommer att utformas i enlighet med stadens tillgänglighetskrav. Inom kvartersmark skapas en parkeringsplats för rörelsehindrade och entré nås inom 10 meter från angöringszonen.

### Påverkan på barn

Området är idag mycket otryggt att vistas i. Det finns ingen anledning för människor, förutom de som har ärenden till de få verksamheter som finns på platsen, att röra sig här. Projektet förväntas bidra till att platsen i högre grad befolkas både dag och kvällstid vilket ger ökad tillgänglighet och en tryggare plats för barn. Nobel Center kommer att ha en omfattande skolverksamhet, en utökning av den skolverksamhet som idag finns på Nobelmuseet i Gamla Stan. Detta skall ske dels genom att skolklasser från hela landet besöker centret, Nobelmuseet tar idag emot drygt 3 skolklasser om dagen och i Nobel Center kommer man ha kapacitet att ta emot 12 skolklasser per dag, men också genom att centrets personal besöker skolor och även genom utbyte via digitala medier. Nobel Center ska dessutom fungera som en reell och virtuell mötesplats mellan forskarvärlden och skolan.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

En invigning av huset beräknas till tidigast Nobeldagen den 10 december 2019. Nedan redogörs för en ungefärlig och övergripande tidplan för projektet under förutsättning att nödvändiga politiska beslut kan fattas enligt angiven tidplan och att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandebeslut i exploateringsnämnden	10 mars 2016
Godkännande av detaljplanen i stadsbyggnadsnämnden	15 mars 2016
Antagande av detaljplan samt genomförandebeslut i kommunfullmäktige	kvartal 2 2016
Byggstart	kvartal 4 2016/kvartal 1 2017

Innan bolaget kan påbörja sina arbeten kommer staden att utföra undersökningar av kajen och dess kondition och vid behov utföra förstärkningsåtgärder på kajen. Staden kommer även att flytta befintliga ledningar samt flytta nätstationerna till sin tillfälliga placering, bredvid Sillhovet/Kokhuset. Därefter kommer Tullhuset att rivas och varumagasinen att flyttas alternativt att rivas. När detta är genomfört kan bolaget starta sina arbeten. När byggherren i stort sett är färdig med uppförandet byggnaden samt återställande av kvartersmark kan staden börja med återställandet av gator i området, eventuellt kan vissa av dessa arbeten påbörjas när byggherren är i slutskedet av sitt genomförande. De arkeologiska utgrävningar som eventuellt kommer behövas planeras och leds av Länsstyrelsen. De kommer troligtvis att utföras parallellt med byggherrens schaktarbeten. Iordningsställandet av den publika platsen i anslutning till byggnaden kan troligtvis ske i etapper, där man börjar med de delar som är belägna närmast byggnaden. Resterande återställande är beroende på utbyggnaden av nya tunnelbanan och förväntas i nuläget vara helt slutfört 2025.

Nationalmuseums ombyggnation avslutas under 2017, därefter kommer Nobel Center att byggas och den befintliga servicetunneln kommer att användas för tunnelbanebygget. Först omkring 2025 kommer alla byggprojekt att vara klara på platsen.

## Risker och osäkerheter

Projektet befinner sig i ett komplext sammanhang på en känslig plats i staden.

I projektet finns en överhängande risk för en förskjutning i tidplanen på grund av att den överklagas.

De arkeologiska undersökningar som troligtvis kommer att krävas kan påverka tidplanen. Omfattningen på dessa är i dagslägen mycket svår att uppskatta. Länsstyrelsen kommer att beställa en arkeologisk förundersökning som kan ge mer besked om omfattningen av de arkeologiska undersökningar som kan väntas behöva utföras på platsen. Platsen har använts för varvs- och hamnverksamhet sedan 1500-talet och i närheten skall även platsen för Vasaskeppets varv finnas. De arkeologiska utgrävningarna kan därmed förväntas resultera i fynd förknippade till hamn- och varvsverksamhet samt handel.

Det är i dagsläget oklart om kajkonstruktionen är i bra skick, om den inte är det och behöver förstärkas kan det innebära en förskjutning av tidplanen. För att minimera riskerna för att kajkonstruktionens hållfasthet påverkas negativt under bygget av Nobel Center kommer staden att utföra undersökningar av dess kondition och vid behov även utföra förstärkningsåtgärder.

Nobel Centers placering innebär att byggnation kommer att ske mycket nära både landstingets befintliga servicetunnel samt befintlig kajkonstruktion. Detta innebär både tekniska utmaningar som kan påverka både tidplan samt stadens och Nobelhuset AB:s utgifter i projektet.

Genomförandet kan komma att sammanfalla med utbyggnaden av den nya tunnelbanelinjen till Nacka och söderort. Detta kommer att kräva en noggrann samordning mellan projekten.

För att tidplanen skall kunna hållas blir det även viktigt att stadens arbeten med att riva alternativt flytta byggnader och ledningar går enligt den planering som finns.

På grund av projektets centrala placering i staden, i en känslig miljö, är det många intressen som skall sammanvägas. Många har synpunkter på projektet och detta kan påverka genomförandet.

## Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, Stockholm Parkering, Stockholms Hamnar. Kontoren ser mycket positivt på projektet. Trafikkontoret uppskattar speciellt den nya torgytan i söderläge som ger möjlighet till publika evenemang. Stockholm Parkering anser dock att med tanke på att efterfrågan på de befintliga platserna är mycket stort och att den planerade verksamheten torde ha behov av parkering, så borde projektet innehålla en underjordisk parkeringslösning.

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

## Kontorets sammanfattande bedömning

Den aktuella platsen på Blasieholmen har genom åren varit föremål för diskussioner om en rad olika projekt och kontoret ser stora fördelar med att staden nu har kommit överens med Nobelstiftelsen om att pröva ett Nobel Center på platsen. Nobelpriset är ett av Sveriges starkaste varumärken och det är därför viktigt att kunna erbjuda en central plats i Stockholm för detta ändamål. Att få ett Nobel Center på Blasieholmen kan bidra till att bygga varumärket Stockholm. Projektet stämmer även mycket väl med stadens mål att verka för attraktiva och inkluderande offentliga rum då man nu får möjligheten att omvandla denna centrala plats till en attraktiv offentlig mötesplats med fantastiska utblickar över staden och ett publikt besöksmål. Platsen kommer härmed att tillgängliggöras för alla stockholmare och dess besökare. Nobel Center kommer även att tillföra ett stort värde för verksamheten i skolor i Stockholm och Sverige.

Projektet byggs i en komplex och känslig miljö där många frågor måste samordnas och tas hänsyn till, detta gör även att främst de ekonomiska riskerna i projektet är stora. Flera av riskerna i projektet kan få en påverkan på stadens ekonomi.

Kontoret bedömer att exploateringen ur ett långsiktigt perspektiv kommer att bidra positivt till Stockholms ekonomiska utveckling och att Nobel Center kommer att få positiva samhällsekonomiska effekter.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden godkänner förslag till överenskommelse om exploatering samt kontorets investeringsutgifter om cirka 227 mnkr.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Överenskommelse om exploatering
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal