

Handläggare
Pia Ström Sjöberg
08-508 264 84**Till**
Exploateringsnämnden
2017-09-21

Tidig markreservation för centrum- ändamål inom fastigheterna Södre Torn 1 och Södermalm 7:87, Mälarterrassen vid Slussen på Södermalm, till Atrium Ljungberg AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger en tidig markreservation för centrumändamål inom fastigheterna Södre Torn 1 och Södermalm 7:87, Mälarterrassen vid Slussen i Södermalm, till Atrium Ljungberg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna och återkomma med förslag till markanvisning.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Peter Svärd
Enhetschef

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 84
Växel 08-508 276 00
pia.strom.sjoberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Den aktuella markreservationen är en del av nya Slussen. För området gäller detaljplan för Slussen, enligt vilken det blivande byggnadskvarteret är avsett för centrumändamål och ska innehålla publika verksamheter. Under projekt Slussen har det benämnts C1-huset, en ny glasbyggnad på Södermalmstorg. Den tidigare skisserade byggnaden har efter beaktande av många inkomna synpunkter fått en annan karaktär, och går nu under arbetsnamnet Mälarterrassen.

Nya Slussen ska vara en attraktiv del av staden där vattenrummet är tillgängligt och det finns trygga platser att vistas på. Mål för markreservationen är att överlåta den blivande fastigheten till en köpare som har vilja och förmåga att färdigställa och förvalta Mälarterrassen på ett sätt som bidrar till att stadens mål för platsen uppfylls på kort och lång sikt. Mälarterrassen är viktig för att uppnå stadens vision och effektmål för Slussen, innebärande att byggnaden och dess innehåll ska bidra till:

- ...att platsen (Södermalmstorg, terrassen och kajen) får sin fulla funktion som mötesplats. Verksamheterna i huset ska stödja stadslivet genom att vara öppna för alla och motivera att många människor tar sig hit och stannar här.
- ...att platsen är trygg dygnet runt.
- ...en stark identitet för Slussen.
- ...stadsbyggnadsmässiga kvaliteter, genom att tillföra en rumsbildande volym och fokus för platsen, med hänsyn taget till utblickar och klimat.
- ...förståelse för platsen, genom att på torget synliggöra vad som finns under torget och på terrasserna, samt att koppla samman funktioner och nivåer.

Den nya bebyggelsen uppförs intill, på och integrerat med Stadens nya konstruktioner för Slussen och i omfattande samordning med dessa. Det mest sannolika är därför att vissa delar av den nya bebyggelsen projekteras och uppförs av Staden och överlåts till den blivande ägaren som färdigställer byggnaden. Vem som gör vad definieras i kommande avtal.

Kontoret har bedömt att en större och långsiktig fastighetsägare, med uppvisad erfarenhet av att utveckla och förvalta fastigheter med en mix av kulturella och kommersiella verksamheter och som har synergier med andra fastighetsinnehav i närområdet, har bäst förutsättningar att genomföra projektet. Eftersom urvalet av sådana aktörer är begränsat och aktörernas möjligheter att påverka byggnadens utformning också är begränsade menar kontoret att en direktanvisning¹ av marken är lämplig. Kontoret har därför tagit kontakt med Atrium Ljungberg AB som är den aktör som av staden bedöms som lämpligast att genomföra projektet. Företagets organisatoriska och finansiella genomförandeförmåga är god och har varit stabil över tid.

Ett förslag till avtal om tidig markreservation har upprättats, se bilaga. Förslagen bebyggelse innehåller ca 5700 kvadratmeter BTA. Marken avses upplåtas med tomträtt. Kommande markanvisningsavtal avses reglera stadens och bolagets respektive ansvar för grund- och anläggningsarbeten samt byggande av olika delar av byggnaden.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Markreservationen sker inom ramen för projekt Slussen och dettas budget.

Exploateringskontorets bedömning är att markreservationen minskar riskerna i projekt Slussen och bidrar till att målen för platsen uppfylls.

Bakgrund till markreservationen

Den aktuella markreservationen är en del av nya Slussen. För området gäller detaljplan för Slussen, Dp 2005-08976-54, enligt vilken det blivande byggnadskvarteret är avsett för centrumändamål och ska innehålla publika verksamheter. Under projekt Slussen har det benämnts C1-huset, en ny glasbyggnad på Södermalmstorg.

I det reviderade genomförandebeslutet för projekt Slussen beslutades våren 2015 att huset ska byggas av staden men i mindre omfattning än vad som tidigare skisserats. Arbete med en

¹ Stadens markanvisningspolicy anger fyra olika metoder för utseende av byggherre: Direktanvisning, direktanvisning efter jämförelse, anbud på pris och tävling.

förstudie hade påbörjats tidigare inom projektet och återupptogs nu för att finna ett troligt innehåll och användning av byggnaden som underlag till funktionskrav för kommande systemhandlingsprojektering. Mål för platsen och byggnaden förankrades i projektets styrgrupp.

Enligt det reviderade genomförandebeslutet från 2015 bör staden i alla fall inledningsvis vara ägare av huset för att på bästa sätt lösa nödvändiga funktioner på platsen. För att säkerställa funktionerna styr staden designen och bygger de delar som är integrerade med de omgivande konstruktionerna. För att finna en långsiktigt hållbar lösning för framtida ägande och förvaltning har kontoret värderat olika alternativ utifrån i vilken mån de bidrar till största möjliga glädje för Stockholmarna samtidigt som stadens ekonomiska intressen tas till vara. Den valda strategin innebär att en privat aktör deltar i stadens arbete med att ta fram den slutliga utformningen samt färdigställer och fortsättningsvis äger och förvaltar anläggningen. Det innebär att byggnaden måste vara kommersiellt lönsam så att en ägare med utgångspunkt från de kommande hyresintäkterna kan finansiera den investering som det innebär att förvärva och anpassa byggnaden. God lönsamhet är en förutsättning för att platsen ska vara attraktiv på lång sikt.

Eftersom byggkostnaderna är relativt höga på grund av platsens stora komplexitet vidtog 2016 ett arbete med att hitta den mest lönsamma användningen som ändå bidrar till att uppfylla målen för platsen. Ett blandat innehåll med mycket mat och dryck är därför utgångspunkten för fortsatt arbete.

Det tänkta innehållet bildar utgångspunkt för de funktionskrav och programförutsättningar som blir styrande för det fortsatta projekteringsarbetet.

Sedan hösten 2016 har arbete bedrivits med hjälp av Slussens huvudarkitekter Foster+Partner med att finna gestaltungsforutsättningar som harmoniserar med funktionskraven. Stor vikt har lagts vid att integrera funktioner som knyter samman de stora nivåskillnaderna mellan Södermalmstorg och kajplanet. Den tidigare skisserade stora glasbyggnaden och de monumentala trapporna har efter beaktande av många inkomna synpunkter fått en annan karaktär och platsen går nu under arbetsnamnet Mälarterrassen.

En systemhandling med utgångspunkt i
gestaltungsförutsättningar och program färdigställs hösten 2017.

Under våren har underhandskontakter under sekretess förts med flera sådana marknadsföreträdare som har bedömts kunna ge relevanta synpunkter om den föreslagna bebyggelsen. Det har då framkommit mycket positiv syn på Mälarterrassens möjligheter att bli en attraktiv och levande mötesplats. Kommersiellt sett är dock byggnaden på grund av förutsättningarna på platsen mycket komplicerad och den totala ytan relativt liten. Samtliga bedömare menar att den kan få bäst lönsamhet i synergi med andra fastighetsinnehav eftersom förvaltningen blir effektivare och överspillningseffekter gör att investeringar i en fastighet ger värdeökningar även i omkringliggande fastigheter.

Kontoret har bedömt att en större och dokumenterat långsiktig fastighetsägare med uppvisad erfarenhet av att utveckla och förvalta fastigheter med en mix av kulturella och kommersiella verksamheter och som har synergier med andra fastighetsinnehav i närområdet har bäst förutsättningar att genomföra projektet. Eftersom urvalet av sådana aktörer är begränsat och aktörernas möjligheter att påverka byggnadens utformning också är begränsade menar kontoret att en direktanvisning² av marken är lämplig. Övriga metoder har inte bedömts kunna tillföra ytterligare värden eller information. Kontoret har därför tagit kontakt med Atrium Ljungberg AB som är den aktör som av staden bedöms som lämpligast att genomföra projektet.

En byggherrekontroll av bolaget har utförts. Den visar att bolaget primärt är ett fastighetsförvaltningsbolag fokuserat på handel och kontor men även en viss andel bostadsfastigheter och samhällsfastigheter, geografiskt placerade i större tillväxtorter som Storstockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg. Bolaget är ett av de största fastighetsbolagen i Sverige och är noterat på Stockholmsbörsens lista för större bolag. Största ägare är familjen Ljungberg, konsumentföreningen Stockholm och

² Stadens markanvisningspolicy anger fyra olika metoder för utseende av byggherre: Direktanvisning, direktanvisning efter jämförelse, anbud på pris och tävling. Direktanvisning är vanligast och kan användas i de flesta fall. Motiven ska redovisas och kan röra utformning och hur väl byggherren uppfyller stadens krav. Jämförelseförfarande innebär att man ber flera aktörer komma med förslag på utformning eller andra aspekter. Anbud på pris innebär att den som bjuder högst vinner. Vid tävling ska en jury bedöma idéer om utformning eller användning och prissättning sker genom fast pris till bedömt marknadsvärde.

familjen Holmström. Det samlade fastighetsvärdet uppgår till ca 30 miljarder kr och antalet anställda runt 280 personer. Bolaget har en lång historik av fastighetsutveckling och att skapa intressanta publika platser, såväl inom befintligt fastighetsbestånd som inom nya utvecklingsprojekt.

Byggherrekontrollens slutsats är att företagets organisatoriska och finansiella genomförandeförmåga är god och har varit stabil över tid.

Bolaget har fått följande markanvisningar de senaste fem åren:

- 2012: Markanvisning för handelsändamål inom fastigheterna Storö 2 och Farsta 2:1 i Farsta. Utgör tillskottsmark till Bolagets fastighet Storö 24.
- 2012: Tidig markreservation för lokaler invid Solavägen inom del av fastigheten Vasastaden 1:45 m fl. Avser del av kvarteret Molekylen (kv 36) i Hagastaden.
- 2013: Markanvisning för ovanstående kv Molekylen.
- 2013 fick bolaget en markanvisning för kontorsändamål vid Slussen, ett av de så kallade E-husen mellan bolagets fastighet i kvarteret Tranbodarne, det så kallade Glas-huset, och vattnet. Byggstart är enligt tidplan för Slussen beräknad till 2025.
- 2015: Markanvisning för handel inom fastigheten Västberga 1:1 i Västberga. Avsåg tillskottsmark för parkering till Bolagets fastighet Arbetsstolen 3.

Tidigare har organisationen Water Expo visat intresse för att driva verksamhet i det blivande C1-huset / Mälarterrassen, liknande Universeum i Göteborg. Kontoret bedömer att även en sådan typ av verksamhet skulle kunna bidra till stadens mål för platsen under förutsättning att den kompletteras med verksamheter med inriktning på kvällsekonomi. Den förutsätter dock kraftfull offentlig finansiering, vilket inte är i linje med direktiven till projekt Slussen.

En annan markanvisning i närområdet gjordes 2014 och avser det andra av de så kallade E-husen vid Slussen. Även det är avsett för kontorsändamål och är anvisat till Folksam som äger den intilliggande fastigheten Tranbodarne 11.

Den återstående byggrätten i Slussen är den nya handelsplatsen. Flera aktörer inklusive Atrium Ljungberg AB har visat intresse för denna. Val av markanvisningsmetod behöver ske under det

närmsta året och det är lämpligt att inkludera Atrium Ljungberg AB i den markanvisningsprocessen. Det finns uppenbara positiva synergieffekter i att anvisa områdena till samma aktör men det kan i det fallet även finnas fördelar med att ha en öppen konkurrenssituation. Målet är att nya Slussen ska bli en så bra mötesplats som möjligt utan åsidosättande av affärsmässiga aspekter.

Ambitionen från staden har tidigt varit att C1-byggnaden / Mälarterrassen ska innehålla verksamheter med inriktning mot kultur. Den nu föreslagna markreservationen möjliggör sådant innehåll, exempelvis klubbverksamhet och gallerier.

Tidigare beslut

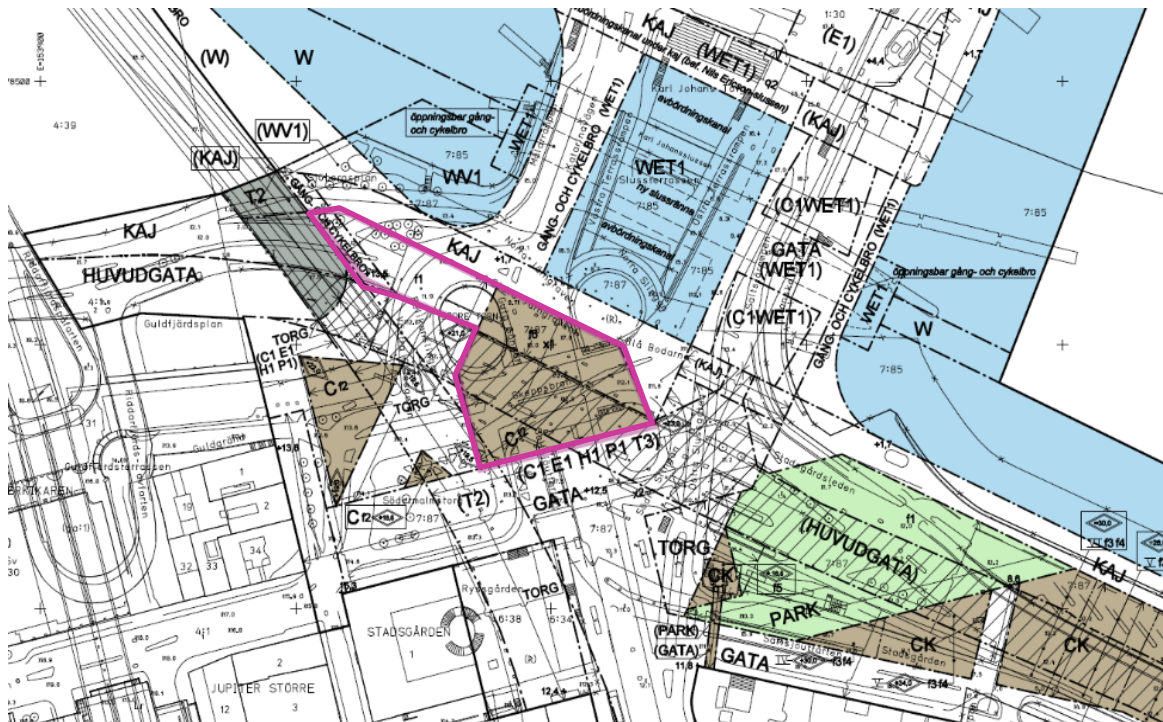
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende om markreservation. Tidigare beslut som berör C1-huset är Reviderat genomförandebeslut för Slussen av kommunfullmäktige 2015-09-28 §18.

Tidig markreservation

Markreservation föreslås ske enligt bifogade förslag, se Bilaga. Förslagen bebyggelse innehåller ca 5 700 kvadratmeter BTA avsett för centrumändamål, innehållande publika verksamheter.



Figur 1: Markreservationsområdet är en del av nya Slussen.



Figur 2: Detaljplan för Slussen. Markreservationsområdet är markerat med rosa linje och innefattar dels kvartersmark ovan mark (brun färg), dels volymer under stadens torg och terrasser (vitt).

Området framgår av figur 1 och 2 ovan. Skisser och beskrivning i Bilaga 3 till markreservationsavtalet visar Mälarterrassens övergripande gestaltning enligt pågående systemhandlingsarbete.

Markreservation skiljer sig från markanvisning enligt stadens markanvisningspolicy genom att ekonomiska ersättningar inte är specificerade och att reservationstiden är kortare.

Markreservationen gäller under ett år från nämndens beslut och målet är att inom den tiden teckna ett vanligt markanvisningsavtal. Nästa steg är att teckna överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse. Den blivande fastigheten avses upplåtas med tomträtt.

Förslag till avtal om markreservation bifogas detta tjänsteutlåtande.

Avtalet innehåller i korthet följande:

- Staden och Bolaget ska gemensamt arbeta vidare med markreservationsområdet utifrån av Staden framtagna programhandling, innehållande Stadens krav på övergripande funktion, design och kvalitet. Arbetet bedrivs inom projekt

Slussen och organiseras med gemensamma mötesserier etc.

- Den nya bebyggelsen uppförs intill, på och integrerat med Stadens nya konstruktioner för Slussen och i omfattande samordning med dessa. Det mest sannolika är därför att vissa delar av den nya bebyggelsen projekteras och uppförs av Staden och överläts till Bolaget. Vem som gör vad definieras i kommande avtal. Redan nu definieras att staden ska svara för rivningar, eventuell sanering av markföroreningar samt arkeologiska utgrävningar eftersom dessa arbeten av samordningsskäl måste utföras innan bolaget kan tillträda området.
- Staden ska ha servitut för ett gångstråk med trappor, rulltrappor och hissar genom markreservationsområdet. Stråket ska kunna hållas öppet dygnet runt (anges som stadens avsikt och reserveras som ett x-område i detaljplanen för Slussen).
- Fastighetsbildningen behöver följa gällande detaljplan, men byggrätten är inte helt lättdefinierad. Som stöd för tolkningen specificeras därför att kvartersmarken är ovan mark avgränsad i gällande detaljplan och att staden ska ha servitut för gång- och cykelbana mm längs Slussbrogatan (Hornsgatans förlängning söder om byggnaden) . Under mark är byggrätten och den blivande fastighetsindelningen delvis flexibel. Den exakta avgränsningen av den blivande tomträttsfastigheten bestäms i markanvisningsavtal eller senare i överenskommelse om exploatering.
- En bärande idé i gestaltningen är att terrasser och takterrasser ska vara publika. Vissa av de ytorna är i detaljplanen allmän plats medan andra ligger på kvartersmark. Avtalet definierar därför att ytorna på kvartersmark ska vara publika. Byggnaden ska också invändigt innehålla publika lokaler på samtliga våningsplan.
- Kvartersmarken ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Bolaget ska följa stadens nya hållbarhetskrav beslutade i . Därför reglerar avtalet även att ett fiberhastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen. Kraven tillämpas inom ramen för de förutsättningar som ges av den gällande detaljplanen.

Det innebär exempelvis att det inte finns krav att ordna bilparkering och att cykelparkering kommer att finnas i fastighetens närhet.

- Avtalet gäller i ett år från nämndens beslut och förfaller utan ersättningsrätt för någondera parten.
- Markreservationsområdet ligger i direkt anslutning till blivande handelsplats i nya Slussen. Staden har för avsikt att inom det kommande året välja metod för att markanvisa handelsplatsen till lämplig intressent. Bolaget har anmält intresse för att förvärva även handelsplatsen eftersom det genom synergieffekter skulle ytterligare förbättra förutsättningarna att uppnå målen för Mälarterrassen. Stadens avsikt är att bjuda in Bolaget att tillsammans med andra intressenter delta i den kommande markanvisningsprocessen.
- Markreservationen kan inte överlåtas, dock kan kommande markanvisning komma att tecknas med till av bolaget helägt dotterbolag efter godkännande av staden.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens arbete med markreservationsområdet görs inom ramen för projekt Slussen enligt gällande reviderat genomförandebeslut från 2015.

Den blivande fastigheten avses upplåtas med tomträtt. Principer för bestämmande av ersättning för av Staden överlåtna byggnads- och anläggningsdelar samt blivande tomträttsavgäld kommer att bestämmas i kommande markanvisningsavtal.

Ekonomiska osäkerheter

Ekonomiska risker är främst kopplade till platsens stora komplexitet och därmed sammanhängande samordningsbehov, samt arkeologi och tekniska utmaningar i de arbeten som staden ska utföra.

För att byggnaden ska vara möjlig att genomföra krävs att stadens och bolagets sammanlagda investeringsbehov och kommande tomträttsavgäld kan finansieras av bolagets kommande hyresintäkter så att staden får skälig ersättning för nedlagda kostnader. Kostnadskalkyler och värderingar av den blivande färdiga byggnaden utförs under flera olika skeden så att funktion

och design kan optimeras i projekteringen och så att ersättning och tomträttsavgäld kan bestämmas i kommande skede. De kalkyler och värderingar som hittills har gjorts pekar på att projektet är genomförbart.

Större ekonomiska risker är kopplade till tidiga skeden. Här finns en gällande detaljplan och för närvarande pågår stadens systemhandlingsprojektering. När markanvisningsavtal kommer att tecknas har riskerna minskat ytterligare.

En risk med att göra en markreservation utan föregående anbudsförfarande är att staden inte erhåller högsta möjliga pris för marken. Därför upplåts marken med tomträtt, vilket innebär att avgälden omregleras med jämna mellanrum.

Ekonomiska risker är intimt kopplade till övriga risker, se nedan, samt till genomförandet av övriga delar av projekt Slussen. Att utse en aktör till Mälarterrassen bidrar till att minska projektets risker.

Slutsats – ekonomi

Mälarterrassen ingår i projekt Slussen och föranleder ingen ändrad budget för projektet. Markreservationen bidrar till att minska de ekonomiska riskerna i projektet.

Hur Mälarterrassen uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Mål för markreservationen är att överlåta den blivande fastigheten till en köpare som har vilja och förmåga att färdigställa och förvalta Mälarterrassen på ett sätt som bidrar till att stadens mål för platsen uppfylls på kort och lång sikt.

Processen ska genomföras enligt stadens styrdokument och rutiner och helt samordnat med genomförandet av nya Slussen.

Formulerade mål för Slussen

Projektplan för Slussen

Mälarterrassen är viktig för att uppnå stadens vision och effektmål för Slussen. I projektplanen anges att:

Vision för nya Slussen är densamma som Stadens övergripande vision, Vision 2040 – Ett Stockholm för alla.

Projektet bidrar till ett förverkligande av visionens alla fyra avsnitt. År 2040 är Slussen en levande plats med spännande gatumiljöer och intressant arkitektur. Här finns attraktiva mötesplatser med nya torg, kajer och en grönskande park, med utsikt över Stockholms inlopp. Slussen är en mötesplats som håller samman Gamla stan med Södermalm. Här kan både stockholmare och besökare vistas och njuta av en vacker storstadsmiljö i direkt anslutning till vatten.

*Den nya glasbyggnaden på Södermalmstorg erbjuder ett **utbud av aktiviteter** och publika verksamheter. Här är det möjligt att vistas året om, oavsett väderlek. Även under den nya huvudbron, som binder samman Södermalm och Gamla stan, och längs med kajerna finns nya mötesplatser i form av kaféer och restauranger.*

*.... Slussenområdet **lever dygnet runt** och är därför **en trygg och säker plats** där ingen behöver vara rädd för att vistas eller passera.*

*Byggnader, offentliga miljöer och kollektivtrafiken är **tillgänglig för alla** vilket bidrar till ett demokratiskt Stockholm.*

Projektets vision har konkretiserats i ett antal effektmål. Projektets effektmål beskriver målsättningen för den nya anläggningens funktion samt hur slutanvändaren, d.v.s. de människor som bor, verkar, passerar eller besöker Slussen, ska uppleva den.

*I nya Slussen finns tre bärande funktioner, **Trafik, Stadsliv och Vatten**. För Stadsliv finns följande effektmål:*

Stadsliv: Attraktiv, trygg och levande del av Stockholm

Nya Slussen ska vara en attraktiv del av staden där vattenrummet är tillgängligt och det finns trygga platser att vistas på.

Detaljplan

Detaljplanen anger som information på plankartan att en dygnetruntöppen förbindelse med hissar och rulltrappor ska finnas mellan kaj- och torgplan inom kvartersmarken för C-huset / Mälarterrassens östra del och att staden ska ansvara för denna. Det ställer stora krav på att platsen utformas, sköts och bevakas på ett sätt som bidrar till trygghet dygnet runt. Därför har det varit en viktig ingångsparameter att kunna avskilja dessa allmänna stråk från resten av Mälarterrassen. Således skall byggnaden/lokalerna kunna stängas men alltjämt skall förbindelsen med rulltrappor och hissar vara öppen.

Detaljplanen ger vidare förutsättningar för byggnadens karaktär, material och volym inom angivna lutningar och höjder. Som användningsbestämmelse gäller C (centrum) och i text anges att byggnaderna ska inrymma publika verksamheter.

Genomförandebeslut

I det reviderade genomförandebeslutet från 2015 ges följande förutsättningar:

Justerad planeringsinriktning: Ett gestaltningsprogram ska tas fram i syfte att skapa en vacker offentlig miljö och värna siktlinjer. I gestaltningsprogrammet ska extra tyngd läggas på att förbättra gestaltning och offentligt rum vid Södermalmstorg och de så kallade C-husen.

Ny bebyggelse, byggnader på Södermalmstorg: För att på bästa sätt lösa nödvändiga funktioner på platsen bör i alla fall inledningsvis staden vara ägare av husen. På så sätt går det att lösa transport med rulltrappor och hissar genom det centrala huset, men också att få en attraktiv utformning av de offentliga rummen. Förslaget i detta beslut är således att staden bygger husen inom ramen för projekt Slussen fast i mindre omfattning än tidigare skisserat. Utformningen styrs närmare i kommande gestaltningsprogram.

Förändring i ramen för investeringsutgifter: Byggnader Södermalmstorg +180 mnkr. (Ingen effekt på inkomstsidan.)

Tidplan: Byggnationen av den östra byggnaden på Södermalmstorg kan starta 2022 när den nya slussen och avbördningskanalerna är klara.

Risker: Byggnader på Södermalmstorg. Husen fyller en viktig funktion för platsen, men gestaltningen och den framtida användningen är ännu inte bestämd. Projekteringen behöver därför bygga på antaganden. Den kostnadsram som angivits i avsnittet ekonomi bygger på mycket översiktliga kostnadsuppskattningar.

Övergripande krav på bygganden och funktionskrav

De övergripande målen har successivt brutits ned för att ge underlag för val av lämpligt innehåll och utformning. För Mälarterrassen betyder det att byggnaden och dess innehåll ska bidra till:

- ...att platsen (Södermalmstorg, terrassen och kajen) får sin fulla funktion som **mötesplats**. Verksamheterna i huset ska stödja stadslivet genom att vara öppna för alla och motivera att många människor tar sig hit och stannar här.
- ...att platsen är **trygg** dygnet runt.
- ...en **stark identitet** för Slussen.
- ...**stadsbyggnadsmässiga kvaliteter**, genom att tillföra en rumsbildande volym och fokus för platsen, med hänsyn taget till utblickar och klimat.
- ...**förståelse för platsen**, genom att på torget synliggöra vad som finns under torget och på terrasserna, samt att koppla samman funktioner och nivåer.

Övergripande krav på byggnaden är därför att den ska:

- ... kunna inrymma **olika** verksamheter samtidigt med olika öppettider.
- ... kunna inrymma matservering med **tillagningskök**.
- ... kunna inrymma **många personer** samtidigt.
- ... ha **tillgängliga entréer** på flera nivåer.
- ... möjliggöra **koppling till handelsytor** på kajplan och mellanplan.
- ... möjliggöra **förflyttning** mellan nivåer och entréer inomhus.
- ... upplevas som **transparent** och ljus.
- ... ha större delen av fasaderna i genomsiktligt glas runt om (plankrav).

- ... kunna byta användning i framtiden.
- ... ha våningshöjd och stomkonstruktion som medger **framtida flexibilitet**.

I den av staden framtagna programhandlingen har de övergripande kraven brutits ner i en rad funktionskrav, vilka nu styr den pågående systemhandlingsprojekteringen.

Lokaler

Bygganden kommer att inrymma lokaler med publika verksamheter som bidrar till att uppfylla målen för projekt Slussen. Exempel på möjligt innehåll är mat och dryck i olika former och även klubbverksamhet, gallerier och föreningsverksamhet etc.

Miljö

Miljökonsekvenser för nya Slussen har beskrivits i MKB för detaljplanen för Slussen. Bebyggelsen kommer att genomföras i enlighet med de miljömål som antagits för projekt Slussen. Stadens nya hållbarhetskrav kommer att gälla för kommande markanvisning och omnämns därför i markreservationsavtalet. Kraven kommer att tillämpas i den mån det är möjligt inom ramen för den redan gällande detaljplanen. Det innebär exempelvis att det inte finns krav att ordna bilparkering och att cykelparkering kommer att finnas i fastighetens närhet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

De grönytor och träd som tidigare funnits på platsen, popplar samt en mindre grönyta med gräs och enstaka mindre träd och buskar, kompenseras inom projekt Slussen med plantering av nya träd i anslutning till Södermalmstorg och den nya Katarinaparken öster om Katarinahissen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”. Bolagets frihetsgrader i utformningen av byggnaden är starkt begränsade av de av staden angivna gestaltungsprinciperna. Den pågående systemhandlingsprojekteringen visar dock att målet är möjligt att nå.

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.

Mälarterrassen syftar till att knyta samman platsens stora nivåskillnader. Tillgänglighetsfrågorna är därför en av de viktigaste fokusfrågorna i den pågående projekteringen, både för att man ska kunna ta sig med god framkomlighet och tillgänglighet mellan Södermalmstorg och kajen vid det nya Slusstorget och för att de olika nivåerna i byggnaden och på de nya terrasserna ska vara tillgängliga.

Påverkan på barn

Mälarterrassen byggs så att den ska kunna innehålla många olika typer av verksamheter och erbjuda trygg och tillgänglig miljö för alla. Det finns inget som hindrar att lokaler uthyrs för verksamhet specifikt inriktad till barn, men avtalet innehåller ingen sådan styrning.

I nya Slussen är den nya Katarinaparken den del som planeras för lek. Från Mälarterrassen nås parken via kajen utan att behöva korsa biltrafik.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. För projekt Slussen finns ett speciellt konstprojekt, som för de offentliga ytorna vid Mälarterrassen har inriktning mot att ta om hand gammalt byggmaterial och arkeologiska fynd.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

När systemhandlingen är klar i slutet av året finns underlag för ny kalkyl och värdering som underlag för att teckna ett markanvisningsavtal, där ansvarsgränser tydliggörs och princip för de ekonomiska ersättningarna klargörs. Markanvisningen beslutas av exploateringsnämnden.

Med markanvisningsavtalet har bolaget stöd för att utveckla koncept, inleda olika samarbeten samt ta fram hyresgästprogram och hitta hyresgäster.

Bygghandlingsprojektering och framtagande av förfrågningsunderlag samt upphandling av stadens entreprenader pågår 2019-2021.

En överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse är nästa beslut i exploateringsnämnden och ungefär samtidigt, preliminärt i början av 2022, bör ett bygglov föreligga för arbeten med bjälklag, terrasser, stomme och fasader, vilka pågår 2023-24. När stadens arbeten är klara tillträder bolaget marken och de anläggningar och byggnadsdelar som staden utfört och färdigställer byggnaden så att den kan öppna 2025.

En tydlig ambition från stadens sida är att optimera tidplanen för projekt Slussen som helhet så att byggnaden kan färdigställas samtidigt som övriga delar av Slussen väster om huvudbron är klara ca 2023.

Risker och osäkerheter

Markreservationen syftar till att minska risker i projekt Slussen, kopplade till att den nya anläggningen ska bli färdig i rätt tid och få funktion, design och kvalitet som bidrar till att uppfylla målen med nya Slussen. I och med att en lämplig aktör utvecklar platsen tillsammans med staden ökar sannolikheten för att platsen ska bli attraktiv på lång sikt.

Arbetet med gestaltningsförutsättningar och systemhandling för Mälarterrassen ska vara klart hösten 2017 så att förutsättningar är klara för projektering av de omgivande konstruktionerna. Omtag i dessa delar skulle riskera att förskjuta tidplanen för hela projekt Slussens färdigställande. Det är därför viktigt att markreservationen genomförs så att intressenten kommer in i processen och så snart som möjligt tillsätter resurser för att delta i granskningen av systemhandlingen.

Det kommande samarbetet kommer att resultera i en ansvarsfördelning där varje byggnads- och anläggningsdel byggs av den part som är bäst lämpad, vilket minimerar risk för förgävesinvesteringar och suboptimering.

Övriga risker rör tekniska omständigheter av samma slag som tidigare redovisats för projekt Slussen, med exempelvis svåra grundläggningsförhållanden och arbeten intill tunnelbanan.

Kommunikation

Slussen är ett samarbetsprojekt mellan Trafikkontoret, Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret. Utformningen av den kommande bebyggelsen har förankrats löpande via projektets styrgrupp, den så kallade Hårda FC där samtliga tekniska förvaltningar och stadsledningskontoret är representerade. Stadsledningskontoret har informerats om markreservationen. Skönhetsrådet kommer att informeras om den nya bebyggelsens utformning 2017-09-05.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Södermalm-Gamla Stans stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets bedömning är att det är av stor vikt för uppnåendet av målen för Slussen att en aktör utses för att samverka med staden i genomförandet av Mälarterrassen.

Atrium Ljungberg AB bedöms som en mycket lämplig aktör mot bakgrund av förhållandena på platsen, näraliggande fastighetsinnehav samt bolagets erfarenhet av liknande projekt och förutsättningar i övrigt.

Slut

Bilaga

Förslag till avtal om tidig markreservation för Mälarterrassen.

Bilagor till avtalet:

1. Karta: Slussen med Mälarterrassen (bifogas ej, samma som i detta utlåtande)
2. Gestaltningsskisser (Bifogas)
3. Hållbarhetskrav (Bifogas ej)
4. Markanvisningspolicy (Bifogas ej)