

**Handläggare**  
Pia Ström Sjöberg  
08-508 264 84

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-06-14

## **Markanvisning för centrumändamål inom fastigheterna Södre Torn 1 och Södermalm 7:87, Mälarterrassen vid Slussen på Södermalm, till Atrium Ljungberg AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark 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.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Peter Svärd  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Stora projekt

Katarinavägen 11  
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**

Mälarterrassen är en viktig komponent i nya Slussen för att bidra till projektets effektmål för stadslivet och en attraktiv mötesplats. 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, samt att platsen är **trygg** dygnet runt. Andra viktiga mål är att ge en **stark identitet** för Slussen, **stadsbyggnadsmässiga kvaliteter** och **förståelse för platsen**. I de av staden framtagna program- och systemhandlingarna har de övergripande kraven brutits ner i en rad funktionskrav och systemkrav, vilka nu styr den fortsatt pågående projekteringen

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.

Under våren 2017 fördes en dialog med presumtiva tagare av platsen. Atrium Ljungberg AB, i det följande benämnt bolaget, är den aktör som av staden bedöms som lämpligast att genomföra projektet. Kontorets bedömning är att Atrium Ljungberg AB har god erfarenhet av att bygga stadsmiljöer med inslag av kultur och restauranger och goda förutsättningar att bidra till stadens mål. En byggherrekontroll som utförts enligt gängse rutiner visar att företagets organisatoriska och finansiella genomförandeförmåga är god och har varit stabil över tid.

Enligt beslut om uppdrag i Exploateringsnämnden den 12 oktober 2017 har förhandlingar förts med bolaget om markanvisning för Mälarterrassen vid Slussen. Vid samma möte beslutades att en politisk referensgrupp för Mälarterrassen skulle utses. Gruppen har sammanträtt fem gånger och utformningen av anläggningen har utvecklats med stöd av Foster & Partner så att gångstråket mellan Södermalm och Gamla Stan blir rakt, gent, lättorienterat och tryggt med en central utvändig trappa som genomkorsar byggnaden. Bolaget har bidragit med synpunkter och har parallellt utvecklat sitt koncept för platsen som en mat- och kulturdestination för både stockholmare och besökare.

Den aktuella markanvisningen 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 samt ett så kallat X-område, ett dygnet-runt-öppet gångstråk med rulltrappor och hissar som staden ansvarar för. 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. Mälarterrassen är viktig för att uppnå stadens vision och effektmål för Slussen som en attraktiv mötesplats. Mål för markanvisningen är att upplåta den blivande fastigheten till en intressent 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.

Förslag till markanvisningsavtal har tagits fram, se bilaga. Enligt en preliminär systemhandling uppgår byggnadens totala bruttoarea till ca 5900 kvm BTA och efter avdrag för stadens invändiga x-område ca 5600 kvm BTA.

Avtalet utgår från att byggnaden och dess terrasser ska bidra till stadens mål för Slussen som en attraktiv och levande mötesplats. Bolagets koncept är att utveckla en mat- och kulturdestination för både stockholmare och besökare i form av ett restaurangkluster med livemusik och klubbar och med terrasserna som utsiktsplats och träffpunkt. Avsikten är även att under byggtiden erbjuda tillfälliga aktiveringar som marknader och kulturevenemang.

En övergripande gränsdragning för byggande och ägande har tagits fram med medverkan av trafikkontoret, innebärande att staden genomför markarbeten, grundläggning samt stomme inklusive fasader, samt de rulltrappor, hissar och trappor som utgör dygnetruntöppet x-område. Byggnaden överlåts till bolaget som färdigställer den för uthyrning i enlighet med målet att platsen ska fungera som en mötesplats, det vill säga till huvudsakligen restauranger, caféer och matmarknad, med inslag av scen- och kulturverksamhet.

En fastighet med tillhörande 3D-utrymmen bildas och marken upplåts med tomträtt. Tomträttsavgälden baseras nu och i framtiden på marknadsvärde för normala förhållanden vad avser grundläggning och andra byggkostnader. Tomträttsavgälden bestäms till 890 kr per kvm BTA per år, och indexregleras efter

marknadsvärdesutvecklingen för relevanta kommersiella fastigheter.

Avgälden avser alltså normala förhållanden, vilket innebär att bolaget behöver kompenseras för de speciella förhållanden som gäller på platsen. De speciella förhållandena påverkar markvärdet negativt med ca 12 900 kr per kvm BTA. Kompensationen utgår i form av en engångsersättning från staden till bolaget i samband med tomträttsupplåtelsen. Indexreglering sker på samma sätt som för tomträttsavgälden.

Staden överlåter byggnaden i det överenskomna skicket till bolaget för 32 300 kr per kvm BTA, reglerat med entreprenadkostnadsindex. Eftersom staden blir moms skyldig vid överlåtelsen ska bolaget ersätta stadens momskostnader.

Vid samtliga beräkningar av BTA ska avdrag göras för stadens x-område inomhus. Vid förändring av förhållandet mellan uthyrningsbar yta LOA och bruttoarea BTA utöver 5% har parterna rätt att uppta förhandling om justering av ersättningsbeloppen.

Med en yta om 5629 kvm BTA och utan beaktande av index blir den årliga tomträttsavgälden 5 060 000 kr. Markvärdeskompensationen blir 73 mnkr och ersättningen för byggnaden 182 mnkr, netto betalar bolaget vid tillträdet 109 milj kr.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret och den politiska referensgruppen för Mälarterrassen. Ärendet kommer att behandlas i Expertrådet den 7 juni 2018.

Markanvisningen görs inom ramen för projekt Slussen och inom ramen för gällande genomförandebeslut och budget.

Risker i projektet är främst 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.

Samarbetet kommer att resultera i att varje byggnads- och anläggningsdel byggs av den part som är bäst lämpad, vilket minimerar risk för förgävesinvesteringar och suboptimering.

Exploateringskontorets bedömning är att markanvisningen minskar riskerna i projekt Slussen och bidrar till att målen för platsen uppfylls i enlighet med gällande genomförandebeslut, med en integrerad lösning som tillgodoser stadens behov av hiss och /rulltrappor. Verksamhet kommer att etableras många av dygnets timmar vilket ger ökad säkerhet.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Bygganden Mälarterrassen är en viktig komponent i nya Slussen för att bidra till projektets effektmål för stadslivet och en attraktiv mötesplats. En dygnetruntöppen förbindelse med hissar och rulltrappor ska finnas mellan kaj- och torgplan. Det ställer stora krav på att platsen utformas, sköts och bevakas på ett sätt som bidrar till trygghet dygnet runt.

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 direktanvisning<sup>1</sup> av marken är lämplig.

Under våren 2017 fördes en dialog med presumtiva tagare av platsen. Atrium Ljungberg AB, i det följande benämnt bolaget, 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.

Exploateringsnämnden beslutade den 12 oktober 2017 §27 att återremittera ärende om tidig markreservation till bolaget, att uppdra åt kontoret att återkomma till nämnden med förslag till markanvisning inom ett år i enlighet med nämndens anförande och att tillsätta en politisk referensgrupp. Nämndens anförande och diskussionerna i referensgruppen har haft fokus på hur gående mellan Gamla Stan och Södermalm upplever platsen, och att designen utvecklas så att gångstråket via Slusstorget blir rakt, gent, lättorienterat och tryggt.

---

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

Förhandlingar har förts med bolaget och referensgruppen har sammanträtt fem gånger. En systemhandling har tagits fram och projekteringsarbete pågår för att utveckla gestaltningen och utformningen av anläggningen med stöd av Foster & Partner, så att gångstråket mellan Södermalm och Gamla Stan utformas enligt referensgruppens intentioner med en tydlig central utvändig trappa som genomkorsar byggnaden. Bolaget har under processen bidragit utifrån gestaltningsmässiga och verksamhetsmässiga mål och har parallellt utvecklat sitt koncept för platsen.

En byggherrekontroll som utförts enligt gängse rutiner 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 familjen Holmström. Det samlade fastighetsvärdet uppgår till ca 30 miljarder kr och antalet anställda är cirka 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 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 Solnavägen 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 och bedöms inte heller rymmas inom befintligt genomförandebeslut.

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.

Atrium Ljungberg har i förhandlingarna anmält intresse för att förvärva den nya handelsplatsen i Slussen. Intresse för byggrätten finns även hos andra aktörer, och val av markanvisningsförfarande kommer att ske inom kort, med målet att nya Slussen ska bli en så bra mötesplats som möjligt utan åsidosättande av affärsmässiga aspekter. Någon form av konkurrensutsättning är därför högst sannolik. Avtalet innehåller en avsiktsförklaring att ALAB ska få tillfälle att delta i ett markanvisningsförfarande tillsammans med andra aktörer.

### Tidigare beslut

Tidigare beslut som berör C1-huset är Reviderat genomförandebeslut för Slussen av kommunfullmäktige den 20 september 2015 §18.

Tidigare beslut angående Mälarterrassen är Exploateringsnämndens beslut den 12 oktober 2017 §27 att återremittera ärende om tidig markreservation, att uppdra åt kontoret att återkomma till nämnden med förslag till markanvisning inom ett år i enlighet med nämndens anförande och att tillsätta en politisk referensgrupp.

### Markanvisning

Markanvisning föreslås ske enligt bifogade förslag, se bilaga. Föreslagen bebyggelse innehåller ca 5 900 kvadratmeter BTA

avsett för centrumändamål, innehållande publika verksamheter.  
Området framgår av figur 1 och 2.



*Figur 1: Markanvisningsområdet, rödmärkat, är en del av nya Slussen.  
(Ortofoto från 2017.)*

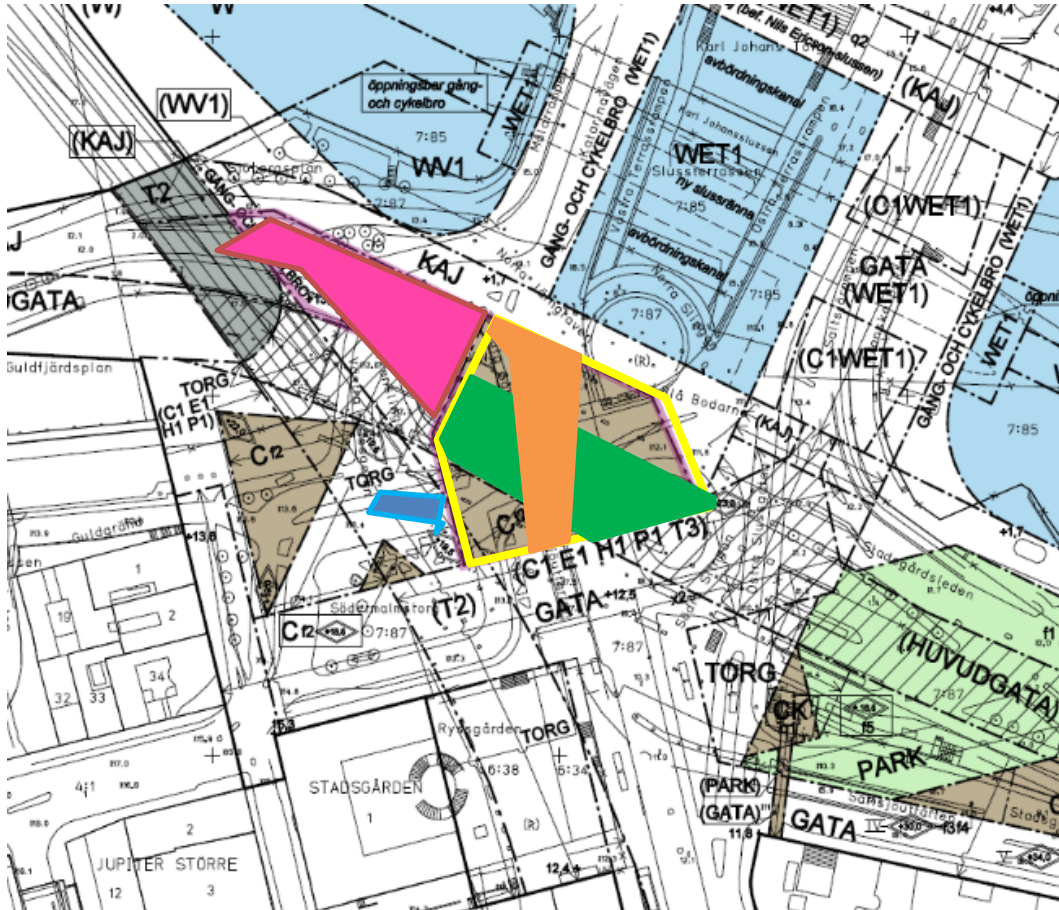
Markanvisningen gäller i två år. Nästa steg är att teckna överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse. Den blivande fastigheten avses upplåtas med tomträtt.

Avtalet innehåller i korthet följande:

- Staden och Bolaget ska gemensamt arbeta vidare med området utifrån av Staden framtagen systemhandling, 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, varför avsikten är att vissa delar av den nya bebyggelsen projekteras och uppförs av Staden och sedan överläts till Bolaget. Staden ska även 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 mm genom markanvisningsområdet. Stråket ska kunna hållas öppet dygnet runt (anges som stadens avsikt och reserveras som ett x-område i detaljplanen för Slussen).



*Figur 2: Detaljplan för Slussen. Markanvisningsområdet består mycket schematiskt av flera delområden och innefattar dels en blivande 2D-fastighet med kvartersmark ovan mark (brun färg med gul begränsningslinje) och som urholkas av ett 3D-utrymme för Stadsgårdsledens tunnel (grön färg), dels tillkommande 3D-utrymmen under stadens torg och terrasser (rosa och blått). Området genomkorsas av ett dygnetruntöppet x-område utomhus och inomhus (orange).*

- 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 överenskommelse om exploatering.

- En bärande idé i utformningen av Mälarterrassen är att terrasser och eventuella 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. När tomträttsavtal tecknas finns möjlighet till styrning av den framtida användningen av fastigheten.
- Bolaget ska följa stadens hållbarhetskrav. 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 två år från nämndens beslut och förfaller utan ersättningsrätt för någondera parten.
- Markanvisningsområdet 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.
- Markanvisningen kan inte överlåtas, dock kan kommande markanvisning komma att tecknas med ett av bolaget helägt dotterbolag efter godkännande av staden.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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

En fastighet med tillhörande 3D-utrymmen ska bildas och marken upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden baseras nu och i framtiden på marknadsvärde för normala förhållanden vad avser grundläggning och andra byggkostnader. Tomträttsavgälden

bestäms till 890 kr per kvm BTA per år, och indexregleras efter marknadsvärdesutvecklingen för relevanta kommersiella fastigheter.

Avgälden avser alltså normala förhållanden, vilket innebär att bolaget behöver kompenseras för de speciella förhållanden som gäller på platsen, med svår grundläggning, komplex geometri ovanpå och på ömse sidor om stadens tunnel samt intill och under tunnelbanan, under stadens torg och terrasser, genomkorsat av ett dygnetruntöppet x-område, komplicerat genomförande i anslutning till projekt Slussen samt stadens krav vad gäller design och innehåll.

De speciella förhållandena påverkar markvärdet negativt med ca 12 900 kr per kvm BTA. Kompensationen utgår i form av en engångsersättning från staden till bolaget i samband med tomträtsupplåtelsen. Indexreglering sker fram till dess på samma sätt som för tomträtsavgälden.

Staden överlåter byggnaden i det överenskomna skicket till bolaget för 32 300 kr per kvm BTA, reglerat med entreprenadkostnadsindex. Ersättningen har bestämts med beaktande av att staden ska bekosta vissa funktioner såsom utvändigt x-områdestrappa, Stadsgårdsledens tunnel, stommens konstruktion för att bära upp torgbjälklag etc. Detta innebär inte någon dubbelkompensation då dessa funktioner inte ingår i de byggkostnader som beaktats vid fastställandet av tomträtsavgälden.

Staden kan dra av momsens i kommunkontot under själva bygget, men när staden upplåter tomträten och överlåter byggnaderna som staden har uppfört till bolaget måste momsens återbetalas till skatteverket. Detta blir således en kostnad för staden. Bolaget ska kompensera staden för detta och staden upprättar en särskild jämningshandling som innebär att bolaget i sin tur kan dra momsens, antingen direkt eller under en 10-årsperiod. För det fall att Skatteverket kräver att jämningshandlingen ska ske under en 10-årsperiod ska staden ersätta bolaget för hälften av den extra räntekostnad som det innebär, baserat på en kalkylränta på 4,25 %. Ersättningen bestäms till 10 % av den totala momskostnaden.

En värdepåverkande faktor som inte fångas upp av index är förhållandet mellan uthyrningsbar yta LOA och BTA. Till stor

del styrs detta i stadens bygghandlingsprojektering. Om förhållandet ändras mer än 5 % ska parterna ha rätt att påkalla förhandling för justering av ersättningarna. Ändringar av beloppen med anledning av ändringar i relationen mellan LOA och BTA bedöms kunna bli aktuella inom intervall +/- 20 %.

Utformningen är under utveckling och den exakta storleken på byggnaden är inte bestämd. Vid samtliga beräkningar av BTA ska avdrag göras för stadens x-område inomhus.

Sammanfattningsvis är de avtalade ersättningarna:

- a) Tomträttsavgäld 5 060 000 kr per år de 10 första åren, omregleras därefter på normalt sätt och utifrån normala förhållanden (normala byggkostnader).
- b) Kompensation för de höga byggkostnadernas påverkan på markvärdet, 73 mnkr. Engångsersättning från staden till bolaget vid tillträdet.
- c) Ersättning för de byggnadsdelar och anläggningar som staden bygger och överlåter till bolaget, 182 mnkr. Engångsersättning från bolaget till staden vid tillträdet.

Beloppen är beräknade på en yta om 5629 kvm BTA och utan beaktande av index.

Ärendet behandlas i Expertrådet den 7 juni 2018,  
dnr E2017-03088.

## 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.

Större ekonomiska risker är kopplade till tidiga skeden. Här finns en gällande detaljplan och för närvarande pågår stadens systemhandlingsprojektering vilket gör att många tidiga risker har hanterats.

Markanvisningen innebär att en större och långsiktig fastighetsägare med erfarenhet att utveckla komplexa stadsmiljöer bidrar med kunskaper och erfarenhet. Det ger bättre förutsättningar för att optimera anläggningen och minskar risken för förgävesinvesteringar. Staden tar stor del av risken för tekniska svårigheter vid Slussen och besvärlig grundläggning

medan bolaget tar den kommersiella risken. Vardera parten gör därmed det man är bäst på.

De i markanvisningsavtalet överenskomna ersättningarna ska regleras med relevanta index fram till tillträdet vilket ger rimlig förutsägbarhet för båda parter.

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 ryms inom befintligt genomförandebeslut. Markanvisningen bidrar till att minska de ekonomiska riskerna i projektet genom förbättrade förutsättningar för att optimera anläggningen och ger även minskad risk för förgävesinvesteringar.

### **Hur Mälarterrassen uppfyller stadens mål**

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

Mål för markanvisningen är att upplåta den blivande fastigheten till en intressent 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.

Målen för platsen redovisas i detta avsnitt så som de finns definierade i projektplan för Slussen, detaljplan och genomförandebeslut. De har brutits ner till övergripande krav på byggnaden och dess innehåll, därpå har projekteringsarbetet resulterat i ett program och en systemhandling, som under inseeende av den politiska referensgruppen nu bearbetas vidare inför kommande bygghandlingsprojektering.

Det viktigaste målet är att bidra till projektets effektmål för stadslivet och en attraktiv mötesplats. 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, samt att platsen är **trygg** dygnet runt. Andra viktiga mål är att ge en **stark identitet** för Slussen, **stadsbyggnadsmässiga kvaliteter** och **förståelse för platsen**.

Särskilda krav ställs på att ett rakt och gent stråk för gående ska förbinda Gamla Stan med Södermalm. Höjdskillnaden på ca 12 meter tas upp med trappor, rulltrappor och hissar med höga krav på trygghet och bekvämlighet.

Såväl detaljutformningen som den framtida användningen av byggnaden är av stor vikt för att Mälarterrassen ska fungera som en attraktiv mötesplats i framtiden. Markanvisningen innebär att en lämplig intressent utses, med en ansvarsfördelning där staden projekterar och genomför de delar av anläggningen som är viktiga för stadens funktioner.

Atrium Ljungberg har som affärsidé att erbjuda sina kunder attraktiva stadsmiljöer med ett blandat innehåll och delar stadens mål för byggnaden och platsen som helhet. Bolaget arbetar med olika former av dialog, exempelvis fokusgrupper, för att utveckla sina koncept, vilket bidrar till att säkerställa byggnadens funktion och förankring.

Tomträttsupplåtelsen innebär en värdefull möjlighet för staden att styra användningen av byggnaden.

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 alltså skall förbindelsen med rulltrappor och hissar vara öppna.

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 gestaltungsprogram ska tas fram i syfte att skapa en vacker offentlig miljö och värna siktlinjer. I gestaltungsprogrammet 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 gestaltungsprogram.*

*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 byggnaden 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 de av staden framtagna program- och systemhandlingarna har de övergripande kraven brutits ner i en rad funktionskrav och systemkrav, vilka nu styr den fortsatt pågående projekteringen.

## Politisk referensgrupp

Vinterns och vårens arbete med den politiska referensgruppen har haft fokus på x-områdets utformning med utvändiga trappor samt invändiga rulltrappor och hissar i enlighet med nämndens

anförande, med mål att gångstråket ska vara rakt och gent, lättorienterat och tryggt. Avtalsförslaget innebär gemensamt åtagande att arbeta vidare utifrån dessa förutsättningar.

## Lokaler

Byggnaden 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 bifogas avtalet. 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**

För projekt Slussen finns i samråd med Stockholm Konst ett speciellt konstprojekt, som för de offentliga ytorna vid Mälarterrassen har inriktning mot att ta om hand gammalt byggmaterial och arkeologiska fynd.

### **Genomförandefrågor**

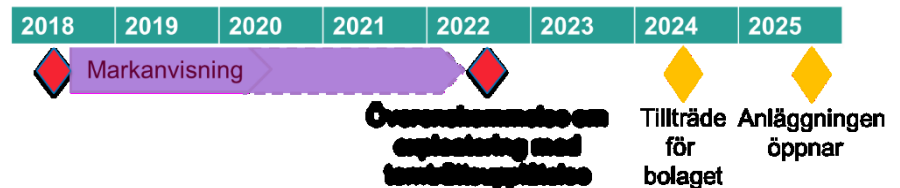
#### **Tidplan och kommande beslut**

Under 2018 fortsätter staden projekteringsarbetet med att med medverkan av bolaget utveckla systemhandlingen för Mälarterrassen och de angränsande allmänna ytorna. 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 under åren 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. Se figur.



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

Markanvisningen 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.

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. Projektets styrgrupp, vilken utgörs av den så kallade Hårda FC där samtliga tekniska förvaltningar och stadsledningskontoret är representerade, informeras fortlöpande. Stadsledningskontoret och den politiska referensgruppen för Mälarterrassen har informerats om markanvisningen.

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 som en attraktiv mötesplats att en aktör utses för att samverka med staden i genomförandet av Mälarterrassen. På så sätt kan utformningen och genomförandet av anläggningen optimeras och risken för förgävesinvesteringar minimeras.

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

De ekonomiska konsekvenserna för projekt Slussen ryms inom befintligt genomförandebeslut. Staden står för kostnaderna för sina egna funktioner och får skälig ersättning för de byggnads- och anläggningsdelar som överläts till bolaget i samband med tomträttsupplåtelsen.

Såväl detaljutformningen som den framtida användningen av byggnaden är av stor vikt för att Mälarterrassen ska fungera som en attraktiv mötesplats i framtiden. Markanvisningen innebär att en lämplig intressent utses, med en ansvarsfördelning där staden projekterar och genomför de delar av anläggningen som är viktiga för stadens funktioner. Tomträttsupplåtelsen innebär en värdefull möjlighet för staden att styra användningen av byggnaden.

### **Slut**

### **Bilaga**

Förslag till avtal om markanvisning för Mälarterrassen.

Bilagor till avtalet:

1. Karta: Slussen med Mälarterrassen
2. Hållbarhetskrav (Bifogas ej)
3. Markanvisningspolicy (Bifogas ej)