

Handläggare
Victoria Zimmermann Grönros
08-508 26 258

Till
Exploateringsnämnden
2020-02-20

Upphörande av markanvisningsavtal med Atrium Ljungberg AB vid Slussen på Södermalm och tidig markreservation till Nobelhuset AB vid Slussen på Södermalm. Fyra markanvisningar till Atrium Ljungberg AB, varav två vid Slussen på Södermalm, en i Slakthusområdet i Söderstaden och en i Hagastaden i Vasastaden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner avtal med Atrium Ljungberg AB om upphörande av markanvisningsavtal av den 2015-06-12 avseende del av fastigheten Södermalm 7:87 på Södermalm.
2. Exploateringsnämnden godkänner avtal om tidig markreservation med Nobelhuset AB för att utreda förutsättningarna för ett Nobel Center inom del av fastigheten Södermalm 7:87 på Södermalm.
3. Exploateringsnämnden godkänner markanvisningsavtal för centrumändamål och handel inom fastigheterna Södermalm 6:36, blivande Blå Bodarna 1, och 7:87 vid Slussen på Södermalm med Atrium Ljungberg AB.
4. Exploateringsnämnden godkänner markanvisningsavtal för hotell inom fastigheten Södermalm 7:87 i kvarteret Ormen vid Slussen på Södermalm med Atrium Ljungberg AB.
5. Exploateringsnämnden godkänner markanvisningsavtal för bostäder, kontor och garage inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 i Hagastaden på Norrmalm, blivande

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 262 58
Växel 08-508 276 00
victoria.gronros@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa, med Atrium Ljungberg AB.

6. Exploateringsnämnden godkänner markanvisningsavtal för hotell och kontor inom fastigheten Sandhagen 15 i Slakthusområdet i Johanneshov med Atrium Ljungberg AB.
7. Nämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner avtalet om upphörande av markanvisningsavtal i punkt 1, avtalet om tidig markreservation i punkt 2, samt markanvisningsavtalen i punkt 3-6 ovan, och ger nämnden rätt att teckna tilläggsavtal till avtalet i punkt 2, innebärande förlängning av tiden i § 9 för att träffa markanvisningsavtal, och rätt att träffa avtal enligt punkt 3-6 med annat bolag inom Atrium Ljungberg-koncernen.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Övergripande sammanfattning

Staden har tillsammans med Nobelstiftelsen, sedan arbetet med ett Nobel Center på Blasieholmen avbröts, tittat på olika platser i staden som skulle passa för denna verksamhet. Under 2019 kom parterna gemensamt fram till att Slussen var en intressant plats att gå vidare med. Platsen, Hamnmästaren (tidigare benämnd E2), var vid denna tidpunkt markanvisad till Atrium Ljungberg AB.

Detta arbete har nu lett fram till att Atrium Ljungberg och staden avtalat om att den gällande markanvisningen vid Slussen,

Hamnmästaren, ska upphöra att gälla och att staden kan anvisa marken till annan part. Detta beror inte på att det föreligger någon brist eller hinder från Atrium Ljungbergs sida i förmågan att fullfölja markanvisningsavtalet. Atrium Ljungberg kommer i sin tur att erhålla markanvisningar i Slussen, Slakthusområdet samt Hagastaden. Detta möjliggör att staden i och med detta ärende kan ge en tidig markreservation till Nobelhuset AB för att utreda ett Nobel Center på platsen vid Slussen.

Med anledning av detta har staden träffat ett övergripande avtal med Atrium Ljungberg, en tidig markreservation med Nobelhuset AB, samt avtal om markanvisningar i Slussen, Slakthusområdet och Hagastaden med Atrium Ljungberg. Dessa redovisas i sin helhet under separata avsnitt nedan, där även respektive ärende inleds med en egen sammanfattning.

Innehållsförteckning

Ärende	Sidan
Övergripande avtal med Atrium Ljungberg	5
Tidig markreservation för ett Nobel Center	8
Markanvisning för handels- och centrumändamål inom fastigheterna Södermalm 6:36 och Södermalm 7:87	27
Markanvisning för hotelländamål inom fastigheten Södermalm 7:87 vid Slussen i stadsdelen Södermalm	40
Markanvisning för bostäder, kontor och garage inom del av fastigheten Vasastaden 1:16, blivande kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa, i Hagastaden, Norrmalm	51
Markanvisning för kontor/hotell mm inom fastigheten Sandhagen 15 i Johanneshov	62

Bilageförteckning

Bilaga	Nr
Övergripande avtal med Atrium Ljungberg	1
Tidig markreservation för ett Nobel Center	2
Markanvisningsavtal för handels- och centrumändamål inom fastigheterna Södermalm 6:36 och Södermalm 7:87	3
Markanvisningsavtal för hotelländamål inom fastigheten Södermalm 7:87 vid Slussen i stadsdelen Södermalm	4
Markanvisningsavtal för bostäder, kontor och garage inom del av fastigheten Vasastaden 1:16, blivande kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa, i Hagastaden, Norrmalm	5
Markanvisningsavtal för kontor/hotell mm inom fastigheten Sandhagen 15 i Johanneshov	6

Övergripande avtal med Atrium Ljungberg

Sammanfattning av avtalet

Staden har, med anledning av att man vill möjliggöra för ett Nobel Center vid Slussen, träffat ett övergripande avtal med Atrium Ljungberg AB, nedan kallat Atrium Ljungberg, bilaga 1. I detta avtal framgår att markanvisningen för ett markområde, kvarteret Hamnmästaren (tidigare E2), inom fastigheten Södermalm 7:87 till Atrium Ljungberg AB, upphör att gälla och att staden ska anvisa mark till Atrium Ljungberg vid Slussen, Slakthusområdet samt Hagastaden. Vidare innebär avtalet att staden kan markanvisa Hamnmästaren till Nobelhuset AB utan några restriktioner och att Atrium Ljungberg har en rätt att åter få en markanvisning på marknadsmässiga villkor, på ovan nämnda mark, om det inte skulle bli något Nobel Center på platsen.

De ovan nämnda markanvisningarna och den tidiga markreservationen redovisas i separata avsnitt nedan.

Bolaget Atrium Ljungberg

Atrium Ljungberg är ett fastighetsbolag vars huvudinriktning är handel och kontor. Atrium Ljungberg är en meriterad stadsutvecklare som är väl förankrad inom Stockholms stad. De fastigheter Atrium Ljungberg äger, huvudsakligen i Stockholm, Malmö och Uppsala, omfattar också boende, kultur, service och lärande. I Stockholm domineras verksamheten av kontor och handel. Atrium Ljungbergs erfarenheter omfattar ägande, förvaltning och utveckling av kommersiella miljöer, bostäder, konvertering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bland annat genom ägandet av Söderhallarna, Farsta Centrum, Sickla köp kvarter. Bostäder finns integrerade i stadsdelen Ärvinge i Kista. Atrium Ljungberg har god erfarenhet av projekt som involverar och förutsätter samarbete med FUT, förvaltningen för utbyggnad av tunnelbanan, Region Stockholm.

Tidigare markanvisningar till Atrium Ljungberg

De senaste fem åren har exploateringsnämnden anvisat mark till Atrium Ljungberg på följande platser:

Bostäder:

- 2019, 412 lgh i Slakthusområdet

Förskolor:

- 2019, 900 m² förskola i Slakthusområdet

Kommersiella lokaler/kontor/centrumändamål:

- 2013, cirka 33 000 m² i Hagastaden
- 2013, cirka 20 000 m² i Slussen
- 2014, cirka 500 m² i Hagastaden
- 2018, cirka 5 600 m² i Slussen
- 2018, cirka 20 000 m² i Hagastaden
- 2019, cirka 5 900 m² i Slakthusområdet

Notering gällande Slakthusområdet:

Under 2019 genomfördes försäljning av ett antal befintliga byggnader upplåtna med tomträtt i Slakthusområdet, varav de flesta ska bevaras. Samtidigt gavs markanvisning för bostadsändamål och lokaler i bottenvåningar, (se ovanstående antal bostäder och lokaler), samt under vissa villkor möjlighet till ytterligare förvärv (optioner) av befintliga kontorsbyggnader, ytterligare markanvisningar för bostäder, kontor och gymnasieskola. Notera att optionernas ytor ej är redovisade i ovanstående tabeller.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Avsikten med det markanvisningsavtal som upphör att gälla för kvarteret Hammästaren (tidigare E2), inom fastigheten Södermalm 7:87, var att staden skulle sälja markområdet för 17 500 kr per m² ljus BTA i prisnivå 2013-02. Byggrätten skulle beräknas efter avdrag för utsiktssläpp till minst 16 200 m². Den senaste indexuppräknings gjordes 2019. Markpriset var då 29 740 kr per m², vilket skulle motsvarat minst 481 mnkr.

Markanvisningen som Atrium Ljungberg nu erhåller för handelsplatsen vid Slussen innebär att staden säljer utrymmena för 25 583 kr per m² LOA. Den uthyrningsbara ytan uppskattas till cirka 8000 m² LOA. Detta innebär en försäljningsinkomst till staden om cirka 205 mnkr. Handelsplatsen ingår i projekt Slussen och rymms inom befintligt genomförandebeslut.

Markanvisning för ett hotell i kvarteret Ormen vid Slussen beräknas innebära en försäljningsinkomst om cirka 112 mnkr. En kalkyl ska tas fram som underlag till ett beslut gällande ekonomin för projektet.

Kontoret återkommer med lägesredovisning när konsekvenserna för projekt Slussen är mer utredda.

I Hagastaden erhåller Atrium Ljungberg markanvisning för cirka 23 000 m² BTA, kontorslokaler, butiker/lokaler i bottenplan samt cirka 310 bostäder. Stadens försäljningsinkomst beräknas uppgå till cirka 1,2 miljarder kronor. Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom tidigare fattade genomförandebeslut.

Atrium Ljungberg erhåller vidare en markanvisning i Slakthusområdet för cirka 4000 m² BTA kontor/hotell med bottenvåningslokaler med ett markpris om 19 000 kr per m² BTA för kontor och 11 500 kr per m² BTA för bottenvåningslokaler. Detta ger en försäljningsinkomst för staden om cirka 76 mnkr. Markanvisningen ingår i inriktningsbeslutet som har fattats för hela Slakthusområdet av kommunfullmäktige 2017-04-03.

Bilaga

1. Övergripande avtal mellan staden och Atrium Ljungberg AB

Tidig markreservation för ett Nobel Center inom del av Södermalm 7:87 vid Slussen på Södermalm, till Nobelhuset AB

Sammanfattning

Ett Nobel Center i Stockholm har tidigare planerats på Blasieholmen. Då denna plats inte längre är aktuell har staden tillsammans med Nobelstiftelsen letat efter en ny plats för ett Nobel Center. Staden och Nobelstiftelsen har nu träffat ett avtal om en tidig markreservation för ett Nobel Center vid Slussen.

Nobel Center blir Nobelprisets centrala och samlade plats 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. I dagsläget finns dock inga planer på att flytta prisutdelningen från Konserthuset eller Nobelfesten från Stockholms stadshus. Nobel Center har ambitionen att bli ett av Stockholms mest attraktiva besöksmål och det förväntade besöksantalet är cirka 600 000 besök per år.

Den blivande byggrätten uppgår till maximalt cirka 20 000 m² BTA för kontor och centrumändamål men mer trolig byggnadsvolym för ett Nobel Center blir ca 14 000 m² BTA.

Marken avses upplåtas med tomträtt till Nobelhuset AB, nedan kallat Nobelhuset. Att marken inte säljs innebär att staden behåller marken och att avkastning på markvärdet liksom framtida markvärdestegringar tillfaller staden i form av tomträttsavgälder. Den årliga intäkten för staden innefattar tomträttsavgäld som beräknas uppgå till cirka 10 mnkr per år, om den totala byggnadsvolymen nyttjas. Nuvärdet av framtida tomträttsavgälder uppgår till cirka 250 mnkr, beräknat enligt stadens kalkylmodell.

Kontoret avser att under våren återkomma med en lägesredovisning för projekt Slussen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret är mycket positivt till ett Nobel Center vid Slussen. Den valda platsen passar 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. Placeringen vid Slussen med dess omfattande utbud av kollektivtrafik är mycket passande såväl ur miljö- som tillgänglighetssynpunkt. 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.

Expertrådet har behandlat ärendet 2020-02-13, Dnr E2020-00603.

Bakgrund till den tidiga markreservationen

Ända sedan Nobelstiftelsen bildades år 1900 har det funnits planer på en byggnad för Nobelpriset i Stockholm. Under de senaste tre 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. Den 1 december 2011 tecknades en avsiktsförklaring mellan Stockholms stad och Nobelstiftelsen om att gemensamt verka för byggandet av ett Nobel Center på Blasieholmen. Då denna plats inte längre är aktuell har staden tillsammans med Nobelstiftelsen letat efter en ny plats för ett Nobel Center. Staden och Nobelstiftelsen har nu träffat ett avtal om en tidig markreservation för ett Nobel Center vid Slussen.



Bild 1: Markreservationsområdet på Södermalm vid pilens spets.

Tidigare beslut i projekt Slussen (urval)

- Genomförandebeslut för projekt Slussen fattades av kommunfullmäktigen 2010-05-21.
- Kommunfullmäktige godkände detaljplanen Dp 2005-08976-54 för Slussen 2011-12-12.
- Reviderat genomförandebeslut för projekt Slussen fattades av kommunfullmäktige 2015-09-28 §18

Tidig markreservation

Ett Nobel Center är en gemensam angelägenhet för Stockholms stad och Nobelstiftelsen. Nobel Center bedöms vara betydelsefullt för besöksnäringen i Stockholm och samtidigt bidra till att Stadens mål för nya Slussen som en levande mötesplats uppfylls. Platsen tillförs kulturella värden och befolkas av såväl stockholmare som besökare från hela världen. Nobel Center vid Slussen kommer att samverka med platsen: ett publikt hus på ett av stadens mest publika ställen. Nobel Center erbjuder ett meningsfullt innehåll till Slussen samtidigt som Slussen erbjuder Nobel Center en av Stockholms viktigaste knutpunkter för kommunikationer och människoströmmar. Genom en öppen, tillgänglig och generös karaktär både till utformning och innehåll ska huset bli en mötesplats där alla känner sig välkomna.

Nobel Center blir Nobelprisets centrala och samlade plats 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. I dagsläget finns dock inga planer på att flytta prisutdelningen från Konserthuset eller Nobelfesten från Stockholms stadshus. 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.

Nobel Center kommer att ha en omfattande skolverksamhet, en utökning av den skolverksamhet som idag finns på Nobel Prize Museum i Gamla Stan. Detta skall bli genom att skolklasser från hela landet besöker centret, Nobel Prize Museum tar idag emot drygt 3 skolklasser om dagen och i Nobel Center kommer man ha kapacitet att ta emot 12 skolklasser per dag, som där leds på plats av Nobel Centers egna lärare. Därutöver kommer skolklasser också kunna besöka Nobel Center på egen hand med stöd av digitalt material. Nobel Center kommer också ha ett tydligt fokus på lärare och för dem tillhandahålla möten med forskare, författare, didaktiker och andra experter som bidrar med kunskap och olika perspektiv på teman såsom hållbar utveckling, vetenskaplig metod, litteratur, artificiell intelligens, genetik osv. Nobel Center kommer också att erbjuda längre utbildningar för lärare i specifika projekt samt på uppdrag anordna studiedagar för hela skolor. Nobel Center kommer därmed även fungera som en reell och virtuell mötesplats mellan forskarvärlden och skolan.

Nobelstiftelsen uttrycker sin vision för ett Nobel Center:

”I Nobel Center kan besökare året om ta del av utställningar, program och skolverksamhet baserade på Nobelpristagarnas insatser och inspirerande berättelser. Nobel Center vill skapa nytänkande, forskningsbaserat och modigt innehåll som skapar nyfikenhet och stimulerar till samtal och debatt. Visionen ska avspegla sig i en tydlig praktik; Nobel Center ska vara en plats där man tillsammans undersöker världen och för nyfikna samtal.

Nobelpriset belönar varje år insatser som har påverkat våra liv och priset är både en symbol för människans förmåga att se och förstå sin omvärld och för hennes kraft att med kreativitet och mod påverka den. Nobel Centers publika verksamhet utgår från Nobelprisets grundläggande budskap om att idéer kan förverkligas

och vara till mänsklighetens gagn. Med utgångspunkt i Nobelprisets historia och dess unika kombination av ämnesområden – naturvetenskap, litteratur och fred – bjuder Nobel Center in till samtal om vår tids stora frågor.

Nobel Center är en arena för akademisk och offentlig dialog, en genuint upplevelserik mötesplats där så många som möjligt ska känna sig delaktiga. Där vill man inspirera besökare att söka kunskap om vetenskap, litteratur och fredsfrågor och att verka för en mänsklig och hållbar värld. Där ska erbjudas ett viktigt och samtidsrelevant innehåll och ge besökare tid att tänka, fundera, vrida och vända och bilda sig en uppfattning.

Nobel Center är något helt nytt – det är inte ett museum, inte ett science center, inte en forskningsinstitution, inte en föreläsningssal eller en konsthall – men det är allt detta och mer därtill. Nobel Center är en plats där kunskap om världen möter litteraturen och konsten och där lusten väcks att lära sig mer om hur människor, vårt samhälle och vår planet fungerar.

Nobel Center ska vara ett angeläget och självklart besöksmål för skolor där barn och ungas intresse stimuleras för att förstå och förbättra världen. Det nya huset ger möjlighet att möta den stora efterfrågan från skolklasser som vill komma och ta del av Nobelprisets värld. Skolklasser i utställningarna, barn i experimentverkstaden på helgerna och ungdomar på skrivarklubb en vanlig vardagskväll bidrar till att ge huset liv och energi.”

Platsen vid Slussen är en mycket väl lämpad plats för en verksamhet som Nobel Center. Nobel Centers verksamhet kommer att locka många olika kategorier av människor, både boende i Stockholmsområdet och turister från Sverige och övriga världen. Slussen är en av stadens mest strategiska knutpunkter för kollektivtrafiken med ett mycket kort gångavstånd till tunnelbanans gröna och röda linje, bussar, Saltsjöbanan och båtar. Därutöver går stadens mest trafikerade cykelstråk förbi Slussen. Sammantaget innebär detta att Nobel Center kommer att ha en mycket god närhet till kollektivtrafik samt goda möjligheter att ta sig till centret gåendes eller med cykel. Via Stadsgårdsleden kan även centret på ett smidigt sätt angöras med buss. Kvarteret som den tidiga markreservationen avser innehåller en möjlighet till en angöring direkt från Stadsgårdsleden, i byggnadens suterrängplan, där en

angöring med plats för flera uppställda bussar kan anordnas. Det finns även en möjlighet för turistbussar att vänta in ledig plats i byggnadens suterrängplan i en lastficka som är belägen längre österut på Stadsgårdsleden. Det kommer inte att finnas någon plats för parkering inom det blivande kvarteret men det finns ett antal parkeringsgarage i närområdet.

Nobelhuset AB ansvarar för att organisera och leda Projektet till dess slutliga organisation upprättats. Den framtida verksamheten i Nobel Center kommer i huvudsak att drivas av Stiftelsen Nobel Center.

En tidig markreservation skiljer sig från en markanvisning enligt stadens markanvisningspolicy genom att man befinner sig i ett mycket tidigt skede och alla förutsättningar enligt policyn ej är uppfyllda. Dessutom är reservationstiden kortare, ett år istället för två år som vid en markanvisning. En efterföljande markanvisning kommer att ske enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden istället för markanvisning beslutar att ge Nobelhuset AB en tidig markreservation under ett år. Nobelhuset kommer under detta år att arbeta med att söka finansiering för projektet. Nobelhuset bedömer att projektet kommer att finansieras via donationer. Nobelhuset har redan innan markreservationen haft kontakt med ett antal donatorer som uttryckt ett stort intresse för projektet men bolaget behöver detta avtal med staden för att kunna gå vidare i processen och binda donationer till detta projekt.

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

För området gäller lagakraftvunnen detaljplan för Slussen, Dp 2005-08976-54, antagen av kommunfullmäktige 2011-12-12. Beslutet om att anta detaljplanen vann laga kraft 2013-09-27. Staden och bolaget är överens om att utgångspunkten skall vara att den gällande detaljplanen skall följas. Detaljplanen möjliggör en flexibel fastighetsindelning i undre plan och tillåter

användning för centrum, handel, tekniska anläggningar, parkering och trafikområde för Saltsjöbanan och tunnelbanan. Den tidiga markreservationen avser användning för Nobel Center vilket bedöms rymmas inom gällande detaljplan.

Detaljplanens bestämmelser föreskriver publika verksamheter mot kaj och park, vilket i form av Nobel Center kommer att ge aktiva fasader och befolkade rum längs kajen och i Katarinaparken vilket bidrar till en levande stadsmiljö och höjer servicenivån i området.

Den blivande byggrätten uppgår till maximalt cirka 20 000 m² BTA för kontor och centrumändamål men det troliga är att Nobel Center kommer att omfatta cirka 14 000 m² BTA. Nobel Center kommer att innehålla en mindre andel kontor, upp till 20% av byggnadens ljusa BTA. Detaljplanen medger 6,5 våningsplan, lite beroende på var i planen man räknar (tomten sluttar). Då ett museum kräver en högre takhöjd invändigt än kontor kommer man under processen att få se över antalet våningsplan.

Det finns ännu inget förslag på utformning på den nya byggnaden. Detta arbete kommer att starta först när Nobelhuset kommit längre med finansieringen av projektet. Nobelhuset AB kommer att utse en arkitekt för den planerade byggnationen. Staden kommer att ställa stora krav på arkitektens kvalitet och staden kan komma att föreslå parallella uppdrag med internationellt välrenommerade arkitektkontor som föregås av en prekvalificering. Staden och bolaget ser tillsammans positivt på att resultatet av den arkitektävling som hölls på Blasieholmen tillvaratas så långt som möjligt.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Förslag till avtal om tidig markreservation bifogas detta tjänsteutlåtande Bilaga 2.

I markreservationen fastslås vissa huvudprinciper som staden och Nobelhuset förbinder sig att följa, dessa behandlar i huvudsak nedanstående frågor:

- Under det år som den tidiga markanvisningen löper på kommer staden tillsammans med Nobelhuset AB att utreda ett antal frågor. En översyn kommer att göras av hur kajens planerade utformning fungerar med ett Nobel

Centers syfte och verksamhet, cykelstråket kommer att studeras specifikt. Man kommer närmare behöva studera hur cykelbanans utformning går att kombinera med en entré till centret med stora besöksflöden som skall ta sig dit och därifrån. Vidare skall den exakta utformningen av Saltsjöutfarten, ”mellangatan” (förlängningen av Borgmästartrappan) och Katarinaparken studeras.

- Intunnlingen av Stadsgårdsleden kommer att ske genom entreprenör som upphandlas av staden, som även står för kostnaderna för dessa arbeten. Denna överdäckning kommer sedan att bli en del av Nobel Centers grundläggning. Bolaget svarar för att leverera rätt material till staden så att staden kan utföra dessa arbeten på bästa sätt. Eventuella återstående byggnadstekniska förutsättningar som beror av att väg överdäckas tas omhand i husbebyggelsen. Nedföring av laster från bebyggelsen skall göras i tunnelvägg.
- Staden och bolaget ska göra gemensamma ansträngningar för att reguljär båttrafik ska kunna angöra kajen i anslutning till Nobel Center.

Vidare står staden för och bekostar de eventuella omprojekteringar som blir resultatet av ovanstående utredningar, samt för sin del av de utredningar som är nödvändiga för detta syfte. Staden står för och bekostar även nödvändiga arkeologiska undersökningar samt hanteringen av dessa.

Nobelhuset står för och bekostar det underlag som staden behöver för att för att staden skall kunna göra de anpassningar som behövs av projekt Slussen för att staden skall kunna driva arbetet vidare enligt projekt Slussens tidplan.

Om staden skulle avbryta projektet i strid med vad som följer av avtalet skall staden ersätta bolaget för de förgäveskostnader som bolaget drabbas av.

Både staden och bolaget har lovat att ställa upp med erforderliga personresurser till stöd för projektet.



Bild 2 a: Markreservationsområdet till vänster, rosa markering.



Bild 2b: Markreservationsområdet rödmärkat.

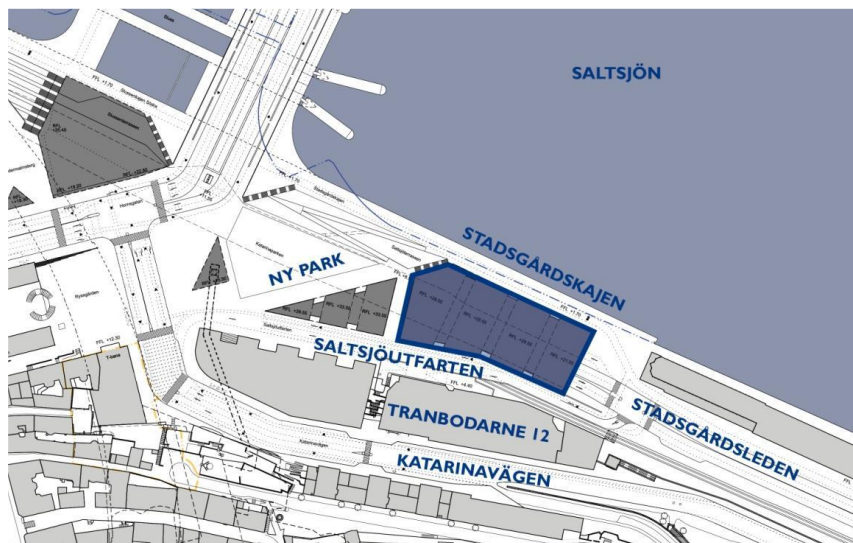


Bild 2c: Markreservationsområdet blåmarkerat.

Den tidiga markreservationen kommer att gälla under ett år efter det att kommunfullmäktige har godkänt markreservationen, genom beslut som därefter vinner laga kraft.

Staden och bolaget kommer när förutsättningar finns att träffa avtal om markanvisning samt överenskommelse om exploatering med tomträtt.

Expertrådet har behandlat ärendet 2020-02-13,
Dnr E2020-00603.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Parterna ska träffa tomträttsavtal så snart Staden bedömer att det är möjligt med hänsyn tagen till genomförandet av projekt Slussen, dock tidigast när Staden är färdig med intunnlingen av Stadsgårdsleden.

Den byggrätt inom Markområdet som kommer att användas för Nobel Centers verksamhet såsom till exempel utställningar, skolverksamhet och publika evenemang ska åsättas avgäld i enlighet med vad som gäller för bostäder. Denna avgäld ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

Avgäld för ytor för eventuell kommersiell verksamhet ska bestämmas under projektets gång, på marknadsmässiga villkor.

Den årliga intäkten för staden innefattar tomträttsavgäld som beräknas uppgå till cirka 10 mnkr per år, om den totala byggnadsvolymen nyttjas.

Den tidiga markreservationen till Nobelhuset, där marken upplåts med tomträtt, ersätter en försäljning av marken till Atrium Ljungberg. Detta innebär en utebliven försäljningsinkomst för staden som beräknas till cirka 481 mnkr. Tomträttsupplåtelsen innebär istället en intäkt för staden vars nuvärde uppgår till cirka 250 mnkr, beräknat enligt stadens kalkylmodell.

Markreservationen för ett Nobel Center beräknas i detta skede innebära kostnader om cirka 250 mnkr, vilket är i paritet med redan tidigare fattade beslut om en projektbudget för Nobel Center. Denna uppskattning av kostnaderna är osäker då det återstår utredningar gällande hur ett Nobel Center skall kunna kombineras med projekt Slussen.

Ekonomiska osäkerheter

Denna markreservation befinner sig i ett mycket tidigt skede. Slussen är ett komplext projekt med svårbedömda risker och Nobel Center förutsätter öppenhet för förändringar. Kontoret har därför svårt att i detta skede överblicka konsekvenserna för projekt Slussen fullt ut. Det finns ett antal faktorer som kan påverka stadens intäkter och utgifter i projektet.

Den enskilda utformningsfråga som bedöms ha störst potentiell påverkan på tidplanen och ekonomin i projekt Slussen rör utformningen av själva byggnaden och hur grundläggningen av hus och tunnel kan behöva anpassas. Ett Nobel Center behöver till exempel byggas med större invändig rumshöjd än ett konventionellt kontorshus, vilket ger en osäkerhet i hur många våningar, samt ljus BTA, som ett Nobel Center kommer att kunna rymma. Stadens intäkt i form av tomträttsavgäld kan beräknas när byggnadens utformning har klarnat.

Andra kostnader för projekt Slussen som är svåra att överblicka i detta skede är hur mycket omprojektering, samt utredningar inför detta, som ett Nobel Center på platsen kommer att kräva. Det är sannolikt att utredningarna kan komma att leda till att vissa omprojekteringar av projekt Slussen behöver göras, vilket kommer att påverka tidplanen för Slussens färdigställande.

Staden löper även en viss risk för förgävesprojektering.

Slutsats-ekonomi

Kontoret gör bedömningen att kostnadskonsekvenserna av exploateringen blir i samma storleksordning som de som bedömts för det tidigare läget på Blasieholmen.

När de sammanlagda konsekvenserna av projektet har blivit tydligare återkommer kontoret med en lägesredovisning.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Mål för markanvisningen är att upplåta den blivande fastigheten till ett Nobel Center, det första och hittills enda i världen.

Målen för platsen finns definierade i projektplan för Slussen, detaljplan och genomförandebeslut.

De viktigaste målen är att bidra till projektets effektmål för **stadslivet** och en attraktiv mötesplats. Innehållet i Nobel Center kommer att bidra till att platserna runt omkring befolkas av människor som rör sig in och ut under en stor del av dygnet och bidrar till att platsen blir **tryggare**.

Ett Nobel Center på denna plats kommer att bidra till översiktsplanens mål om en god offentlig miljö i och med att många med olika bakgrund kommer röra sig till och från centret och till målet att Stockholm ska vara en stad för alla. En stad som hänger samman där människor med olika bakgrund och erfarenheter kan mötas i vardagen. Samt att ett Nobel Center som är öppet för alla och speciellt för skolklasser från hela Stockholmsområdet bidrar till en plats där människor möts och en levande och intressant stad skapas med minskat utanförskap och en större känsla av samhörighet och förståelse.

Slussens effektmål för **trafik** innebär att förutsättningarna för kollektivtrafik, cyklar och gående förbättras. Den översyn av kajstråket som ska genomföras för Nobel Center ska

säkerställa bra funktioner för såväl förbipasserande som dem som har Nobel Center som målpunkt. Platsens trafikkapacitet bedöms vara erforderlig för verksamheten.

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen innehåller inga bostäder.

Arbetsplatser och lokaler

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

Bebyggelsen ska uppföras på Stadsgårdsledens blivande överdäckning och är en förutsättning för god vistelsekvalitet för både Stadsgårdskajen och den nya Katarinaparken.

Det nya Nobel Center kommer att skapa en plats som präglas av en starkt kunskapsbaserade verksamhet, hög innovationskraft och av unik samverkan med utbildning och forskning. Centret kommer att innehålla en mindre mängd arbetsplatser, restaurang/café och en museishop.

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning för projekt Slussen togs fram under detaljplanarbetet. För det fortsatta arbetet gäller sex övergripande miljömål som är antagna i genomförandebeslutet för projektet (Dnr 311-481/2010). Dessutom gäller stadens hållbarhetskrav vid markanvisning, som ska följas inom de ramar som den gällande detaljplanen ger. Det innebär bland annat att det inte kommer att finnas krav på att anordna bilparkering inom fastigheten.

Kontoret konstaterar att Slussen är en mycket bra plats för ett Nobel Center. Placeringen uppfyller kontorets mål om att bidra till att skapa fysiska strukturer som gör det lätt att leva och resa miljövänligt, minska transporterna och bidra till målet om fossilfrihet till 2040. Slussen ligger centralt beläget i staden och

är en av Stockholms mest betydelsefulla kollektivtrafikknutpunkter med tunnelbanas gröna och röda linje, flertalet busslinjer, Saltsjöbanan och båttrafik. Detta innebär att besökarna till Nobel Center lätt kan ta sig dit med kollektivtrafiken, gående eller cyklande. Det kommer även att vara möjligt att angöra Nobel Center med båt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom det aktuella området finns inga grönytor.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

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

Påverkan på barn

Platsen erbjuder ingen vistelsemiljö för barn i dag. Det nya kvarteret bidrar till att avskärma kajen och den nya parken från trafiken och därmed skapa attraktiva och trygga platser att vistas på. Den yttre miljön kan därmed göras mer barnvänlig. 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 Nobel Prize Museum i Gamla Stan. Detta skall ske dels genom att skolklasser från hela landet besöker centret, Nobel Prize Museum tar idag emot drygt 3 skolklasser om dagen och i Nobel Center kommer man ha kapacitet att ta emot 12 skolklasser per dag, som där leds på plats av Nobel Centers egna lärare. Därutöver kommer skolklasser också kunna besöka Nobel Center på egen hand med stöd av digitalt material. Nobel Center kommer också ha ett tydligt fokus på lärare och för dem tillhandahålla möten med forskare, författare, didaktiker och andra experter som bidrar med kunskap och olika perspektiv på teman såsom hållbar utveckling, vetenskaplig metod, litteratur, artificiell intelligens, genetik osv. För lärare ges också tematiska visningar av utställningarna och Nobel Center kommer också moderera diskussioner lärarna emellan. Nobel Center kommer

också att erbjuda längre fortbildningar för lärare i specifika projekt samt på uppdrag anordna studiedagar för hela skolor. Nobel Center kommer därmed även fungera som en reell och virtuell mötesplats mellan forskarvärlden och skolan.

Placeringen precis bredvid tunnelbana, bussar och Saltsjöbanan ger att det kommer vara mycket lätt för skolklasser och barn i allmänhet att ta sig på ett säkert sätt till Nobel Center, i princip utan att passera en enda större gata.

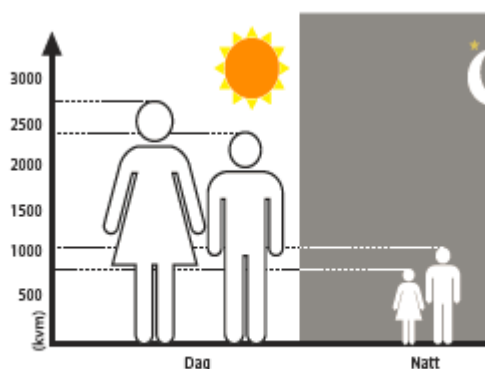
Katarinaparken och platsen på kajen framför Nobel Center erbjuder skolklasser i synnerhet men även barn och barnfamiljer i allmänhet en fin miljö att vistas i innan eller efter ett besök på Nobel Center. Detta leder till att dessa platser blir mer befolkade och mer trygga miljöer att vistas i.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en trygghetsanalys utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Trygghetsmätningen 2017 visar på små skillnader mellan könen och att stadsdelen generellt upplevs som trygg. På Södermalm är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 3% kvinnor och 4% män. Andel som mycket ofta är oroliga för att kvälls- eller nattetid gå hem ifrån den tunnelbanestation/pendeltågsstation/tvärbanestation som ligger närmast där de bor, är lägst av alla stadsdelar, 5% för kvinnor och 4% för män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 18% kvinnor och 10% män.

Ett jämställdhetsperspektiv fanns med tidigt i projekt Slussen inom ramen för den stadslivsanalys som gjordes under detaljplanarbetet. Bland annat konstaterades att ”Gångtrafikeräkningarna indikerar att kvinnor undviker Slussen nattetid, särskilt Blå Bodarna för att istället gå ovanpå torgplanet.”



Observationer av passerande kvinnor och män dag och natt på Slussen idag (april 2006)

Bild 3: Ur detaljplanens fördjupnings-PM Stadsliv 2011.

Utformningen av Slussen syftar till att skapa trygga platser dygnet runt. Ett Nobel Center kommer troligtvis att öka den upplevda tryggheten då det kommer att röra sig mycket människor till och från verksamheten under en stor del av dygnet.

Nobel Centers verksamhet kommer att rikta sig till alla människor oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1% av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. För projekt Slussen finns i samråd med Stockholm Konst ett speciellt konstprojekt. Eventuella förändringar med anledning av Nobel Center får utredas i det fortsatta arbetet.

Genomförandefrågor

Den tidiga markreservationen gäller i ett år, inom vilken avtal om markanvisning skall tecknas. Enligt projektets tidplan kan bebyggelsen påbörjas först när bussterminalen i Katarinaberget tagits i bruk och därefter intunnlingen av Stadsgårdsleden är klar, tidigast år 2025-2026.

Tidplan och kommande beslut

Den tidiga markreservationen gäller i ett år, inom vilken avtal om markanvisning skall tecknas. Enligt projektets tidplan kan

bebyggelsen påbörjas när först bussterminalen i Katarinaberget tagits i bruk och därefter intunnlingen av Stadsgårdsleden är klar. Tidigast möjliga byggstart 2025/2026. Byggtid uppskattningsvis 2 år.

Nästa beslutstillfälle infaller när kontoret återkommer med en lägesredovisning för projekt Slussen. Därefter kommer markanvisningsavtal träffas, preliminärt Q2, 2021. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse ska träffas med exploitören och detta beräknas preliminärt ske Q2, 2023.

Risker och osäkerheter

Slussen är ett komplext projekt med svårbedömda risker. För att det aktuella kvarteret ska kunna bebyggas enligt tidplanen på det sätt som förutses i huvudtidplanen för projekt Slussen krävs tex att de utredningar som skall göras avseende eventuella omprojekteringar inte leder fram till omfattande ändringar i produktionsplaneringen.

Exempel:

- De besvärliga grundläggningsförhållandena och komplicerade konstruktionsförutsättningarna ska bemästras för såväl överdäckningen av Stadsgårdsleden samt grundläggning på kajen.
- Om utredningar leder till att någon plats inom projekt Slussen skall projekteras om på något sätt riskerar tidplanen för hela projekt Slussen att påverkas. Den enskilda utformningsfråga som bedöms ha störst potentiell påverkan på tidplanen och ekonomin i projekt Slussen rör utformningen av själva byggnaden och hur grundläggningen av hus och tunnel kan behöva anpassas. Ett Nobel Center behöver till exempel byggas med större invändig rumshöjd än ett konventionellt kontorshus och med större spännvidder, vilket ger nya konstruktionsmässiga förutsättningar för underliggande betongstrukturer.
- Det finns en osäkerhet kopplad till färdigställandet av projekt Slussens östra delar eftersom det ännu inte finns någon upphandlad entreprenör för dessa och starten av de arbetena är kopplade till färdigställandet av

bussterminalen i Katarinaberget, alternativt en omlokalisering av den tillfälliga bussterminalen.

- Det finns risk att tecknade avtal samt lov för den nya exploateringen kommer att överklagas. Vid ett eventuellt överklagande innebär det stora konsekvenser om ett lagkraftvinnande ska inväntas. Stadens utredningar behöver därför starta snarast möjligt. Det är av stor vikt att Nobelhuset förmår bemanna sitt projekt och leverera det underlag som krävs.

Många tidiga risker såsom detaljplan och systemhandlingsprojektering samt färdigställande av en stor del av grundläggningen och konstruktionerna för andra delar av Slussen har redan hanterats.

Kommunikation

Information till andra förvaltningar

Slussen är ett samarbetsprojekt mellan Trafikkontoret, Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret. Projektets styrgrupp, där samtliga tekniska förvaltningar och stadsledningskontoret är representerade, informeras fortlöpande. Stadsledningskontoret har informerats om markanvisningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Södermalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret är positivt till ett Nobel Center vid Slussen. Ett Nobel Center kommer förutom ovan nämnda även att bidra till att Nobel Prize Museums ambitiösa samarbete med den svenska skolan kan utvecklas. Den valda platsen passar 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 är även mycket väl lämpad för detta ändamål med tanke på dess direkta närhet till en av Stockholms mest betydelsefulla kollektivtrafikknutpunkter.

Ett Nobel Center vid Slussen får konsekvenser för projekt Slussens tidplan och projektekonomi. Kontoret bedömer dock att exploateringen ur ett långsiktigt perspektiv kommer att bidra positivt till Slussen som plats men även Stockholms ekonomiska utveckling och att Nobel Center kommer att få positiva

samhällsekonomiska effekter. Dessa mervärden ger att kontoret anser att bedömd påverkan på projekt Slussen är rimlig.

Slut

Bilaga

2. Avtal om tidig markreservation med Nobelhuset AB

Markanvisning för handels- och centrumändamål inom fastigheterna Södermalm 6:36 (blivande Blå Bodarna 1) och Södermalm 7:87 vid Slussen i stadsdelen Södermalm till Atrium Ljungberg AB

Sammanfattning

Markområdet utgör den nya Handelsplatsen i nya Slussen. Bärkraftig handel med service och intressant utbud är en viktig faktor för Slussens identitet och värde som attraktiv och trygg mötesplats över dygnet.

Handelsplatsen bildar tillsammans med Mälarterrassen, som tidigare markanvisats till Atrium Ljungberg AB, nedan kallat Atrium Ljungberg, och de blivande lokalerna under huvudbron, vilka Stockholms Hamnar AB blir ägare till, en mycket stark och attraktiv plats i mötet mellan Mälaren och Saltsjön.

Handelsplatsen kommer att omfatta ca 16400 m² BTA, vilket innefattar såväl butiksytor som biutrymmen och allmänna kommunikationsytor. Den uthyrningsbara ytan uppskattas till ca 8000 m² LOA och kommer uppskattningsvis att innehålla ett 50-tal butiker och serviceenheter.

En fastighet med tillhörande 3D-utrymmen ska bildas och Atrium Ljungberg ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 25 583 kr per m² LOA.

Staden utför för närvarande arbeten för att uppföra bland annat de brokonstruktioner som bär upp Katarinavägen och samtidigt utgör handelsplatsens grund, golv, väggar, tak. Atrium Ljungberg ska utföra all stomkomplettering och inredning och bygger Katarinapaviljongen enligt stadens gestaltungskrav.

Staden tar ansvar för kommande periodiskt underhåll av brokonstruktionen som just byggs, exempelvis byte av tätskikt under gatan, och staden tillförsäkras tillträde för att kunna utföra detta. Atrium Ljungberg åtar sig att inte ställa skadeståndskrav på staden med anledning av underhållet, och står själv för sådant underhåll av konstruktionen som är kopplat till handelsverksamheten.

Vidare åtar sig staden att bidra till drift och underhåll av det x-område, dvs gångstråket med rulltrappor och hiss, som ska kunna hålla öppet dygnet runt. Även Region Stockholm kommer att bidra till detta enligt gällande genomförandeavtal med staden.

Till handelsplatsen ska höra den cykelhall som planeras mot kajen. Ytan ingår inte i ovan redovisade LOA. Atrium Ljungberg åtar sig att etablera ett koncept med parkering och annan cykelservice. Om detta efter en rimlig provotid inte visar sig bärkraftigt får annan verksamhet etableras inom ramen för detaljplanen, under förutsättning att tilläggsköpeskilling erläggs för motsvarande antal m² LOA.

Expertrådet har godkänt ärendet 2020-02-13 (dnr E2020-00605).

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

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 handelsplatsen. 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 Atrium Ljungbergs affärsidé, erfarenhet av och arbetssätt i liknande projekt och förutsättningar i övrigt.

De ekonomiska konsekvenserna för projekt Slussen av markanvisningen för handelsplatsen ryms inom befintligt genomförandebeslut. Staden står för kostnaderna för sina egna funktioner och bidrar i skäligen omfattning till kommande drift och underhåll av det tillgänglighetsanpassade gångstråket.

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.

Bakgrund till markanvisningen

Markområdet utgör den nya Handelsplatsen i nya Slussen. Handelsplatsen är belägen på en historisk plats och i en kommersiellt attraktiv knutpunkt mellan olika kollektivtrafikslag och ska bidra till Stadens mål för Slussen avseende trafik och stadsliv. Bärkraftig handel med service och intressant utbud är en

viktig faktor för Slussens identitet och värde som attraktiv och trygg mötesplats över dygnet.

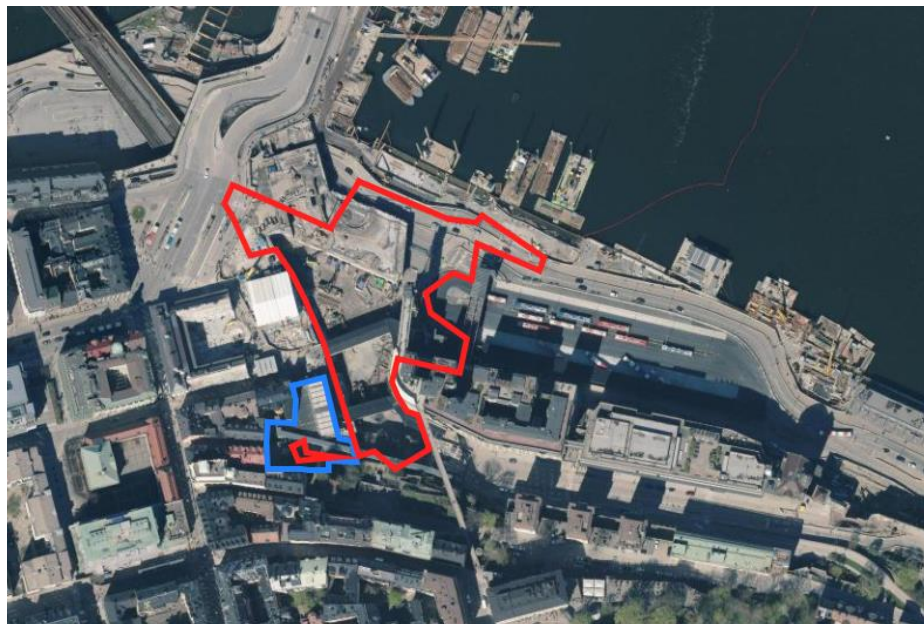
Handelsplatsen bildar tillsammans med det nya Nobel Center, Mälarterrassen, som tidigare markanvisats till Atrium Ljungberg AB, och de blivande lokalerna under huvudbron, vilka Stockholms Hamnar AB blir ägare till, en mycket stark och attraktiv plats i mötet mellan Mälaren och Saltsjön.

Atrium Ljungberg AB är i och med sitt nuvarande fastighetsinnehav samt tidigare markanvisningar en central aktör i Slussenområdet. I och med att Nobelhuset AB nu tar över markanvisningen av kvarteret Hammmästaren (tidigare E2) för huvudsakligen kontorsändamål från Atrium Ljungberg förskjuts karaktären på verksamheterna i Slussenområdet från kontor mot kultur och vetenskap.

Handelsplatsen ligger under mark och har begränsad exponering ovan mark. Den innehåller stor andel kommunikationsytor mellan de olika kollektivtrafikslagen samt stadens x-område för gångtrafik, och relativt liten andel butiksyta, varför förutsättningarna för en bärkraftig handel bygger på att såväl staden som Region Stockholm bidrar till driften av de allmänna ytorna. Atrium Ljungberg bör även ha förutsättning för goda synergieffekter med intilliggande fastigheter, vilket gynnar platsens långsiktiga utveckling.

För området gäller lagakraftvunnen detaljplan för Slussen, Dp 2005-08976-54. Detaljplanen möjliggör en flexibel fastighetsindelning i undre plan och tillåter användning för centrum, handel, tekniska anläggningar, handel, parkering och trafikområde för Saltsjöbanan och tunnelbanan. Markanvisningen avser användning för centrum och handel.

Staden utför för närvarande arbeten för att uppföra bland annat de brokonstruktioner som bär upp Katarinavägen och samtidigt utgör handelsplatsens grund, golv, väggar, tak. På grund av platsens läge och stora komplexitet kommer många funktioner och konstruktioner att vara gemensamma för Handelsplatsen och omgivande fastigheter samt allmänna platser och kollektivtrafik. Utbyggnaden sker i flera olika etapper.



Figur 1: Röd markering visar ungefärlig avgränsning av markområdet, handelsplatsen i undre plan. Blå markering visar hotell kv Ormen i övre plan. Ortofoto 2018.



Figur 2: Illustration av handelsplatsens utbredning och koppling till kollektivtrafiken, vy från norr.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende, bortsett från detaljplan och genomförandebeslut för Slussen.

Markanvisning

Handelsplatsen kommer att omfatta ca 16400 m² BTA, vilket innefattar såväl butiksytor som biutrymmen och allmänna kommunikationsytor. Den uthyrningsbara ytan uppskattas till ca 8000 m² LOA och kommer uppskattningsvis att innehålla ett 50-tal butiker och serviceenheter.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande. Bilaga 3. Markanvisningen kommer att gälla under två år efter det att kommunfullmäktige har godkänt avtalet, genom beslut som därefter vinner laga kraft. Överenskommelse om exploatering med markförsäljning avses tecknas.

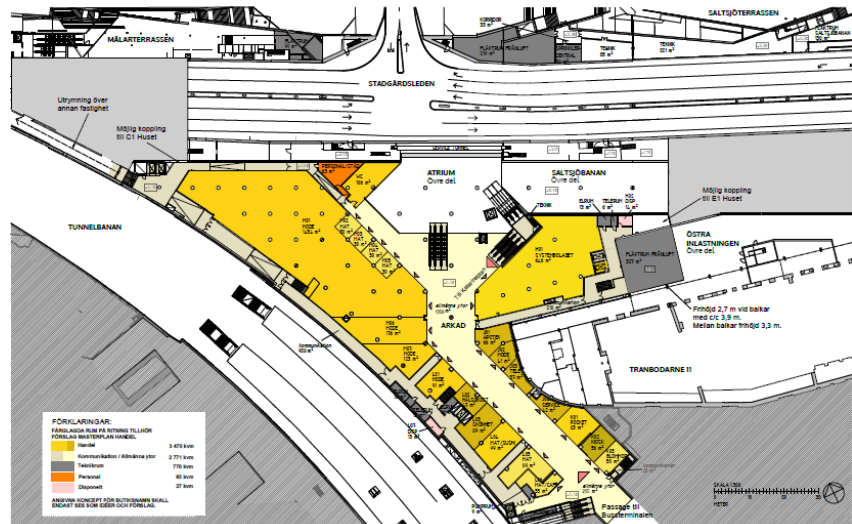
Två utrymmen om sammanlagt ca 565 m² med entré mot kajen ingår i handelsplatsen och är enligt förslag till masterplan avsedda för cykelhall. I begreppet innefattas exempelvis cykelparkering för såväl handelsplatsens behov som ett allmänt behov, cykelverkstad samt även viss försäljning kopplat till service för cyklister. Atrium Ljungberg åtar sig att etablera ett koncept inom ramen för sådan verksamhet inom de aktuella utrymmena. Om detta efter en rimlig provotid inte visar sig bärkraftigt får annan verksamhet etableras inom ramen för detaljplanen, under förutsättning att tilläggsköpeskilling erläggs.

Staden bygger stommen utifrån en möjlig dispositionslösning, så kallad masterplan. Atrium Ljungberg ska utföra all stomkomplettering och inredning, och ska bygga Katarinapaviljongen. Atrium Ljungberg kan välja att färdigställa ytorna med annan utformning, men är bunden av stadens framtagna gestaltningsförutsättningar rörande de allmänna ytorna samt Katarinapaviljongen.

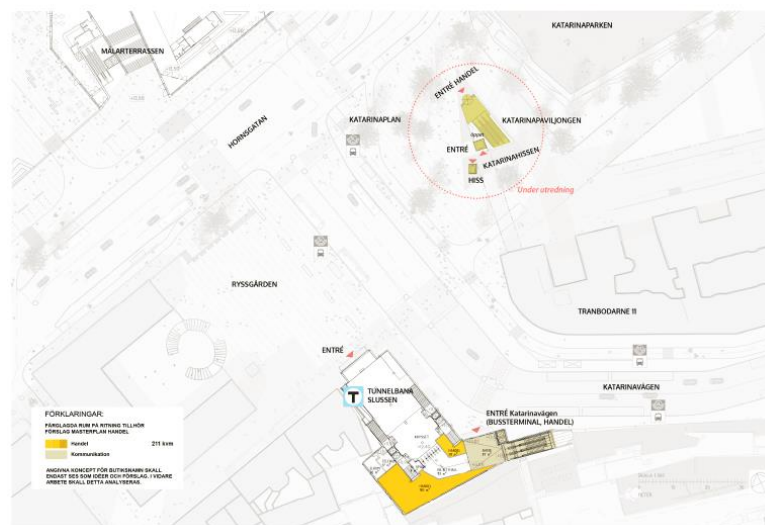
Övriga villkor i markanvisningsavtalet rör ansvar för kommande drift och underhåll. Staden tar ansvar för kommande periodiskt underhåll av brokonstruktionen, exempelvis byte av tätskikt under gatan, och tillförsäkras tillträde för att kunna utföra detta. Atrium Ljungberg åtar sig att inte ställa skadeståndskrav på staden med anledning av underhållet. Vidare åtar sig staden att bidra till drift och underhåll av det x-område, dvs gångstråket med rulltrappor och hiss som ska kunna hålla öppet dygnet runt. Även Region Stockholm ska bidra till detta enligt gällande genomförandeavtal med staden.



Figur 3: Masterplan, kajplanet.



Figur 4: Masterplan, mellanplanet.



Figur

Figur 5: Masterplan, torgplanet. Obs preliminär avgränsning för ytorna i anslutning till tunnelbanestationen.

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

Expertrådet har behandlat ärendet 2020-02-13, Dnr E2017-03087.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens arbete med markanvisningsområdet görs inom ramen för projekt Slussen enligt gällande reviderat genomförandebeslut i kommunfullmäktige från 2015-09-28.

En fastighet med tillhörande 3D-utrymmen ska bildas och Atrium Ljungberg ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 25 583 kr per m² LOA.

Expertrådet har behandlat ärendet 2020-02-13, Dnr E2017-03087.

Stadens kostnader utgörs av grundläggning samt byggande av brokonstruktionen som samtidigt bär upp stadens gatu-, park- och torganläggning och utgör stomme för handelsplatsen, samt vissa konstruktionsdetaljer för handelsplatsen som måste utföras samtidigt som övrig konstruktion.

Staden kan dra av moms i kommunkontot under själva bygget, men när staden överlåter konstruktionerna som staden har uppfört till Atrium Ljungberg eller en gemensamhetsanläggning där fastighet ingår måste moms som avser Atrium Ljungbergs förvärvade delar återbetalas till skatteverket. Detta blir således en kostnad för staden. Atrium Ljungberg ska kompensera staden för detta och staden upprättar en särskild jämningshandling som innebär att Atrium Ljungberg i sin tur kan dra moms, antingen direkt eller under en 10-årsperiod. För det fall att Skatteverket kräver att jämningshandlingen ska ske under en 10-årsperiod ska staden ersätta Atrium Ljungberg för hälften av den extra räntekostnad som det innebär, baserat på en kalkylränta på 4,25%. En engångsersättning på 10% av momsbeloppet från staden innebär att Atrium Ljungberg får en räntekostnad på 2%/år på de pengar de ligger ute med under 10 år.

Staden kommer att äga hiss och rulltrappor för att säkerställa ett tillgänglighetsanpassat x-område för gående mellan kajen och Katarinapaviljongen. Ett driftavtal ska tecknas mellan Atrium Ljungberg, staden och Region Stockholm. Framtida driftkostnader för staden utgörs främst av bevakning och städning. Framtida underhåll av stommen, till exempel byte av tätskikt, ska bekostas av staden medan Atrium Ljungberg tar sig

att inte begära ersättning för framtida störningar av verksamheten på grund av stadens arbeten.

Atrium Ljungberg ska stå för samtliga kostnader som hör till färdigställandet av handelsplatsen efter tillträdet.

Slussenanläggningens olika funktioner såsom brokonstruktioner, tunnlar och kulvertar är extremt integrerade och beroende av varandra. Det är därför inte meningsfullt att särskilja stadens kostnader för att bygga handelsplatsen, men kontoret bedömer att markförsäljningsintäkten täcker stadens merkostnader för att anpassa grundläggningen och betongstommen så att handelsplatsen möjliggörs. Att utrymmet mellan de olika kollektivtrafikslagen fylls med bärkraftig kommersiell verksamhet är av avgörande betydelse för att platsen ska upplevas som attraktiv och trygg.

Ekonomiska osäkerheter

De ekonomiska osäkerheterna är förknippade med prisutvecklingen på handelsfastigheter.

Slutsats-ekonomi

Handelsplatsen 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 handelsplatsen uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, 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 handelsplatsen på ett sätt som bidrar till att stadens mål för platsen uppfylls på kort och lång sikt.

Målen för platsen finns definierade i projektplan för Slussen, detaljplan och genomförandebeslut. De har brutits ner till övergripande krav, ett program och en systemhandling. Efter bygghandlingsprojektering pågår nu utbyggnad av de centrala delarna av grundläggning och brokonstruktioner som samtidigt utgör handelsplatsens stomme.

De viktigaste målen är att bidra till projektets effektmål för **stadslivet** och en attraktiv mötesplats, samt effektmål för **trafik** i och med att platsen är en viktig knutpunkt för kollektivtrafiken, cyklister och gående. Handelsplatsen ska bidra till att bytesplatsen under Katarinavägen och de angränsande ytorna runt Katarinapaviljongen, under huvudbron och på kajstråket får sin fulla funktion som **mötesplats**. Butiker och service 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 koppla samman de stora nivåskillnaderna på ca 12 meter och erbjuda en **tillgänglig** koppling mellan kajplan och torgplan. X-området med rulltrappor och hissar ska kunna hållas öppet dygnet runt.

Atrium Ljungberg har i markanvisningsavtalet åtagit sig att utveckla en cykelhall med parkering och annan cykelservice, vilket bidrar till att trafikmålet uppfylls.

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. Atrium Ljungberg arbetar med olika former av dialog, exempelvis fokusgrupper, för att utveckla sina koncept, vilket bidrar till att säkerställa platsens funktion och förankring.

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

Arbetsplatser och lokaler

Handelsplatsen möjliggör ett 50-tal butiker av varierande storlek med en total yta om ca 8000 m² plus ca 500 m² cykelhall.

Miljö

Miljökonsekvenser för nya Slussen har beskrivits i MKB för detaljplanen för Slussen. Handelsplatsen kommer att genomföras i enlighet med de miljömål som antagits för projekt Slussen. Stadens 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.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk när handelsplatsen byggs.

Energihushållning

Atrium Ljungberg 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/ m² och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

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.

Detaljplanen anger som information på plankartan att en dygnetruntöppen förbindelse med hissar och rulltrappor ska finnas mellan kaj- och torgplan inom kvartersmarken för handelsplatsen 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.

Påverkan på barn

Platsen erbjuder ingen vistelsemiljö för barn i dag. Den nya anläggningen med biltrafiken förlagd i en tunnel syftar till att skapa attraktiva och trygga platser att vistas på. Den yttre miljön blir tack vare detta mer barnvänlig. Handelsplatsen kopplar samman nivåerna och de olika kollektivtrafikslagen inomhus, vilket förväntas bidra till att platsen i högre grad befolkas både dag och kvällstid. Det ger ökad tillgänglighet och en tryggare plats för barn.

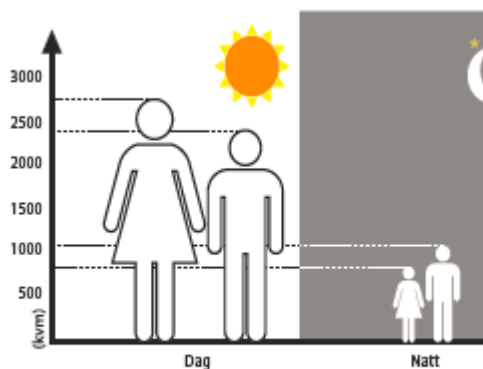
Handelsplatsen kommer att kunna innehålla många olika typer av handel och service och erbjuda trygg och tillgänglig miljö för alla. Det finns inget som hindrar att lokaler uthyrs för verksamhet specifikt inriktad till barn, men avtalet innehåller ingen sådan styrning.

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

Jämställdhet

Trygghetsmätningen 2017 visar på små skillnader mellan könen och att stadsdelen generellt upplevs som trygg. På Södermalm är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 3% kvinnor och 4% män. Andel som mycket ofta är oroliga för att kvälls- eller nattetid gå hem ifrån den tunnelbanestation/pendeltågsstation/tvärbanestation som ligger närmast där de bor, för att de skulle kunna utsättas för brott av något slag eller gör ej detta av oro för att utsättas för brott är lägst av alla stadsdelar, 5% för kvinnor och 4% för män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 18% kvinnor och 10% män.

Ett jämställdhetsperspektiv fanns med tidigt i projekt Slussen inom ramen för den stadslivsanalys som gjordes under detaljplanarbetet. Bland annat konstaterades att ”Gångtrafikeräkningarna indikerar att kvinnor undviker Slussen nattetid, särskilt Blå Bodarna för att istället gå ovanpå torgplanet.”



Observationer av passerande kvinnor och män dag och natt på Slussen idag (april 2006)

Figur 6: Ur detaljplanens fördjupnings-PM Stadsliv 2011.

Utformningen av Slussen syftar till att skapa trygga platser dygnet runt. Vissa platser innebär större utmaningar, exempelvis kommer ett nattöppet x-område genom handelsplatsen att kräva kontinuerlig bevakning och städning för att vara tryggt de tider då inte tunnelbanan eller Saltsjöbanan bidrar till att befolka platsen.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

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

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Enligt projekt Slussens övergripande tidplan ska handelsplatsen öppna när hela trafikanläggningen är klar, tidigast 2025. Atrium Ljungbergs tillträde till markområdet behöver anpassas med hänsyn till såväl stadens arbeten med ytorna inom markområdet som stadens färdigställande av övriga Slussen samt ett effektivt genomförande av Atrium Ljungbergs arbeten. Eftersom delar av stommen, som är gemensamma för Handelsplatsen och Slussen, planeras att färdigställas sent i projekt Slussen, kan det innebära att Atrium Ljungbergs genomförande behöver delas upp i flera etapper

En gemensam tidsatt aktivitetsplan ska upprättas av Atrium Ljungberg med utgångspunkt från Stadens genomförande av Slussen.

Nästa beslutstillfälle infaller vid tecknande av överenskommelse om exploatering med markförsäljning, preliminärt Q1 2022.

Risker och osäkerheter

Det finns en osäkerhet kopplad till färdigställandet av projekt Slussens östra delar eftersom det ännu inte finns någon upphandlad entreprenör för dessa och starten av de arbetena är kopplade till färdigställandet av bussterminalen i Katarinaberget. Många tidiga risker såsom detaljplan och projektering samt färdigställande av en stor del av grundläggningen och konstruktionerna har redan hanterats.

Markanvisningen bidrar till att minska risker kopplade till att ingen köpare finns på plats för att färdigställa Slussens viktigaste kollektivtrafikknutpunkt när övriga delar av trafikanläggningen är klar.

Kommunikation

Slussen är ett samarbetsprojekt mellan Trafikkontoret, Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret. Projektets styrgrupp, där samtliga tekniska förvaltningar och stadsledningskontoret är representerade, informeras fortlöpande. Stadsledningskontoret har informerats om markanvisningen.

Information om den blivande handelsplatsen i Slussen finns på stadens hemsida. En nyproducerad film ”Handelsplatsen, en ny knutpunkt i Slussen”, finns på Youtube.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Södermalms 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 handelsplatsen. 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 Atrium Ljungbergs affärsidé, erfarenhet av och arbetssätt i liknande projekt och förutsättningar i övrigt.

De ekonomiska konsekvenserna för projekt Slussen av markanvisningen för handelsplatsen rymms inom befintligt genomförandebeslut. Staden står för kostnaderna för sina egna funktioner och bidrar i skälig omfattning till kommande drift och underhåll av det tillgänglighetsanpassade gångstråket.

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.

Slut

Bilaga

3. Markanvisningsavtal med Atrium Ljungberg AB

Markanvisning för hotelländamål inom fastigheten Södermalm 7:87 vid Slussen i stadsdelen Södermalm till Atrium Ljungberg AB

Sammanfattning

En påbyggnad med hotell på tunnelbanestation Slussen i kvarteret Ormen är ett nygammalt exploateringsprojekt som startade med att PEAB fick en markanvisning år 1997. En detaljplan togs fram och vann laga kraft 2007, men bygget genomfördes aldrig och markanvisningen avslutades 2012 med anledning av genomförandet av nya Slussen. Nu har detta kommit så långt att konsekvenserna för hotellbyggrätten är möjliga att överblicka.

Målet för en ny markanvisning är att undersöka de nuvarande möjligheterna att genomföra ett hotell på platsen och att, om parterna tillsammans med Region Stockholm finner det genomförbart, verka för att teckna överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal samt ett genomförandeavtal med Region Stockholm.

Hotellet kan innehålla ca 100 rum och har en möjlig yta på ca 4500 m² BTA.

Atrium Ljungberg AB, nedan kallat Atrium Ljungberg, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 25 000 kr per m² BTA. Försäljningsinkomster beräknas till 112 mnkr, med avdrag för extraordinära kostnader för grundläggning, att byggnation ska ske ovan trafikerad tunnelbanestation, intill tidigare bensinstation och på befintlig konstruktion, och att bjälklag i Mariagränd ska vara körbart för allmän fordonstrafik.

Expertrådet har godkänt ärendet 2020-02-13 (dnr E2020-00605).

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontorets bedömning är att det är av vikt för uppnåendet av mål för Slussen som en attraktiv mötesplats att en aktör utses för att bygga hotellet. En tidigare koppling för gående återställs och ett sår i stadsbilden läks.

Markanvisningen är förknippad med osäkerheter men syftar i ett första skede till att utreda om ett genomförande är möjligt med hänsyn till byggnadstekniska och genomförandemässiga frågor.

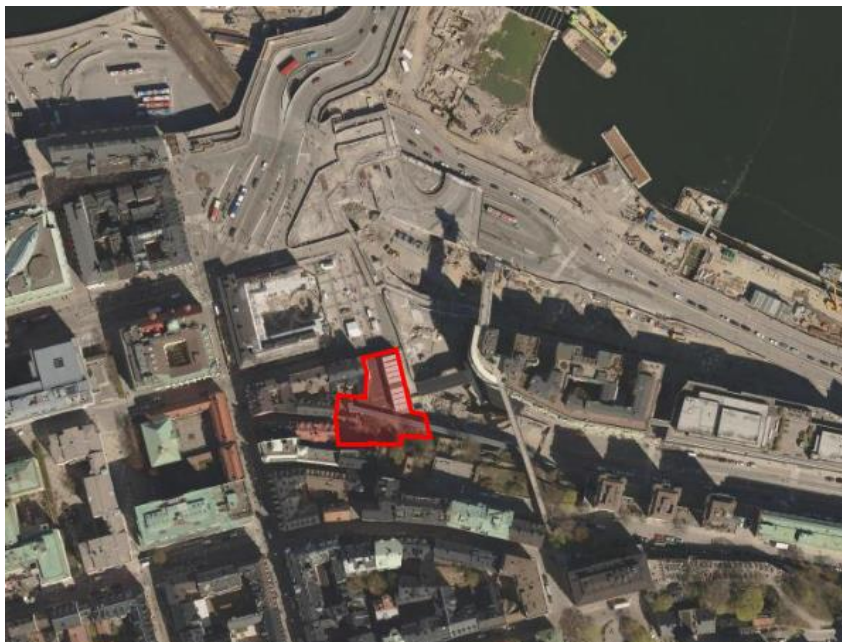
Atrium Ljungberg AB bedöms som en mycket lämplig aktör mot bakgrund av förhållandena på platsen, näraliggande fastighetsinnehav samt Atrium Ljungbergs erfarenhet av och arbetssätt i liknande projekt och förutsättningar i övrigt.

Bakgrund till markanvisningen

En påbyggnad med hotell på tunnelbanestation Slussen i kvarteret Ormen är ett nygammalt exploateringsprojekt som vilat flera år, i praktiken sedan 2007 och formellt sedan 2012. År 1997 fick PEAB markanvisning för ett hotell om 100 rum. PEAB hade i samråd med SL låtit utarbeta programskisser som även innefattade upprustning av tunnelbanestationen med rulltrappor mm. År 2001 var planarbetet klart och planen vann laga kraft 2003. PEAB tog fram förslag på hotell i enlighet med detaljplanen och förhandlingar fördes om påbyggnadsavtal med SL och om överenskommelse om exploatering. Samtidigt tog SL fram ett program för ombyggnad av stationshallen, anpassat till påbyggnaden. Man kom dock aldrig fram till färdiga avtal.

2012 avbröts markanvisningen formellt av staden, med hänvisning till den kommande ombyggnaden av Slussen. När PEAB:s markanvisning upphörde hade också den nya detaljplanen för Slussen ändrat förutsättningar för hotellet. Ytterligare väsentlig förändring medfördes av detaljplanen för bussterminalen i Katarinaberget, med den nya Entré Katarinavägen till bussterminal, handelsplats och tunnelbana, på

en plats som tidigare var tänkt som huvudentré till hotellet från Katarinavägen.

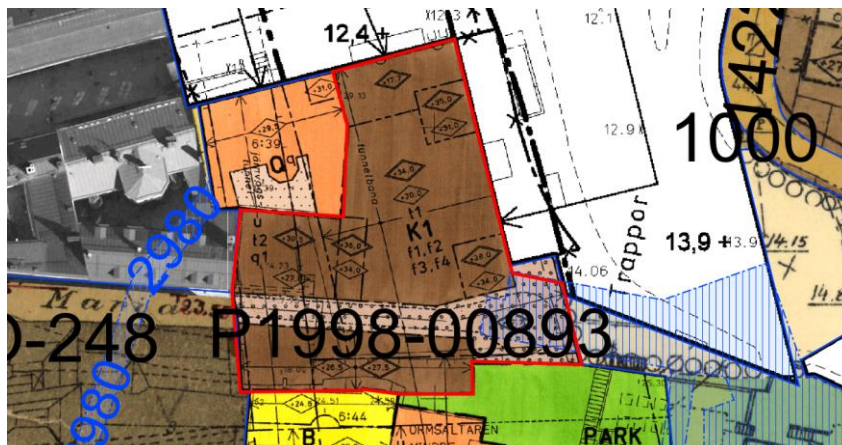


Figur 1: Röd markering visar ungefärlig avgränsning av markanvisningsområdet. Ortofoto 2017.

PEAB:s förslag till hotell som låg till grund för utformningen av detaljplanen framgår av figur 2.



Figur 2: Fotomontage, Arken. Ur planbeskrivning.



Figur 3: Planmosaik. Röd linje avgränsar markanvisningsområdet.

Den gällande detaljplanen innebär bland annat att Mariagränd förlängs och avslutas med en vändplan inom byggnadskvarteret. Z-beteckningen innebär att området ska vara tillgängligt för allmän gatutrafik och i praktiken fungera som en allmän gata. Gående ska kunna fortsätta ner till Katarinavägen via en allmän trappa och enligt den nya planeringen för Slussen kommer den att leda rakt österut ned till Katarinavägen och även koppla till Thor Modéns trappa upp till Klevgränd.

Tillåten användning enligt detaljplan är hotell och tunnelbana. Mariagränds förlängning ska vara tillgänglig för allmän gång-, cykel- och fordonstrafik på ett körbart bjälklag. Ingen utfart mot Katarinavägen är möjlig. Det finns inte heller möjlighet att ordna parkering inom fastigheten annat än för angöring med handikappfordon. Övrig parkering hänvisas till bl a Katarinagaraget i närheten. Högsta byggnadshöjd är reglerad med nivåer över nollplanet.

Byggnadernas utformning hänvisar till planbeskrivningen samt bestämmelser om fasader av puts och natursten samt tak och takkupor i plåt. Fasader mot Katarinavägen utförs utan brännbara material på grund av dåvarande närhet till bensinstation i Katarinagaragets entré. Buller ska dämpas dels i fasad och dels mot stomljudd. Områdets västra del ligger ovanpå en före detta järnvägstunnel. Den får inte byggas om eller på annat sätt förvanskas. Tunneln innehåller ledningar som är i drift.

I samband med den tidigare markanvisningen tog staden fram tekniska utredningar som underlag för detaljplanen. Den befintliga stommen är byggd för att vara möjlig för påbyggnad,

men de nuvarande faktiska förutsättningarna för att stommen medger en sådan i dag har inte utretts. Stommens ålder samt nya normer och krav kan medföra att en helt ny grundläggning behövs. Det är inte heller utrett att de tidigare föreslagna grundläggningsmetoderna och förstärkningarna av grundläggning och konstruktioner är relevanta eller möjliga att genomföra.

Syftet är att avstycka en 2D-fastighet i enlighet med detaljplanernas avgränsning av kvartersmarken. Fastigheten urholkas av 3D-utrymmen hörande till handelsplatsen. Officialservitut finns bildat till förmån för bussterminal-fastigheten för entré Katarinavägen, som även kommer att nyttjas för tunnelbanan och handelsplatsen. Inför lantmäteriförrättningen kommer också nyttjanderätten för tunnelbanan att definieras, och klargöra vem som ansvarar för vilka delar av den befintliga stommen och grundläggningen. Det är också lämpligt att etablera ledningsrätt alternativt servitut för stadens tunnel samt de ledningar som finns i den. Servitut ska också bildas för z-området för stadens räkning.

Hotellet utgör en påbyggnad på den befintliga tunnelbanestationen och förutsätter därför ett genomförandevalt med Region Stockholm. Regionen har utrett en eventuell ombyggnad av stationen och har landat i en begränsad upprustning kopplad till genomförandet av Slussen. En dialog med Regionen har inletts som syftar till att optimera stationens ytor och om möjligt skapa en hotellentré i gatuplanet vid Katarinavägen eller Ryssgården.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende, bortsett från detaljplan och tidigare markanvisning till PEAB.

Markanvisning

Byggrätten för hotell enligt detaljplanen möjliggör ca 5000 m² BTA, men på grund av ändrade förutsättningar kan troligen högst 4500 m² BTA byggas.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen kommer att gälla under två år efter det att kommunfullmäktige har godkänt avtalet, genom beslut som därefter vinner laga kraft. Markanvisningen syftar till att Atrium Ljungberg och Staden

tillsammans ska undersöka de nuvarande möjligheterna att genomföra ett hotell på platsen och att, om parterna tillsammans med Region Stockholm finner det genomförbart, verka för att teckna överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal samt ett genomförandeavtal med Region Stockholm.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande. Bilaga 4.

Avtalet innebär att Atrium Ljungberg bekostar de utredningar och projekteringsarbete som behöver göras för att teckna överenskommelse om exploatering med markförsäljning, och ska tillsätta nödvändiga resurser. En gemensam tidsatt aktivitetsplan upprättas med utgångspunkt från Stadens genomförande av Slussen och Region Stockholms ombyggnad av tunnelbanestationen. Atrium Ljungberg ska vidare ansvara för och bekosta projektering samt genomförande av samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, inklusive förlängningen av Mariagränd.

Köpeskillingen ska baseras på faktisk utnyttjningsbar bruttoarea enligt detaljplan och är bestämd till 25 000 kr/m² BTA, och ska indexregleras. Köpeskillingen är beräknad utifrån normala grundläggningsförhållanden för Stockholms innerstad och förutsätter att en entré mot Ryssgården eller Katarinavägen kan anordnas, och ska justeras som kompensation för de extraordinära kostnader som uppstår med anledning av att byggnation ska ske ovan trafikerad tunnelbanestation, intill tidigare bensinmack, på befintlig konstruktion, och att bjälklag i Mariagränd ska vara körbart för allmän fordonstrafik.

Expertrådet har godkänt ärendet 2020-02-13 (dnr E2020-00605).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens kostnader utgörs av projektledningsarbete för egen personal, samt utredningar och eventuell handlingsplan för hantering av förorenad jord som kan finnas på platsen, samt merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Det kan dessutom dyka upp behov av arkeologiska utgrävningar. Övriga utredningar ska bekostas av Atrium Ljungberg.

På inkomstsidan ska köpeskillingen om cirka 112 mnkr reduceras med hänsyn till extraordinära kostnader. Storleken på dessa tas fram i nästa skede på grundval av kommande utredningsarbete och Atrium Ljungbergs framtagande av systemhandling och kalkyl.

Ekonomiska osäkerheter

De ekonomiska osäkerheterna är på kostnadssidan förknippade med eventuell förekomst av markföreningar och fornlämningar. På inkomstsidan förknippas de med prisutvecklingen på kontorsfastigheter eftersom indexregleringen av köpeskillingen är kopplat till sådana, samt de justeringar av köpeskillingen som ska göras på grund av extraordinära kostnader.

En kalkyl ska tas fram som underlag till ett beslut gällande ekonomin för projektet.

Slutsats-ekonomi

Projektet är förknippat med stora osäkerheter på grund av att byggnad ska uppföras på en tunnelbanestation och en gammal järnvägstunnel. Kontoret bedömer dock att det bör ge ett överskott till staden.

Hur hotellet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, 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 ett hotell på ett sätt som bidrar till att stadens mål för platsen uppfylls på kort och lång sikt.

Hotellet kommer att bli en del av platsen Slussen och bör därför bedömas utifrån hur det bidrar till stadens mål för denna.

Hotellet bidrar till projektets effektmål för **stadslivet** och en attraktiv mötesplats, samt effektmål för **trafik**. Hotellet bidrar till att befolka platsen och över dygnet på ett positivt sätt, vilket ger ökad trygghet. Den återställda kopplingen mellan Mariagränd, Thor Modéns trappa och Katarinavägen gynnar gångtrafiken och bidrar till att läka det sår i stadsbilden som uppstod när tunnelbanan byggdes.

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

Arbetsplatser och lokaler

Hotellet kommer att innehålla ca 100 rum.

Miljö

Bebyggelsen måste utformas med hänsyn taget till buller och vibrationer från spår samt förekomst av magnetfält och buller från gata.

När det gäller kulturmiljökrav måste detaljplanens bestämmelser om utformning av byggnaderna beaktas.

Detaljplanen har ett skydd för SJ-tunneln som byggdes på 1860-talet. Detaljplanen säger att den inte får byggas om eller på annat sätt förvanskas.

SJ-tunneln byggdes under befintliga byggnader, dels Sjömanshemmet men även två hus norr och söder om Mariagränd. En källarvåning norr om Mariagränd finns kvar i dag med ingång från Sjömanshemmets gård. Det södra huset i kvarteret Ormsaltaren verkar ha rivits efter 1940. Det kan eventuellt ställas krav på arkeologisk undersökning när dessa områden ska bebyggas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk när hotellet byggs. Området gränsar till bergsslänten upp mot Klevgränd. Slänten utgör park men berörs inte av hotellbygget.

Energihushållning

Atrium Ljungberg 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/m² och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

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.

Området kommer att angöras från Mariagränd, som förlängs. I det fortsatta arbetet ska möjligheten att ordna en tillgänglig entré från Ryssgården eller Katarinavägen utredas.

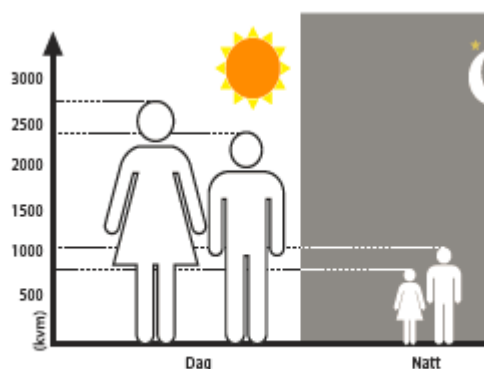
Påverkan på barn

I nya Slussen är den nya Katarinaparken den del som planeras för lek. Från hotellet kan parken nås via Entré Katarinavägen handelsplatsen utan att behöva korsa biltrafik. Den nya kopplingen för gående erbjuder genare väg för alla åldrar.

Jämställdhet

Trygghetsmätningen 2017 visar på små skillnader mellan könen och att stadsdelen generellt upplevs som trygg. På Södermalm är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 3% kvinnor och 4% män. Andel som mycket ofta är oroliga för att kvälls- eller nattetid gå hem ifrån den tunnelbanestation / pendeltågsstation / tvärbanestation som ligger närmast där de bor är lägst av alla stadsdelar, 5% för kvinnor och 4% för män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 18% kvinnor och 10% män.

Ett jämställdhetsperspektiv fanns med tidigt i projekt Slussen inom ramen för den stadslivsanalys som gjordes under detaljplanearbetet. Bland annat konstaterades att ”Gångtrafikeräkningarna indikerar att kvinnor undviker Slussen nattetid, särskilt Blå Bodarna för att istället gå ovanpå torgplanet.”



Observationer av passerande kvinnor och män dag och natt på Slussen idag (april 2006)

Figur 4: Ur detaljplanens fördjupnings-PM Stadsliv 2011.

Utformningen av Slussen syftar till att skapa trygga platser dygnet runt.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1% av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. För projekt Slussen finns i samråd med Stockholm Konst ett speciellt konstprojekt, som för de offentliga ytorna i anslutning till handelsplatsen har inriktning mot att ta om hand gammalt byggmaterial och arkeologiska fynd, hotellprojektet bidrar inte till detta eftersom staden inte investerar i någon anläggning.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

En gemensam tidsatt aktivitetsplan upprättas med utgångspunkt från Stadens genomförande av Slussen och Region Stockholms ombyggnad av tunnelbanestationen.

Nästa beslutstillfälle infaller vid tecknande av överenskommelse om exploatering med markförsäljning, preliminärt Q1 2021.

Risker och osäkerheter

En tidig risk har redan hanterats i och med att det finns gällande detaljplan för området. Då denna överklagades är det sannolikt att även fortsatta beslut om hotellet kommer att överklagas.

Genomförandetekniska osäkerheter är kopplade till gränssnitt med projekt Slussen, såsom samordning med entreprenad SN81 rörande byggvägar och etablering. Vidare måste gränsdragning i tunnelbanestationen samt eventuell påverkan på handelsytorna vara föremål för en intresseavvägning. De tidigare tekniska utredningarna behöver uppdateras och kan ge ny information om grundläggningsförhållanden, den befintliga konstruktionens skick, samt möjligheterna att bygga ovanpå en trafikerad tunnelbanestation och att åstadkomma en koppling under Mariagränd mellan hotellets två byggnadskroppar.

Kommunikation

Hotellprojektet kommer att bedrivas nära kopplat till projekt Slussen som är ett samarbetsprojekt mellan Trafikkontoret, Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret. Projektets styrgrupp, där samtliga tekniska förvaltningar och stadsledningskontoret är representerade, informeras fortlöpande. Stadsledningskontoret har informerats om markanvisningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Södermalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets bedömning är att det är av vikt för uppnåendet av mål för Slussen som en attraktiv mötesplats att en aktör utses för att bygga hotellet. En tidigare koppling för gående återställs och ett sår i stadsbilden läks.

Markanvisningen är förknippad med osäkerheter men syftar i ett första skede till att utreda om ett genomförande är möjligt med hänsyn till byggnadstekniska och genomförandemässiga frågor.

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

Bilaga

4. Markanvisningsavtal med Atrium Ljungberg AB.

Markanvisning för bostäder, kontor och garage inom del av fastigheten Vasastaden 1:16, blivande kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa, i Hagastaden, Norrmalm, till Atrium Ljungberg AB

Sammanfattning

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. Genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan kan 6 000 bostäder byggas, varav drygt 3 000 i Stockholms stad. Det kommer att skapas omkring 50 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel och hotellverksamhet, varav cirka 14 000 i Stockholms stad.

Visionen för Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Den första detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 och samtidigt godkändes genomförandebeslutet.

Föreslagen markanvisning till Atrium Ljungberg AB, nedan kallat Atrium Ljungberg, omfattar nybyggnation av cirka 23 000 m² BTA kontorslokaler innefattande butiker/lokaler i bottenplan inom blivande kvarteret Pisa samt cirka 310 bostäder med lokaler/publika lokaler i bottenplan inom de blivande kvarteren Stanford och Cambridge. Under mark inom och i anslutning till kvarteren ska en garageanläggning, Bellmansgaraget, med cirka 300 parkeringsplatser anläggas. Staden ges rätt att förvärva lokaler för en förskola inom markområdet.

Försäljningen av marken är i huvudsak i enlighet med detaljplan (DP 2009-02013-54) och tidigare fattat genomförandebeslut för Hagastaden. Viss justering av kontorsbyggrätten inom kvarter Pisa genomförs i den pågående detaljplaneläggningen för Östra Hagastaden.

Området för markanvisningen är beläget ovanpå överdäckningen av E4/E20 samt Värtabanan och försäljningspriset för marken är satt med hänsyn till de komplicerade grundläggningsförhållandena. Köpeskillingen för kontor föreslås till 23 400 kr/m² BTA och för bostäder till 21 500 kr/m² ljus BTA. Köpeskillingen för kommersiella lokaler i bottenplan av husen föreslås till 13 600 kr/m² BTA. Pris för förskolelokaler föreslås

uppgå till 10 200 kr/m² BTA. Samtliga priser är angivna i prisläge 2020-02-01.

Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom tidigare fattat genomförandebeslut.

Kontoret ser positivt på markanvisningen som är ett viktigt steg i genomförandet av Hagastaden. Genom utbyggnaden av kvarteren tillförs området såväl nya arbetsplatser som bostäder och markanvisningen bidrar på så vis till att uppnå visionen för Hagastaden.

Bakgrund

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. År 2007 enades Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska Högskolan och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Region Stockholm samt representanter från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra Station. Den partsgemensamma visionen för det nya området Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008. Den första detaljplanen (DP 2009-02013-54), som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullsplatsen, antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. I samband med detta godkändes genomförandebeslut för hela projektet. I april 2011 vann den första detaljplanen laga kraft. Nu pågår detaljplaneläggning för de östra delarna av Hagastaden.

Inom Hagastaden beräknas 6 000 bostäder att byggas, varav drygt 3 000 i Stockholms stad. Det kommer att skapas omkring 50 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel och hotellverksamhet, varav cirka 14 000 i Stockholms stad.

Området för markanvisningen innefattar de blivande kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa samt det blivande Bellmansgaraget med cirka 300 parkeringsplatser. Huvuddelen av marken ingår i den första detaljplanen, men en del av kvarteret Pisa ingår även i den pågående planläggningen för östra Hagastaden. Bland annat ska byggrätten i kvarteret Pisa sänkas något i höjd för att bättre

samspele med de byggrätter som tar form i de östra delarna av Hagastaden.

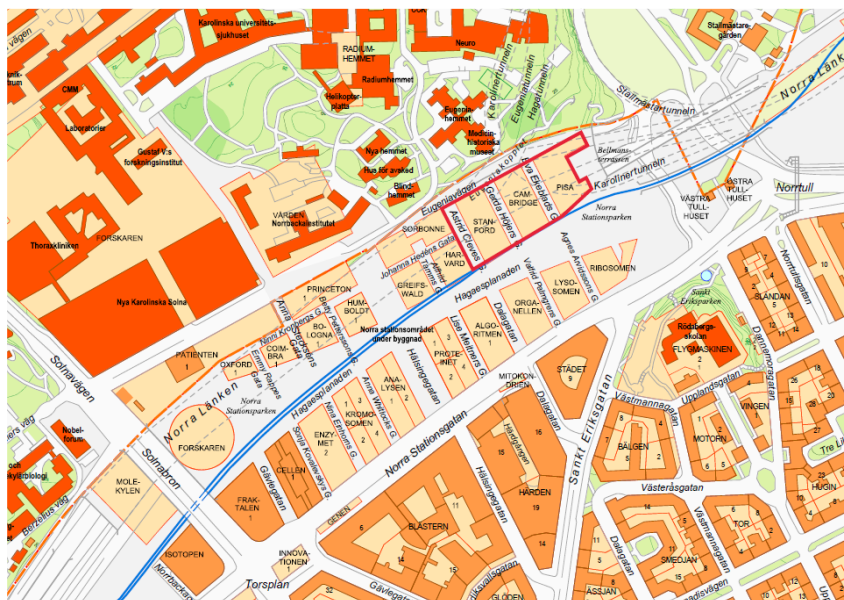


Fig. 1. Översiktskarta Hagastaden med blivande kvarter Stanford, Cambridge och Pisa markerat med röd heldragen linje.

Tidigare beslut

Inom projektet Hagastaden har exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden respektive kommunfullmäktige fattat beslut bland annat enligt nedanstående redovisning.

- genomförandebeslut, i samband med beslut om antagande av första detaljplanen.
- startpromemoria för programarbete för området vid Norrtull, (Hagastadens östra delområde, Dp2).
- avtal om exploatering för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen, Isotopen, Princeton samt Molekylen.
- avtal om exploatering för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Algoritmen, Helix, Innovationen, Oxford, Coimbra, Lysosomen, Humboldt, Bologna och Organellen.
- avtal om exploatering avseende garageändamål för Norra Stationsgaraget, numera benämnt P-Hus Hagastaden, (Stockholm Parkering).
- avtal om försäljning av Torsplansgaraget (Stockholm Parkering).

Tidigare har nämnden gett markanvisning avseende kommersiellt ändamål för följande kvarter:

- Fraktalen och Isotopen, cirka 35 000 m² till NCC PD (inflyttade).
- Princeton, cirka 22 500 m² till Oslo Näringsseidom (produktion pågår, inflyttning 2020).
- Molekylen, cirka 33 000 m² till Atrium Ljungberg (produktion pågår, inflyttning 2021).
- Genen, cirka 500 m² till Atrium Ljungberg, (byggstart preliminärt 2021, inflyttning 2022).
- Mitokondrien, cirka 300 m² till Humlegården (byggstart preliminärt 2020, inflyttning 2023).
- nr 11-12, cirka 10 000 m² till HSB (byggstart preliminärt 2023, inflyttning 2025).
- nr 15, cirka 20 000 m² till Atrium Ljungberg (byggstart preliminärt 2023, inflyttning 2025).
- Forskaren, cirka 25 000 m² till Vectura Fastigheter AB (byggstart preliminärt 2021, inflyttning 2024).
- Sorbonne, cirka 23 000 m² till Castellum Stockholm AB (byggstart preliminärt 2021, inflyttning 2024).
- nr 16, cirka 9 000 m² till NCC (byggstart preliminärt 2025, inflyttning 2027).
- nr 37, cirka 19 000 m² till Serneke (byggstart preliminärt 2023, inflyttning 2026).

Nämnden har även lämnat markanvisning avseende skola, förskola och idrottsverksamhet för kvarter 14 med tomträtt till SISAB (byggstart preliminärt 2022, inflyttning 2025).

Dessutom har nämnden lämnat en markanvisning för kvarter 37, avseende idrottsverksamhet och gymnasieskola om cirka 16 000 m² med tomträtt till Serneke (i samarbete med KFUM).

Omkring 20 ansökningar har inkommit om markanvisningar gällande kommersiellt ändamål i Hagastaden.

Avseende bostadsändamål har nämnden tidigare lämnat markanvisning för följande kvarter:

- Cellen, 276 BR (bostadsrätter) till Einar Mattsson (inflyttning klar).
- Enzymet, 214 BR till Veidekke (inflyttning klar).
- Kromosomen, 272 BR till Ikano (inflyttning klar).
- Analysen, 125 HR (hyresrätter), och 134 BR till Einar Mattsson, (inflyttning pågår).

- Proteinet, 234 BR till Veidekke (produktion pågår, inflyttning från 2022).
- Helix och Innovationen, 319 BR till Oscar Properties (inflyttning i Innovationen klar, produktion pågår i Helix, inflyttning från ht 2020).
- Algoritmen, 178 HR till Familjebostäder (produktion pågår, inflyttning påbörjad).
- Oxford och Coimbra, 266 BR till Erik Wallin (produktion pågår inflyttning från 2021).
- Humboldt och Bologna, 234 BR till Folkhem (produktion pågår, inflyttning från 2021).
- Lysosomen, cirka 150 HR till SKB (produktion pågår, inflyttning från 2022).
- nr 11-12, cirka 100 BR till HSB (byggstart preliminärt 2023, inflyttning från 2025).
- nr 13, cirka 90 vård- och omsorgslägenheter samt cirka 300 studentlägenheter till Micasa respektive till Svenska Bostäder (byggstart preliminärt 2023, inflyttning från 2025).
- Organellen, cirka 150 BR till Besqab (produktion pågår, inflyttning från 2022).
- Harvard och Greifswald, cirka 150 BR till Castellum Stockholm AB (byggstart preliminärt 2021, inflyttning från 2024).

Omkring 50 ansökningar om markanvisning gällande bostadsändamål har inkommit för Hagastaden.

Markanvisning

Föreslagen markanvisning omfattar de blivande kvarteren Stanford, Cambridge samt Pisa och det blivande Bellmansgaraget med cirka 300 parkeringsplatser. Kvarteren Stanford och Cambridge anvisas för bostadsändamål och kvarteret Pisa anvisas för konstorsändamål med koppling till Life Science. I bottenplanen av bostads- och kontorsbyggrätterna ska publika lokaler inrymmas. Staden ges i förslaget till markanvisningsavtal rätt att förvärva lokaler för en förskola i ett av kvarteren.

Föreslagen markanvisning omfattar nybyggnation av cirka 31 000 m² ljus BTA för bostadsändamål, vilket innebär cirka 310 bostäder i kvarteren Cambridge och Stanford samt cirka 23 000 m² BTA kontorslokaler i kvarteret Pisa. Förslag till

markanvisningsavtal bifogas (bilaga 5) detta tjänsteutlåtande. De tre kvarteren benämns nedan gemensamt för markområdet.

Markområdet föreslås på grund av förutsättningarna med en komplicerad grundläggning ovan tunnlar att markanvisas tillsammans med det underliggande Bellmansgaraget. Anläggande av Bellmansgaraget är en förutsättning för att de tre kvarteren ovan garaget ska kunna byggas. Huslaster behöver tas ner enbart på de underliggande tunnlarnas väggar. För att klara det behöver garageanläggningen konstrueras utifrån laster från de ovanliggande husen så att lasterna kan föras via garaget ner till tunnelvägg.

Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen kommer att gälla under två år efter det att kommunfullmäktige har godkänt avtalet, genom beslut som därefter vinner laga kraft. Inom två år från beslut om markanvisning ska överenskommelse om exploatering med överlåtelse av markområdet tecknas.

Markområdet ska avstyckas från fastigheten Vasastaden 1:16 och avses överlåtas med äganderätt till Atrium Ljungberg. Försäljningspriset för markområdet är satt med hänsyn till de komplicerade grundläggningsförhållandena och föreslås uppgå till 21 500 kr/ m² ljus BTA för bostäder samt 23 400 kr/m² BTA för kontor. För kommersiella lokaler i bottenplan, som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan, föreslås en köpeskilling om 13 600kr/m² BTA. Pris för förskolelokaler är satt till 10 200 kr/m² BTA. Samtliga priser är angivna i prisläge 2020-02-01. Expertrådet har behandlat ärendet 2020-02-13, Dnr E2020-00602.

Parternas gemensamma ambition är att byggstart för Bellmansgaraget ska kunna ske i slutet av 2021 och att inflyttning i de första kvarteren ska kunna ske under 2025. Utbyggnaden av markområdet kommer att pågå fram till 2030, inflyttning och gatuutbyggnad kommer att ske i etapper. Atrium Ljungbergs utbyggnad av markområdet ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden.

I förslaget till markanvisningsavtal förbinder sig Atrium Ljungberg att delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen för Hagastaden tillsammans med övriga

exploatörer och intressenter samt att delta i gemensamma lösningar för logistik, avfallshantering med mera under byggskedet.

Markområdet är beläget ovanpå överdäckningen av E4/E20 samt överdäckningen av Värtabanan. Atrium Ljungberg ska enligt förslaget till markanvisningsavtal följa de krav och restriktioner som Staden ställer vid byggnation ovan tunnlarna. Detta är en viktig förutsättning som får stor påverkan på konstruktionen av de nya husen och garageanläggningen.

Atrium Ljungberg förbinder sig i förslaget till markanvisningsavtal också att följa Stadens hållbarhetskrav, Hagastadens dagvattenstrategi, samt parkeringsstrategi för Hagastaden.

Avfallshanteringen i Hagastaden kommer huvudsakligen ske genom en sopsugsanläggning som anläggs av staden fram till kvartersgräns. Atrium Ljungberg ska delta i den gemensamma sophanteringen och ersätta staden för kvarterens andel av kostnaderna för anläggandet av sopsugsanläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom tidigare fattat genomförandebeslut. Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark i enlighet med genomförandebeslutet för Hagastaden.

Utifrån byggrätten som medges i gällande detaljplan bör den totala försäljningsinkomsten bli cirka 1,2 miljarder kronor i prisläge 2020-02-01. Försäljningen av marken är i enlighet med tidigare fattat genomförandebeslut.

Atrium Ljungberg står för samtliga utrednings- samt bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmarken.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms bidra till att uppfylla bland annat följande av stadens mål:

- Markanvisa 10 000 lägenheter under 2020

- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter

Den aktuella exploateringen avser omkring 310 lägenheter i bostadsrätt med kommersiella lokaler i bottenvåningen. Inom Hagastaden har tidigare markanvisats cirka 2 300 bostadsrätter och cirka 800 hyresrätter (var av 300 stycken är studentbostäder).

Lokaler

Utbygganden av Hagastaden och kvarteret Pisa ger ett tillskott av kontorslokaler som möjliggör för nya arbetstillfällen i området och bidrar till att stärka det regionala näringslivet.

I enlighet med detaljplanen kommer det också att vara butiker/publika lokaler i bottenvåningarna på samtliga kvarter för att tillgodose ytor för offentlig service i området.

Aktuell markanvisningen utgör ett ytterligare steg för att uppnå visionen om Hagastaden som en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Miljö

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. Atrium Ljungberg förbinder sig i förslaget till markanvisningsavtal att följa Stadens hållbarhetskrav samt dagvattenstrategi för Hagastaden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk då exploateringen sker på mark som i huvudsak utgjorts av ett otillgängligt trafikområde (E4/E20 samt Värtabanan) som överdäckats. Nya grönområden kommer tillskapas inom Hagastaden.

Energihushållning

Atrium Ljungberg förbinder sig i förslaget till markanvisningsavtal att följa de hållbarhetskrav som Staden ställer vid byggande på Stadens mark. Hållbarhetskraven innefattar krav på hållbar energianvändning.

Tillgänglighet

Atrium Ljungberg ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och innemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättningar och med särskild hänsyn till behoven hos äldre. Tillgänglighetsfrågorna studeras i detalj under projekteringskedet.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys för Hagstaden har tidigare tagits fram. Utvecklingen av Hagastaden bedöms ha en positiv påverkan på barn då ett tidigare otillgängligt trafikområde utvecklas till en trygg stadsdel med parker och mötesplatser.

Jämställdhet

Utbyggnaden av de tre kvarteren bedöms ha positiv påverkan ur ett jämställdhetsperspektiv då otillgängliga ytor, som kan upplevas otrygga, ersätts med funktionsblandad bebyggelse och mötesplatser i nära anslutning till kollektivtrafik och cykelstråk.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1% av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel avsätts för konstnärlig gestaltning övergripande inom projekt Hagastaden. Inom kvarter Pisa planeras den södra fasaden att utföras med ett antal speglar som del av ett konstverk som kommer att uppföras i den angränsande Norra Stationsparken.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Hagastaden är ett komplext stadsutvecklingsprojekt med många aktörer och beroenden. Projektet tar kontinuerligt fram detaljerade tidplaner för varje skede och delområde. Kvarteren och allmän plats kommer att byggas ut i etapper.

I ett första skede startar Atrium Ljungberg byggnation av Bellmansgaraget, den beräknas starta i början av år 2021 och bedöms pågå under ca 1,5 år. Byggnation av kvarterens källarvåningar beräknas preliminärt påbörjas i under 2022 och pågå till början av 2024. Därefter, och delvis parallellt med Atrium Ljungbergs arbeten, utför staden arbeten på allmän plats och iordningställer arbetsgator.

I mitten av 2023 bör Atrium Ljungberg kunna påbörja husbyggnation ovan mark i delar av området. Preliminärt så påbörjas den västra delen av bostadskvarteret Stanford samt kvarter Pisa först, byggnationen beräknas pågå i cirka 1,5 år med en första inflyttning tidigast under 2025. Därefter sker byggnationen i etapper och det sista av bostadskvarteren planeras preliminärt kunna vara klart för inflyttning under år 2029. Finplanering av gator görs av staden och den sker etappvis efter inflyttning av respektive kvarter.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden gällande de ovan nämnda kvarteren i Hagastaden infaller preliminärt andra kvartalet 2021 då nämnden planeras besluta om överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark.

Risker och osäkerheter

Exploateringskontoret bedriver ett kontinuerligt riskarbete inom Hagastaden där risker identifieras, bedöms och hanteras.

Hagastaden är ett komplext och stort stadsutvecklingsprojekt där många aktörer med en mängd samband och beroenden ska samsas på en begränsad yta. Det ställer extra stora krav på samarbetsförmåga hos byggherrar och övriga aktörer.

I nära anslutning till markområdet pågår flertalet exploateringsprojekt, både i Stockholm och i Solna. Bygglogistiken är en stor utmaning och samordning mellan alla berörda parter är en förutsättning för en lyckad genomförandeprocess.

De aktuella byggrätterna är belägna på överdäckningen av E4/E20 och Värtabanan. Atrium Ljungberg är medvetet om att särskilda förutsättningar och restriktioner följer av detta och att Atrium Ljungberg ansvarar för och förbinder sig att följa de förutsättningar och restriktioner som finns bilagda förslaget om markanvisningsavtal, *PM Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar*.

Kommunikation

Kontoret diskuterade i detaljplaneskedet utbyggnadsförslaget av Hagastaden med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen, trafikkontoret, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen med flera.

Kontoret har en löpande dialog med stadsdelsförvaltningen avseende deras önskemål och behov av olika former av specialbostäder, lokaler för förskola, social omsorg och service inom den första detaljplanen för Hagastaden. Inom de aktuella kvarteren har stadsdelsförvaltningen framför önskemål om lokaler för en förskola.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på markanvisningen som är ytterligare ett viktigt steg i genomförandet av Hagastaden. Markanvisningen följer genomförandebeslutet för Hagastaden och möjliggör utbyggnaden av de sista tre kvarteren inom Hagastadens första detaljplan.

Utbyggnaden av de blivande kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa kommer att tillföra området nya bostäder och arbetsplatser med koppling till Life Science. Markanvisningen bidrar på så vis till att uppnå visionen om Hagastaden som en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Utbyggnaden bidrar också till en livfull stadsmiljö genom att butiker/publika lokaler etableras i gatuplan.

Slut

Bilaga

5. Markanvisningsavtal med Atrium Ljungberg AB.

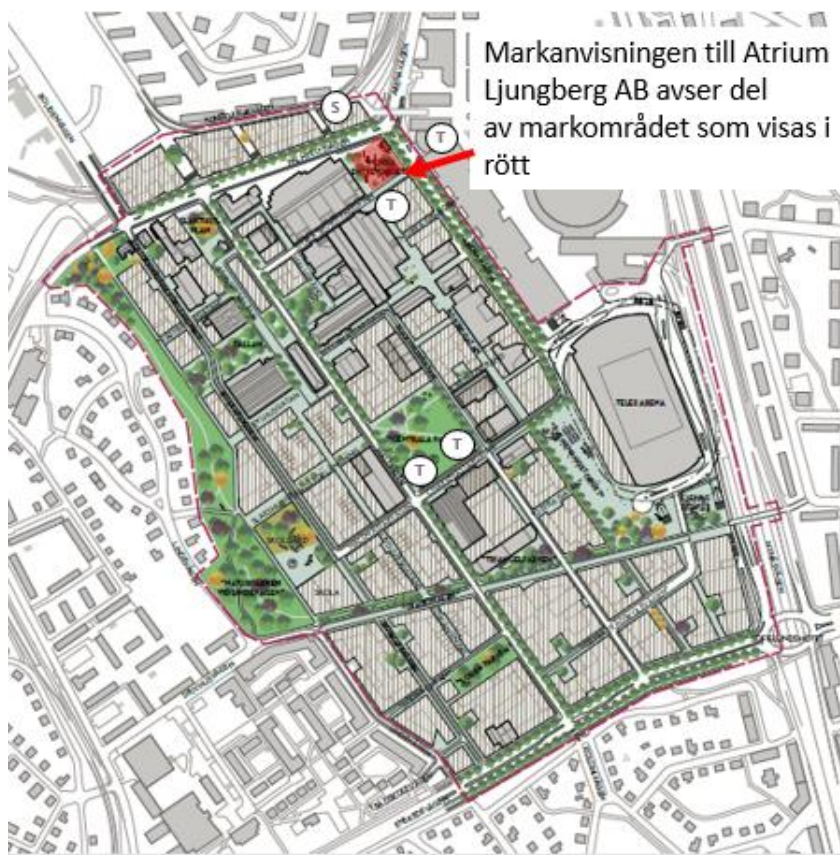
Markanvisning för kontor/hotell mm inom fastigheten Sandhagen 15 i Johanneshov till Atrium Ljungberg AB

Sammanfattning

Ärendet gäller en markanvisning i norra delen av Slakthusområdet inom fastigheten Sandhagen 15, nedan kallat markområdet. Atrium Ljungberg AB, nedan kallat Atrium Ljungberg, föreslås få en markanvisning på ca 4 000 m² BTA för kontor/hotell med bottenvåningslokaler inklusive en före detta köttförsäljningsbyggnad om ca 80 m² (benämnd Hus 3) och befintliga skyddsrum under mark.

Markanvisningen är en direktanvisning. Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Ingen köpeskillning utgår för Hus 3 och inte heller för befintliga utrymmen under mark. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för kontor 19 000 kronor per m² BTA och för bottenvåningslokaler 11 500 kr per m² BTA. Värdebidraget för kontor är januari 2020 och för bottenvåningslokaler juni 2018.

Expertrådet har behandlat ärendet 2020-02-13, Dnr E2020-00604.

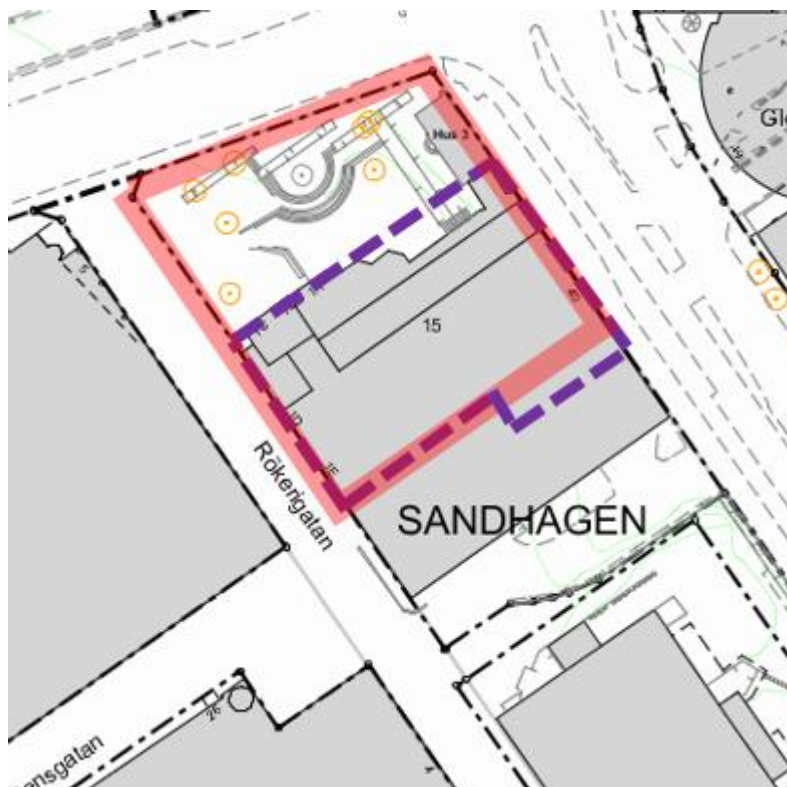


Karta 1. Atrium Ljungberg AB föreslås få en markanvisning för kontor/hotell med bottenvåningslokaler, Hus 3 som är blåklassad av Stadsmuseet samt befintliga skyddsrumsfunktioner under mark.

Bakgrund till markanvisningen

Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för Slakthusområdet 2017-04-03. Den 2019-05-06 godkände Kommunfullmäktige aktieöverlåtelseavtalet mellan Stockholms kommun och Atrium Ljungberg. I aktieöverlåtelseavtalet ingick försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter för industri- och kontorsändamål samt markanvisningar inom Slakthusområdet.

Planeringen för Slakthusområdet utgår från det planprogram som beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2017-02-02 och det inriktningsbeslut för Slakthusområdet som fattades av Kommunfullmäktige 2017-04-17.



Karta 2. Atrium Ljungberg föreslås få en markanvisning inom Sandhagen 15 innehållande, röd linje, skyddsrum under mark, (illustreras med lila linje) och byggnad, Hus 3, tidigare köttförsäljningsbod, ca 80 m²

Markområdet ligger i den nordöstligaste delen av Slakthusområdet och ligger invid tvärbanan och den nya planerade tunnelbaneuppgången.

På markområdet finns en före detta köttförsäljningsbyggnad uppförd i samband med ursprungsanläggningen 1909-12. Stadsmuseet har gett byggnaden ett högt kulturhistoriskt värde (blå) och ska bevaras. Byggnaden saknar försörjning av el, vatten och uppvärmning.

Under mark finns ett större skyddsrum som består av fem enheter och har en kapacitet för ca 900 personer. Skyddsrummen är uppförda 1989 i samband med att grannfastigheten Kylhuset 28 bebyggdes med kontor.

Atrium Ljungberg föreslås få en markanvisning för ca 4 000 m² BTA kontor/hotell med lokaler i bottenplan inklusive den före detta köttförsäljningsbyggnaden och befintliga skyddsrum under mark.

Markområdet utanför den nya byggrätten och Hus 3 ska vara tillgängliga för allmänheten.

Markområdet föreslås överlåtas och upplåtas med äganderätt. Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Ingen köpeskillning utgår för Hus 3 och inte heller för befintliga utrymmen under mark. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för kontor 19 000 kronor per m² BTA och för bottenvåningslokaler 11 500 kr/m² BTA. Värdebidraget för kontor är januari 2020 och för bottenvåningslokaler juni 2018.

Tidigare beslut

Nedan redovisas beslut som tagits för utvecklingen av Slakthusområdet i urval:

2017-02-05	Expln	Inriktningsbeslut för hela programområdet
2017-02-05	Sbn	Godkänt program
2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut för hela programområdet
2017-06-08	Expln	Markanvisning av ett kvarter inom den första etappen
2017-08-24	Expln	Markanvisning av två kvarter inom den första etappen
2017-12-07	Expln	Markanvisning av fyra kvarter och tre befintliga byggnader inom den första etappen
2018-02-22	Sbn	Godkänt Start-PM för den första etappens detaljplan
2019-05-06	KF	Försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter och markanvisningar till Atrium Ljungberg

Markanvisningsavtal

Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy.

Kontoret har upprättat förslag till markanvisningsavtal. Markanvisningsavtalet innehåller förutom de sedvanliga skrivningarna även överenskommelse om bl a:

- *Kvalitetsprogram och gestaltningsprogram* för allmän plats och kvartersmark för Slakthusområdet ska följas (för närvarande under utarbetning)
- *Mobilitetsprogram* för allmän plats och kvartersmark för Slakthusområdet, som är under bearbetning, ska följas.
- *Logistikcentrum*: Staden utreder förutsättningarna för masshantering och ett logistikcentrum vilket alla byggherrar ska ansluta till och ta sin andel av kostnaderna för. Atrium Ljungberg ska även ta sin andel av gemensamma kostnader för samordning av leveranser, städning, snöröjning, bevakning mm.
- *Sopsug*: Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap.
- *Bilparkering*: Bilparkering kommer lösas genom gemensamma parkeringsgarage med parkeringsköp.
- Atrium Ljungberg ska arbeta med gröna tak och väggar för att möta stadens ambition i programmet om ett finmaskigt nätverk av grönska och gröna stadsrum för den nya bebyggelsen.
- *Att markområdet berörs av nya tunnelbanan*. Atrium Ljungberg är införstått med att området för markanvisningen berörs av utbyggd tunnelbana till söderort. Tider för när Atrium Ljungberg kan komma åt markområdet är beroende av det samordningsavtal som är under framtagande mellan Atrium Ljungberg och FUT.
- Staden ska säkerställa att skyddsrummen har godkänd standard vid tillträdet.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Planbeställning bedöms ske under 2020, i samband med beslut om markanvisningar för övriga kvarter inom norra delen av Slakthusområdet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Markanvisningen ingår i inriktningsbeslutet som har fattats för hela Slakthusområdet av kommunfullmäktige 2017-04-03.

Atrium Ljungberg ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen inom kvartersmarken. Staden står för kostnader utbyggnad av allmän plats samt eventuella förstärkningsåtgärder som krävs avseende skyddsrummen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets måluppfyllnad redovisades i inriktningsbeslutet från april 2017. Denna markanvisning i Slakthusområdet bidrar specifikt till målet om markanvisningar av arbetsplatser och lokaler i söderort.

Arbetsplatser och lokaler

Atrium Ljungberg föreslås få en markanvisning för ca 4 000 m² BTA kontor/hotell med lokaler i bottenplan inklusive den före detta köttförsäljningsbyggnaden. Detta uppskattas motsvara 250 arbetsplatser.

Jämställdhet

Sedan inriktningsbeslutet har Staden beslutat att exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys. Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Enskede-Årsta-Vantör är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 9% kvinnor och 6% män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 26% kvinnor och 19% män.

Markanvisningen är ett led i omvandlingen av Slakthusområdet och i projektet läggs stor vikt vid trygga stråk och parker och aktiva bottenvåningar för att öka tryggheten. Området för markanvisningen ligger invid planerad tunnelbaneuppgång vilket gynnar kvinnors resmönster, eftersom de tenderar att resa kollektivt i större utsträckning än män.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Arbetet med detaljplanen avses påbörjas 2020 och bedöms pågå i cirka tre år. Genomförandebeslut planeras 2023. Tider för när Atrium Ljungberg kan komma åt Markområdet är beroende av avtalsförhandling med FUT. Den gemensamma ambitionen är att tillträde sker så att projektet kan vara färdigställt senast när tunnelbanan öppnar för trafik, vilket preliminärt är år 2030.

Risker och osäkerheter

Markanvisningen berörs av detaljplan 2014-18909 (tunnelbanekvarteret) och järnvägsplan med diarienummer FUT 2017-0084 för nya tunnelbanan till söderort vilket kräver en dialog kring planering och genomförande med Regionen och FUT. Tunnelbanan planeras byggas ut under de kommande åren med planerad trafikstart cirka 2030. Förseningar i tunnelbanans utbyggnad får en direkt påverkan på projektets tidplan.

Skyddsrumsfunktionen behöver bevakas och hanteras under planerings- och genomförandeskedet. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, har ett övergripande ansvar för landets skyddsrum och anser att de ska bevaras. Ytterst är det riksdag och regering som beslutar om skyddsrummens framtid.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Markanvisningen är ett led i omvandlingen av Slakthusområdet från dagens industri användning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter och handel. Kontoret ser positivt på detta projekt eftersom det ger ett tillskott av arbetsplatser/hotell och bidrar till en mångfald av markanvändning i området samt långsiktigt bevarande av kulturklassad bebyggelse.

Slut

Bilaga

6. Markanvisningsavtal med Atrium Ljungberg AB.