

Handläggare
Gustaf Nord
08-508 868 95

Till
Exploateringsnämnden
2022-10-20

Markanvisning för hotell inom fastigheterna Södermalm 7:87 och Ormen 9 i Södermalm till Centrum Anno 1647 AB Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för hotell inom fastigheten Södermalm 7:87 till Centrum Anno 1647 AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar fastigheten Ormen 9 till Centrum Anno 1647 AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Hotell kv Ormen T-station Slussen upp till 2 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 868 95
Växel 08-508 276 00
gustaf.nord@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sara Lundén
Avdelningschef

Peter Svärd
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden markanvisade den 20 februari 2020 del av Södermalm 7:87 vid Slussen till Atrium Ljungberg AB. Se röd markering på ortofoto nedan. Markanvisningen syftade till att ett hotell med cirka 100 rum skulle uppföras som en påbyggnad på tunnelbanestation Slussen i enlighet med befintlig detaljplan. Efter att Atrium Ljungberg AB utrett förutsättningarna fattades beslut om att lämna tillbaka markanvisningen då projektet inte bedömdes vara ekonomiskt genomförbart.

Den 16 december 2021 gav exploateringsnämnden kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna, i syfte att utse en ny byggaktör, upp till 1 miljon kronor (inriktningsbeslut). Nämnden gav även kontoret i uppdrag att utföra förberedande arbeten upp till 15 miljoner kronor (delgenomförandebeslut). Dessa arbeten utförs nu samordnat med Trafikförvaltningen, som samtidigt bygger om tunnelbanestationen, i syfte att möjliggöra en framtida förlängning av Mariagränd ovanpå station Slussen.



Del av Södermalm 7:87 (hotellbyggrätten), avgränsad av röd streckad linje, och Ormen 9 (Sjömanshemmet), avgränsad av gul streckad linje.

För att öka genomförbarheten i projektet föreslås grannfastigheten Ormen 9 (Sjömanshemmet) ingå i markanvisningen, se gul markering på ortofoto ovan. Sjömanshemmet är en befintlig byggnad som ägs av staden och som för närvarande nyttjas av projekt Slussen. Markanvändningen på fastigheten är inte begränsad i detaljplan mer än till att den ska vara anpassad till byggnadens kulturmiljövärden. De två objekten föreslås markanvisas i två separata avtal där försäljningen av Ormen 9 villkoras med att

överenskommelse om exploatering för del av Södermalm 7:87 genomförs.

Kontoret bedömer att möjligheten för en byggaktör att genomföra hotellprojektet ökar betydligt om fastigheten Ormen 9 markanvisas tillsammans med hotellbyggrätten då detta medför flera synergieffekter. Tillskottet av Sjömanshemmet innebär bland annat att det blir lättare för byggaktören att få till ett tillräckligt stort hotell för att uppnå en god driftsekonomi utan att utnyttja hela byggrätten på Södermalm 7:87, något som sannolikt inte är möjligt då det innebär alltför kostsamma och störande ingrepp i tunnelbanan.

Kontoret har genomfört ett jämförelseförfarande inför direktanvisning där både del av Södermalm 7:87 (hotellbyggrätten) och Ormen 9 (Sjömanshemmet) har ingått. Centrum Anno 1647 AB, nedan kallat bolaget, bedöms ha lämnat det sammantaget bästa förslaget som har störst möjlighet att genomföras och föreslås därför tilldelas direktanvisning för både del av Södermalm 7:87 och Ormen 9.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva del av Södermalm 7:87 för 25 000 kronor per ljus BTA (prisnivå 2022-02-01). Bolaget ska även förvärva Ormen 9 för 110 miljoner kronor (prisnivå 2022-04-01). Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 119,0 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 93,4 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 232 procent. De totala försäljningsinkomsterna beräknas till 231,5 miljoner kronor. Expertrådet behandlade ärendet 2022-10-13.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till markanvisningen

Hotellbyggrätten

Redan när Slussens nuvarande tunnelbanestation byggdes på 60-talet förbereddes den för att kunna kompletteras med en påbyggnad för SL:s huvudkontor. Under 80-talet bedrevs planarbete för en annan påbyggnad med bland annat kontor och

butiker. Ingen av dessa påbyggnader förverkligades. På 90-talet planerades det för en påbyggnad för bostäder för riksdagsledamöter som inte heller genomfördes. 1997 fick PEAB en markanvisning för hotell och en detaljplan arbetades fram som vann laga kraft 2003. PEAB genomförde aldrig projektet. Under 2020 tilldelades markanvisningen till Atrium Ljungberg AB. Markanvisningen lämnades tillbaka till staden under 2021 eftersom projektet inte bedömdes vara ekonomiskt genomförbart.

Sjömanshemmet

Redan på 1640-talet uppfördes en byggnad på Peter Myndes Backe 3. Byggnaden har sedan byggts om i omgångar. På 1860-talet byggdes en järnvägstunnel under byggnaden. 1891 togs byggnaden i bruk som sjömanshem efter en ombyggnad som resulterade i det utseende som byggnaden har idag. Byggnaden har en bruksarea på cirka 1 200 kvm fördelat på fem våningsplan.

1964 slutade byggnaden att användas som sjömanshem och 1971 togs den istället över av Stockholms stadsmuseum. Stadsmuseet renoverade byggnaden 1974-1976. Numer huserar exploateringskontorets projekt Slussen i Sjömanshemmet.

Fastigheten är blåklassad i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Detta innebär att fastigheten bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden. För sådan bebyggelse tillämpas PBL (Plan- och bygglagen) 8:e kap, 13, 14 och 17 §§, vilket innebär att bebyggelsen inte får förvanskas, att underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens kulturhistoriska värden, att underhållet ska utföras så att de särskilda värdena bevaras, att ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag samt med tillvaratagande av byggnadens kulturhistoriska värden.

Detaljplan

Enligt detaljplanen är aktuella delen av fastigheten Södermalm 7:87 avsedd för hotelländamål. Enligt samma detaljplan är användningen av den redan bebyggda grannfastigheten Ormen 9 (Sjömanshemmet) inte specificerad mer än att användningen ska vara anpassad till byggnadens kulturvärden.

Sjömanshemmet omfattas även av planbestämmelsen q vilket innebär att byggnaden inte får rivas, att exteriören inte får förändras, att åtgärder inte får vidtas i interiören som innebär

förändring av stomme, ursprunglig planlösning eller fast inredning. Vidare ska vård- och underhållsarbeten utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

Fastigheten Ormen 9 berörs också av planbestämmelserna t2, u och q1. Planbestämmelsen t2 innebär att marken ska vara tillgänglig för befintlig f.d. järnvägstunnel. Planbestämmelsen u innebär att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar (i järnvägstunneln). Planbestämmelsen q1 innebär att järnvägstunneln inte får byggas om eller på annat sätt förvanskas.

Området idag

Området utgör i dag en otillgänglig baksida som inte bidrar positivt till stadsmiljön. Fordon med leveranser till bland annat det befintliga hotellet på grannfastigheten Ormen 2 måste antingen backa in eller backa ut på Götgatan.

Sjömanshemmet nyttjas idag av projekt Slussen och ska avyttras i samband med att projektets behov av byggnaden upphör. Ytan utanför Sjömanshemmet kan upplevas som otrygg då ingången ligger en halv trappa ned och då ytan är sparsamt befolkad, särskilt efter kontorstid.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade 2021-12-16 § 33 inriktningsbeslut för kvarteret Ormen vid Slussen där exploateringskontoret gavs i uppdrag att fortsätta utredningar upp till 1 miljon kronor i syfte att hitta en ny byggaktör.

Exploateringsnämnden fattade 2021-12-16 § 33 även delgenomförandebeslut för kvarteret Ormen där exploateringskontoret gavs i uppdrag att utföra förberedande arbeten för exploatering omfattande utgifter om 15 miljoner kronor. Arbetena syftar till att möjliggöra en framtida förlängning av Mariagränd och därmed även möjliggöra hotellbyggnaden. Arbetena utförs under 2022 och 2023 samordnat med Trafikförvaltningens ombyggnation av tunnelbanestation Slussen.

Exploateringsnämnden har 2020-02-20 §42 beslutat att godkänna markanvisningsavtal för hotell inom fastigheten Södermalm 7:87 i kvarteret Ormen vid Slussen på Södermalm med Atrium Ljungberg AB, dnr E2020-00445. Avtalet tecknades som en del i en större uppgörelse med anledning av Nobel

Centers lokalisering vid Slussen. Under slutet av 2021 återlämnade Atrium Ljungberg AB markanvisningen till staden med hänvisning till att projektet inte bedömdes vara ekonomiskt genomförbart.

Utredningsbeslut för beräknade utredningsutgifter upp till 0,5 miljoner kronor anmäldes till exploateringsnämnden 2020-06-11.

Detaljplan för markområdet Dp1998-00893-54 gäller sedan 2003. Detaljplanen är delvis ändrad genom antagandet av detaljplanen för Slussen, Dp 2005-08976-54, som bland annat innebär att förutsättningar för angöring till hotellet via Katarinavägen tagits bort.

Direktanvisning med jämförelseförfarande

Markanvisningsprocessen har bedrivits som ett jämförelseförfarande i syfte att tilldela en direktanvisning. Anledningen till detta är att staden har mottagit ett flertal intresseanmälningar och att platsens utmaningar kräver en byggherre med särskilda kvaliteter. Förfarandet bedöms vara det mest lämpliga bland annat på grund av att det möjliggör ett högt fokus på genomförbarhet. Förfarandet möjliggör även ett stort fokus på arkitektur, vilket bedöms vara centralt då markanvisningen avser en centralt belägen plats med närhet till ett flertal kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Det har varit fritt upp till intressenten att avgöra om denne utöver hotellbyggrätten även vill inkludera Sjömanshemmet i sitt förslag. Ett villkor för att Sjömanshemmet ska bli aktuellt för markanvisning har dock varit att byggaktören i sitt förslag visar på tydliga synergieffekter som följer av den kombinerade markanvisningen. Förslag som enbart inkluderar Sjömanshemmet har inte tillåtits.

En förutsättning för jämförelseförfarandet har varit ett fast pris för hotellbyggrätten på 25 000 kronor/kvadratmeter bruttoarea (BTA) och ett fast pris på 110 miljoner kronor för Ormen 9 (Sjömanshemmet).

Jämförelseförfarandet har utförts i två steg. Under steg 1 var fokus på byggaktören, dennes projektidé och dess tekniska och ekonomiska genomförbarhet. Under steg 2 var fokus på

arkitektur och en mer utvecklad beskrivning av projektets genomförbarhet.

Ett flertal byggaktörer har tidigare uppvisat intresse för hotellbyggrätten. Samtliga av dessa byggaktörer har bjudits in att delta i jämförelseförfarandet. Inbjudan har även gått ut till de större aktörerna inom hotellsegmentet på marknaden. Processen har varit öppen för samtliga intresserade att delta i och flera deltagare har anmält intresse för att delta efter det att inbjudan gick ut.

Sammanlagt nio byggaktörer valde att lämna in förslag i steg 1 av jämförelseförfarandet:

- Areim AB
- Centrum Anno 1647 AB
- SSEA AB i samarbete med Wingårdhs arkitekter
- SSEA AB i samarbete med OKK+ arkitekter
- Index Residence AB
- Nordika Fastigheter AB
- Stureplansgruppen AB
- Winn Hotel Group AB
- 3E Property

Av dessa valdes följande fyra förslag ut till att utvecklas i steg 2:

- Centrum Anno 1647 AB
- SSEA AB i samarbete med OKK+ arkitekter
- Winn Hotel Group AB
- 3E Property

Föreslagen byggaktör – Centrum Anno 1647 AB

Kontorets bedömning är att Centrum Anno 1647 AB har lämnat det sammantaget bästa och mest genomförbara förslaget för platsen och att bolaget därför bör tilldelas markanvisning för del av Södermalm 7:87 och Ormen 9.

Centrum-koncernen är en familjeägd fastighetskoncern med fastigheter i Linköping och Stockholm. Centrum Anno 1647 AB har tomträtt på grannfastigheten till Sjömanshemmet (Ormen 2) där Hotell Frantz (tidigare Hotell Anno 1647) bedriver verksamhet. Ägandet i Centrum-koncernen är uppdelat i flera konstellationer med olika ägarbolag i toppen. Tillsammans har

Centrum-koncernen bostads- och lokalytor på 120 000 kvadratmeter och ett totalt fastighetsvärde om ca 4 miljarder kronor.

Bolagen inom Centrum-koncernen äger tillsammans bland annat fem hotellfastigheter. En av dessa är ett nybyggnadsprojekt i Linköping där ett av koncernens bolag byggt ett hotell med 174 rum fördelat på ca 7 000 kvadratmeter. De övriga fyra hotellen har totalrenoverats av koncernen under de senaste tio åren.

Centrum Anno 1647 AB inkom med en ansökan om markanvisning för hotellbyggrätten under 2018. Bolaget har även vid ett flertal tillfällen uppvisat intresse för Sjömanshemmet.

Bolaget avser finansiera 50-60 % av projektet med banklån. Resterande del avses tillskjutas av ägarna. Bolagen Centria Holding 100 AB och Centria 40 AB föreslås som garant för finansieringen av projektet. Centria Holding 100 AB ingår idag inte i samma koncern som Centrum Anno 1647 AB men avser köpa en del av bolaget. Centria 40 AB är moderbolag till Centrum Anno 1647 AB.

Sammantaget bedöms den finansiella genomförandeförmågan hos bolagen i Centrum-koncernen vara tillräcklig.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Bolaget har inte erhållit några markanvisningar från Stockholm stad tidigare.

Markanvisning

Förslaget

Centrum Anno 1647 AB har lämnat in ett förslag som visar på en mycket god förståelse för platsens utmaningar. Förslaget bygger på att deras befintliga hotell på grannfastigheten (Hotell Franz med 48 rum) utökar sin verksamhet till att både omfatta Sjömanshemmet (20 rum) och den nya hotellbyggrätten (ca 100 rum). Samtliga tre hotellbyggnader byggs ihop vilket möjliggör samnyttjande av t.ex. lobby, gym och matsal.



Del av Södermalm 7:87 (hotellbyggrätten), avgränsad av röd streckad linje, och Ormen 9 (Sjömanshemmet), avgränsad av gul streckad linje och Ormen 2, avgränsad av grön streckad linje.

Bolaget är öppet för att inte utnyttja hela byggrätten om förslaget innebär alltför störande och kostsamma ingrepp i tunnelbanan. Eftersom bolaget även har tomträtt på grannfastigheten har de en större möjlighet än övriga förslagslämnare att få god driftsekonomi i hotellet trots att inte hela byggrätten nyttjas.

Faktumet att inte hela byggrätten utnyttjas bedöms inte påverka projektets netto negativt för stadens del. Detta eftersom stadens största utgift i projektet utgörs av kompensation till byggaktören för ovanligt höga byggkostnader. Dessa ovanligt höga byggkostnader är främst kopplade till att byggrätten är belägen ovanpå en befintlig tunnelbanestation och att det är kostsamt att förstärka grundläggning och stomme på en sådan plats. I takt med att utnyttjandet av byggrätten minskar reduceras också dessa kostnader, vilket i sin tur minskar stadens utgifter i projektet.

Ut mot Rysstorget, med utsikt över Gamla Stan, föreslås en terrass som nyttjas som uteservering för restaurangen direkt ovanpå tunnelbanans biljetthall. Mot Mariagränd föreslås en bakficka till restaurangen. Bolaget föreslår även en trappa från Rysstorget upp till terrassen. Denna trappa skulle innebära att de fönster som är belägna på den östra delen av plan ett på Sjömanshemmet, som under årtionden varit förbyggda av biljetthallen, åter skulle föra in dagsljus i byggnaden. Förslaget med trappan till terrassen bygger på att Trafikförvaltningens soprum kan omlokaliseras.

Sjömanshemmets entré föreslås bli huvudentré för både det nya hotellet, Sjömanshemmet och hotellet på grannfastigheten Ormen 2. En del av Sjömanshemmets bottenplan föreslås användas som lobby. De större rummen i Sjömanshemmet föreslås utnyttjas som konferensrum och de mindre som hotellrum.

Bolaget vill aktivera Sjömanshemmets bottenvåning på samma sätt som de gjort med Hotell Frantz med uteservering mot Peter Myndes Backe. Detta för att öka attraktiviteten och tryggheten i området.

Förslaget innebär att den nya hotellbyggnaden får en putsad fasad i en varm, ljus kulör med inslag av rött tegel. Den arkitektoniska idén i förslaget bygger på att den nya hotellbyggnaden harmoniserar med Sjömanshemmet och hotellet i grannfastigheten Ormen 2. Centrum Anno 1647:s förslag förordas av stadsbyggnadskontoret och bedöms vara det förslag som i störst utsträckning följer detaljplanens bestämmelser och därmed har störst möjlighet att beviljas bygglov.

Centrum Anno 1647 avser uppföra byggnaden i en lättviktskonstruktion i trä i syfte att minimera behovet av störande intrång i tunnelbanan i form av grundförstärkning.

Bolaget har visat på tydliga synergieffekter från inkludandet av Sjömanshemmet i sitt förslag. Tack vare Sjömanshemmet kan bolaget få till stånd ett ekonomiskt bärkraftigt hotell även om inte hela byggrätten kan nyttjas. Sjömanshemmet möjliggör även att de tre hotellbyggnaderna (hotellbyggrätten, Sjömanshemmet och Hotell Franz) kan byggas samman till en enhet där ytor kan samordnas, t.ex. matsal, lobby, gym, personalytor. Även leveranser till de tre byggnaderna kommer att kunna samordnas. Detta bedöms utgöra en fördel då Mariagränd har en begränsad kapacitet.

Bolaget föreslår en varsam renovering av Sjömanshemmet i linje med detaljplanens bestämmelser. Bolaget bedöms vara särskilt lämpade för detta till följd av deras erfarenhet av att restaurera byggnaden på grannfastigheten Ormen 2 och andra kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Bolaget har anlitat en antikvarie som deltagit i att upprätta förslaget.

Bolaget är en långsiktig fastighetsägare av hotellfastigheter och avser utveckla hotellbyggrätten och Sjömanshemmet för

hotelloperatören som idag driver Hotell Franz på grannfastigheten Ormen 2.

Förslaget kommer att innebära att nya arbetsplatser skapas.

Förslaget i sin helhet redovisas i bilaga 2.

Markanvisningarna sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut. Båda markanvisningarna avser försäljning.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Expertrådet behandlade ärendet 2022-10-13 (dnr E2022-00605).

Markanvisningsavtal för hotellbyggrätten

Markanvisningsavtalet för byggrätten innehåller i stort samma villkor som det markanvisningsavtal som tecknades med Atrium Ljungberg. Den största skillnaden är att de arbeten som staden nu utför för att möjliggöra Mariagränds framtida förlängning utgår från bolagets åtaganden.

Markanvisningsavtalet klargör att ett utredningsavtal ska ingås mellan staden, bolaget och Trafikförvaltningen som reglerar kostnads- och ansvarsfördelning samt tidplan för utredningsfasen som syftar till att klargöra om förutsättningar finns för genomförande av hotellet. I det fall hotellet efter utredningsfasen bedöms vara genomförbart ska ett genomförandeavtal ingås mellan staden och Trafikförvaltningen. Genomförandeavtalet ska reglera genomförandet av projektet. Staden kommer att tillförbinda bolaget att iakttaga bestämmelserna i genomförandesavtalet genom framtida överenskommelse om exploatering med bolaget.

Markanvisningsavtalet klargör även att genomförandet av hotellet ska samordnas med stadens ombyggnad av Slussen. Trafikförvaltningen ska erhålla servitut för tunnelbanan med tillhörande anordningar. Stadens respektive ledningsägares rätt att behålla sina ledningar i den gamla järnvägstunneln ska säkras genom servitut, ledningsrätt eller genom tredimensionell fastighetsbildning.

En tvådimensionell fastighet avses bildas för den nya hotellbyggnaden vilken kommer att urholkas av tredimensionellt utrymme tillhörande handelsplatsen i projekt Slussen.

En del av området (Mariagränds framtida förlängning) ska enligt z-markering på detaljplanen vara tillgänglig för allmän fordonstrafik. Markanvisningsavtalet klargör att staden ska erhålla servitut för ändamålet, inklusive belysning. Staden har utfört förberedande arbeten för att möjliggöra denna förlängning av Mariagränd (z-området). Bolaget anlägger och färdigställer området och ansvarar för framtida drift, underhåll och förnyelse av underbyggnaden eller konstruktionen som bär upp trafikområdet, upp till och med tätskikt och skyddsbetong. Staden ansvarar för framtida drift, underhåll och förnyelse av ovanförliggande bärlager och ytskikt.

Markanvisningsavtalet klargör även att staden och bolaget ska verka för att en tillgänglig och synlig entré till hotellet kan tillskapas från Katarinavägen eller Ryssgården.

Taket till tunnelbanans biljetthall används idag för byggbodas tillhörande Slussen-projektet. Markanvisningsavtalet klargör att dessa ska vara kvar så länge det är möjligt och så länge projekt Slussens behov av bodarna består.

Bolaget ska följa stadens hållbarhetskrav inom ramen för de förutsättningar som ges av gällande detaljplan och stadens genomförande av nya Slussen. Det innebär exempelvis att det inte finns krav att ordna bilparkering.

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som uppstår för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret och för projektering av anläggningar som staden ska bygga.

I de fall staden bedömer att det inom fastigheten kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar staden egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Staden tar vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som

krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i detaljplan. Staden bekostar eventuella arkeologiska utredningar och åtgärder inom området.

Bolaget ska ansvara för och bekosta projektering samt genomförande av samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, inklusive det område som är markerat med z i detaljplan.

Staden ska till bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för hotell. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2024-10-20.

Köpeskillingen ska baseras på faktisk utnyttjningsbar bruttoarea enligt detaljplan och är bestämd till 25 000 kr/m² BTA i prisläge 2022-02-01. Beloppet ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Hotell Stockholms stad, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI).

Parterna är ense om att köpeskillingen förutsätter att området kan bebyggas med för Stockholms innerstad normala grundläggningsförhållanden, samt att en entré från Katarinavägen eller Ryssgården och koppling under Mariagränd kan ordnas. Vidare är den bestämd utan hänsyn till att byggnation ska ske ovan trafikerad tunnelbanestation, intill tidigare bensinmack, på befintlig konstruktion.

Med anledning av detta ska staden och bolaget i kommande överenskommelse om exploatering med markförsäljning överenskomma om att köpeskillingen ska justeras för påverkan på markpriset med anledning av merkostnader som är relaterade till omhändertagandet av detta. Som underlag för överenskommelsen ska bolaget ta fram en systemhandling och kalkyl för jämförelse med normala grundläggningsförhållanden i Stockholms innerstad samt identifiering av övriga ovanstående extraordinära kostnader.

Centria Holding 100 AB och Centria 40 AB åtar sig gentemot staden att solidariskt med Centrum Anno 1647 AB ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet och enligt sådan överenskommelse om

exploatering som staden och bolaget kan komma att ingå för området.

Markanvisningsavtal för Sjömanshemmet

Markanvisningsavtalet för Ormen 9 (Sjömanshemmet) är kopplat till markanvisningsavtalet för hotellbyggrätten såtillvida att det klargörs att överlåtelse av Ormen 9 (Sjömanshemmet) förutsätter att bolaget även ingår överenskommelse om exploatering för hotellbyggrätten.

Markanvisningen syftar till att bolaget och staden tillsammans ska undersöka möjligheterna att, samordnat med arbetet med hotellbyggrätten, genomföra en ombyggnad av Sjömanshemmet enligt bolagets förslag i jämförelseförfarande inför direktanvisning under 2022 och teckna köpeavtal för fastigheten Ormen 9.

Region Stockholm ska erhålla servitut för tunnelbanan med tillhörande anordningar. Stadens respektive ledningsägares rätt att behålla sina ledningar i den gamla järnvägstunneln ska säkras genom servitut, ledningsrätt eller genom tredimensionell fastighetsbildning.

Markanvisningsavtalet klargör att försäljning och tillträde till fastigheten inte ska ske förrän stadens behov av lokalerna i Sjömanshemmet för projekt Slussen har upphört.

Bolaget deltar i det utrednings- och projekteringsarbete som behövs för att parterna ska kunna träffa köpeavtal, och ska efter samråd med staden tillsätta nödvändiga resurser.

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att parterna ska kunna träffa köpeavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret och för projektering av anläggningar som staden ska bygga.

Staden ska till bolaget med äganderätt överlåta fastigheten. Parterna ska träffa köpeavtal när parterna tillsammans anser att ett sådant kan träffas, dock senast 2024-10-20.

Köpeskillingen är bestämd till 110 000 000 kr i prisläge 2022-04-01. Beloppet ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av MSCI Svenskt

Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI).

Centria Holding 100 AB och Centria 40 AB åtar sig gentemot staden att solidariskt med Centrum Anno 1647 AB ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet och enligt sådan överenskommelse om exploatering som staden och bolaget kan komma att ingå för området.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva den aktuella delen av Södermalm 7:87 för 25 000 kronor per BTA. Bolaget ska även förvärva fastigheten Ormen 9 (Sjömanshemmet) för 110 miljoner kronor.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid reviderat inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 119 miljoner kronor motsvarande 2 095 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att överlätas genom försäljning. Exploateringsgraden uppgår till 3,54.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 93,4 miljoner kronor, varav 0,1 miljoner kronor är utgifter före år 2021, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

främst kompensation på markvärdet för höga byggkostnader men även stadens förberedande arbeten med att möjliggöra en framtida förlängning av Mariagränd.

Projektet har inga investeringsinkomster. Försäljningsinkomster som avser Södermalm 7:87 och Ormen 9 beräknas till 231,5 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 152,9 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1,5 miljoner kronor i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 232 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 93,4 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till 0 kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-9,2	-5,9	-75,9	-1,9	-0,3	-93,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-9,2	-5,9	-75,9	-1,9	-0,3	-93,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	231,5	0,0	0,0	231,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	max -0,4	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	0,0	152,9	0,0	0,0	0,0	totalt 152,9
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	-0,4	152,5	-0,4	-0,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,1 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 152,9 miljoner kronor.

Driftkostnader för Trafiknämnden med anledning av Mariagränds förlängning avser tillkommande skötsel av en vändplan och ca 30 meter gångväg.

Ekonomiska osäkerheter

En förutsättning för att projektet ska kunna leverera ett ekonomiskt överskott är att byggaktören förmår att hantera grundläggningen för påbyggnaden på tunnelbanestationen på ett kostnadseffektivt sätt. Den största risken i projektet är att kostnaderna för grundförstärkning inne i tunnelbanan blir så stora att stadens kompensation till byggaktören för höga byggkostnader blir så stor att projektet inte blir ekonomiskt genomförbart.

Övriga ekonomiska osäkerheter på kostnadssidan av mindre dignitet är kopplade till eventuell förekomst av markföroreningar på den yta i slutet av Mariagränd som har använts för uppställning av fordon. Det blir troligen även aktuellt med arkeologisk undersökning av de befintliga byggnadsresterna som en fortsättning på tidigare dokumentation av husrester i kvarteret Ormen och Ormsaltaren med anledning av projekt Slussen.

Känslighetsanalyser har genomförts och kontoret bedömer att projektet ska kunna ge ett överskott till staden.

Slutsats-ekonomi

Sammanfattningsvis är projektets ekonomi förknippad med betydande osäkerheter beträffande markvärdet efter avdrag för de extraordinära kostnaderna kopplat till påbyggnad på tunnelbanan, även om dessa osäkerheter har reducerats.

Dessa osäkerheter bedöms ha reducerats så långt det är möjligt genom att:

1. Staden utfört förberedande arbeten för Mariagränds framtida förlängning,
2. Ormen 9 (Sjömanshemmet) inkluderats i markanvisningen, vilket ger mer yta och större möjligheter för en byggherre att få ekonomi i hotellaffären,
3. En byggaktör har föreslagits som har fördel av att disponera över tre intilliggande fastigheter vilket medför skalfördelar. Detta medför att byggaktören sannolikt inte behöver utnyttja hela byggrätten för att kunna genomföra projektet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Arbetsplatser och lokaler

Projektet bidrar till stadens mål avseende byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen, användande av den centrala stadens attraktionskraft och utgör en värdeskapande komplettering.

Det nya hotellet kommer att utgöra arbetsplats för ett antal personer.

Miljö

Miljökonsekvenser utreddes i samband med framtagande av detaljplanen och finns redovisade i planbeskrivningen. De rörde den visuella miljön, risker kopplade till den borttagna bensinstationen, anpassning av byggnaden med hänsyn till buller från Katarinavägen och tunnelbanan samt luftkvalitet. Den blivande byggaktören ansvarar för anpassning av byggnaden med anledning av detta.

Staden ska initiera en riskbedömning för eventuella marksaneringsåtgärder för den yta som har använts för parkering. För övrigt har marken legat oanvänd sedan bygget av tunnelbanan på 60-talet. Inga övriga miljöutredningar är aktuella.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet innebär inte att någon befintlig grönyta tas i anspråk.

Branten mellan hotellet, Thor Modéns trappor och Klevgränd utgör enligt detaljplanen ”park” och kommer att ses över i syfte att ta bort döda träd och annat som utgör risk för ras eller att falla ned. Branten utgör ingen vistelseyta. Trappan kommer att återställas till tidigare skick inom ramen för projekt Slussen.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt ”Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm”.

Blivande byggaktör ska förbinda sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms stads miljöprogram 2020-2023.

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.

Den förtida investeringen i att möjliggöra Mariagränds förlängning säkerställer även tillgänglighet i området till dess projektet realiserats. Den nya bebyggelsen nås med bil via Mariagränd och parkeringsplats för rörelsehindrad kan ordnas i anslutning. För god tillgänglighet inom byggnaderna ansvarar fastighetsägaren.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan för barn. I dag utgör området en rivningstomt med rester av gamla källarvalv och är en farlig plats att leka på. I och med att Mariagränd får en koppling via trappor till Katarinavägen och Thor Modéns trappor förbättras orienterbarheten för gående inklusive barn.

Jämställdhet

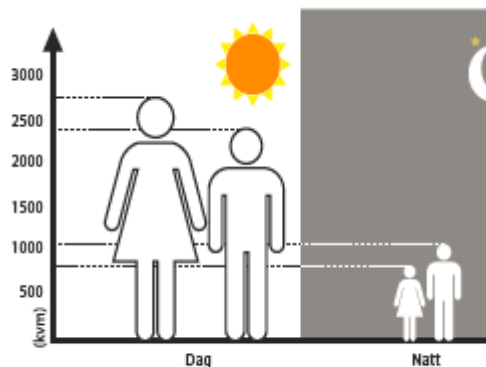
Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Jämställdhet är ett relevant perspektiv eftersom markområdet inte används aktivt i dag utan utgör ett tak på en tunnelbanestation och rester från rivna hus. När hotellet är klart kommer Mariagränd att användas för gående betydligt mer än i dag.

Trygghetsmätningen 2017 visar på små skillnader mellan könen och att stadsdelen generellt upplevs som trygg. I 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 / tvärbane station 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 ”Gångtrafikräkningarna 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 1: Ur detaljplanens fördjupnings-PM Stadsliv 2011.

Utformningen av Slussen syftar till att skapa trygga platser dygnet runt. Hotellprojektet bidrar till att ytterligare befolka platsen över dygnet och att en tidigare otrygg baksida blir en upplyst och gen koppling mellan Katarinavägen och Götgatan. Inkluderandet av Sjömanshemmet bidrar ytterligare till detta ändamål.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i kompletterande genomförandebeslut.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Stadens förstärkningsarbeten i syfte att möjliggöra en framtida förlängning av Mariagränd utförs för närvarande samordnat med Trafikförvaltningens arbeten med biljetthallen.

Eftersom projektet genomförs inom ramen för gällande detaljplan är fortsatt tidplan huvudsakligen kopplad till byggaktörens tidplan. Ambitionen är att hotellet öppnar samtidigt som övriga Slussen. Projekt Slussens behov av byggbodnar på biljetthallens

tak och utrymmen i Sjömanshemmet behöver beaktas och utredas vidare.

När överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas ske tidigast under 2023.

Risker och osäkerheter

Genomförandetekniska osäkerheter för själva hotellet är kopplade till gränssnitt med projekt Slussen, såsom samordning med entreprenad SN81 rörande byggvägar och etablering. Vidare måste gränsdragning i tunnelbanestationen samt påverkan på handelsytorna i biljetthallen vara föremål för en intresseavvägning.

De tekniska utredningar som hittills utförts pekar på att den befintliga konstruktionen kommer att kunna bära en påbyggnad efter stabilisering, men byggandet på en trafikerad tunnelbanestation innebär ändå utmaningar.

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

Kommunikation

Hotellprojektet kommer att bedrivas nära kopplat till projekt Slussen som är ett samarbetsprojekt mellan Trafikkontoret, Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret. Slussen-projektets styrgrupp, där samtliga tekniska förvaltningar och stadsledningskontoret är representerade, informeras fortlöpande.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att Centrum Anno 1647:s förslag är det sammantaget bästa och det som har störst möjlighet att genomföras sett till såväl ekonomisk och teknisk genomförbarhet som möjlighet att erhålla bygglov. Kontoret anser även att

inkluderandet av Sjömanshemmet (Ormen 9) i markanvisningen är motiverat baserat på de synergieffekter detta innebär för projektet i form av riskreducering, ökad genomförbarhet och en bättre slutprodukt.

Det finns fortfarande en risk att projektet inte heller denna gång är möjligt att genomföra. Den stora risken ligger i att kostnaden för grundförstärkning blir så pass stor att projektet inte blir genomförbart. Kontoret bedömer dock att projektet har större sannolikhet att kunna genomföras den här gången. Detta bland annat till följd av att Sjömanshemmet inkluderas i markanvisningen. Även faktumet att den föreslagna tagaren av markanvisningen har tomträtt på grannfastigheten, med de fördelar det innebär, och att den föreslagna byggaktören är öppen för att inte nyttja hela byggrätten ökar sannolikheten att projektet kan genomföras.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
2. Inlämnat förslag