

**Handläggare**  
Peter Svärd  
08-508 265 52

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2023-03-23

## **Markanvisning för restaurangändamål inom kv. Strömkedjan och kv. Slussmästaren i Södermalm till Startskottet 42111 unt Fastighets AB Södermalm 7:85**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden anvisar mark för restaurangändamål inom fastigheterna Södermalm 7:85 och Södermalm 7:87 till Startskottet 42111 AB unt Fastighets AB Södermalm 7:85 och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson  
Förvaltningschef

Sverker Henriksson  
T.f. Avdelningschef

## Sammanfattning

Markanvisningen avser två lokaler för restaurangverksamhet under Slussbron inom befintlig detaljplan för Slussen. Den södra lokalen är belägen inom kvarteret Strömkedjan och den norra lokalen är belägen inom kvarteret Slussmästaren, se röd markering på ortofoto nedan. Den södra lokalen ligger i direkt anslutning till Stockholms Hamn AB:s blivande slusskontor.



*Ortofoto med kvarterens ungefärliga placering*

Tillsammans utgör de två byggrätterna cirka 1 250 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Fastighetsbildning för de två lokalerna pågår och avsikten är att bilda två 3D-fastigheter som ska upplåtas med tomträtt.

Syftet med markanvisningen är att bidra till att förverkliga Slussenprojektets effektmål avseende levande stadsliv.

Byggnaderna och dess innehåll ska bidra till att platsen får sin fulla funktion som attraktiv och trygg mötesplats.

Marken föreslås tilldelas Startskottet 42111 AB unt Fastighets AB Södermalm 7:85 som ägs av Nobis AB, Fastighets AB Järla och Compactor AB genom direktanvisning.

Nobis AB är väletablerade inom Stockholms hotell- och restaurangbransch och driver idag bl.a. Operakällaren, Café Opera, Nobis Hotel och Hotell Skeppsholmen. Fastighets AB Järla och Compactor AB bidrar till ytterligare finansiell styrka och stabilitet.

Bolaget bedöms ha ett stort intresse av att exploateringen genomförs enligt tidplan och med hög kvalitet för att upprätthålla sitt varumärke som en av Stockholms mer väletablerade hotell- och restaurangbolag. Bolaget är intresserade av att långsiktigt förvalta bebyggelsen.

Nobis AB har sedan tidigare visat intresse för markanvisning i Slussen genom att delta i tävlingen för hotellbyggrätten inom kv. Ormen. Med de tre ägarbolagen bedöms det nybildade bolaget ha en genomförandeorganisation med kapacitet att hantera projektet och finansiella förutsättningar att genomföra projektet.

Marken ska efter fastighetsbildning upplåtas med tomträtt till Startskottet 42111 AB unt Fastighets AB Södermalm 7:85, nedan kallat bolaget, för 135 kr per kvm BTA. Det motsvarar en årlig avgäld till staden på cirka 170 000 kr.

Lämplig tidigaste tidpunkt för tillträde bedöms i nuläget vara sommaren 2023 och tidigaste önskad tid för öppnande av lokalerna är någon gång sommarhalvåret 2024.

Stadens inkomster och utgifter i projektet har behandlats i det samlade genomförandebeslut som finns för Projekt Slussen. Inriktningen i förslaget till reviderat genomförandebeslut 2015 var att staden skulle bygga stommen till lokalerna och upplåta dem till köparen av handelsplatsen med nyttjanderätt. Att en extern aktör bygger i stället för staden är en del i de nödvändiga besparingarna i projekt Slussen.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Markanvisningen avser två lokaler för restaurangändamål under Slussbron. Den södra lokalen ligger inom kvarter Strömkedjan och den norra lokalen ligger inom kvarter Slussmästaren. För området gäller detaljplan för Slussen del av Södermalm 7:85 m.fl., DP 2005-08976-54 enligt vilken markområdena är avsedda för centrumändamål för publik verksamhet. Byggrätterna för kv.

Strömkedjan och Slussmästaren är de enda som ännu inte markanvisats inom Slussen-projektet.

Huvudbron ovanför lokalerna färdigställdes 2020 och området runt lokalerna (lågbroarna) är i stort sett färdigställda. Den östra lågbron öppnade för allmänheten under slutet av 2022. Stockholms Hamn AB påbörjade under hösten 2022 arbetena med det nya Slusskontoret som byggs i anslutning till den södra lokalen (Strömkedjan). Efter färdigställandet av denna är det lämpligt att påbörja entreprenadarbete för lokalerna. Detta bedöms kunna ske som tidigast under sommaren 2023.

Det förfarande som tillämpats för denna markanvisning är direktanvisning. Det bolag som föreslås erhålla markanvisningen är Startskottet 42111 AB och Fastighets AB Södermalm 7:85 som ägs av Nobis AB, Fastighets AB Järla och Compactor AB.

Nobis AB är väletablerade inom Stockholms hotell- och restaurangbransch och driver idag bl.a. Operakällaren, Café Opera, Nobis Hotel och Hotell Skeppsholmen. Fastighets AB Järla och Compactor AB bidrar till ytterligare finansiell styrka och stabilitet.

Bolaget bedöms ha ett stort intresse av att exploateringen genomförs enligt tidplan och med hög kvalitet för att upprätthålla sitt varumärke som en av Stockholms mer väletablerade hotell- och restaurangbolag. Bolaget är ekonomiskt stabilt och är intresserade av att långsiktigt förvalta bebyggelsen.

Nobis AB deltog i jämförelseförfarandet för Hotell Ormen och Sjömanshemmet. Nobis AB har inte tidigare fått någon markanvisning i Stockholms stad.

Kontroll har gjorts av de tre ägarbolagens kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

### **Tidigare beslut**

I Lägesredovisning för Slussen 2020, Dnr E2020-02131 förutsattes att området skulle upplåtas med arrende till en aktör som skulle bygga och bekosta lokalerna.

Den 20 september 2015 fattade kommunfullmäktige reviderat genomförandebeslut för Slussen där byggandet av lokalerna i kv. Strömkedjan och Slussmästaren ingick i projektets omfattning.

Beslut om antagande av detaljplan för Slussen fattades av kommunfullmäktige den 12 december 2011. Beslutet vann laga kraft den 27 september 2013.

## Markanvisning

Föreslaget markanvisningsavtal avser nybyggnation av två lokaler för restaurangverksamhet under Slussbron. Marken förslås upplåtas med tomträtt.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under ett år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Markanvisningsavtalet fastställer att staden ska upplåta de två markområdena med tomträtt mot en avgäld om 135 kr/kvm BTA. Värdetidpunkt är den 1 oktober 2020 och avgälden ska uppräknas med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela StorStockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD) fram till tillträdesdagen.

Vidare tydliggör markanvisningsavtalet att Bolaget godkänner stadens bygglovsansökan baserat på av staden framtagen förslagshandling för lokalerna. Staden har ansökt om fastighetsbildning baserat på detaljplan och förslagshandling. Två 3D-fastigheter avses bildas. Markanvisningsavtalet tydliggör att staden vid fastighetsbildning kommer att säkerställa rättighet för staden att tillträda lokalerna för inspektion och underhåll av Slussbrons undersida samt underhåll av bropelare. Rättigheter ska säkerställas genom servitut.

Bolaget ska ingå avtal med trafikkontoret avseende försörjning av vatten, avlopp och fjärrvärme. Om båda parterna anser det vara mer fördelaktigt ska försörjning av vatten, avlopp och fjärrvärme säkras genom bildandet av en gemensamhetsanläggning. Även soprum ska hanteras genom servitut eller annan rättighetsupplåtelse.

Markanvisningsavtalet fastställer att genomförandet av lokalerna ska anpassas efter det slusskontor som byggs av Stockholms Hamn AB i anslutning till den södra lokalen.

Bolaget ska följa stadens krav på byggnation och utformning av lokalerna avseende bland annat brandskydd, ventilation, anpassning efter lågbroarnas bottenbjälklags nedböjning över tid, transparenta fasader, takutformning, belysning med mera enligt bilaga till markanvisningsavtal.

Ansvarsfördelning mellan bolaget och staden under projektering, genomförande och i driftskede regleras i detalj i gränsdragningslista som utgör bilaga till markanvisningsavtalet. I huvudsak ansvarar bolaget för allt utförande och all kostnad av projektering, genomförande och drift och underhåll inom kvartersmark mellan lågbro och Slussbron inom de markanvisade områdena. Undantagen är bland annat servitut och gemensamhetsanläggningar.

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Staden och Bolaget förbinder sig att verka för att Bolaget ska kunna tillträda tomträtterna den 1 juli 2023 och att produktion av lokalerna ska vara färdigställd den 1 juli 2024.

Expertrådet kommer att behandla värderingen 2023-03-16 (dnr E2019-00557).

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Marken ska efter fastighetsbildning upplåtas med tomträtt till Startskottet 42111 AB unt Fastighets AB Södermalm 7:85 för 135 kr per kvm BTA. Markanvisningen innebär en årlig avgäld till staden på ca 170 000 kr.

Stadens inkomster och utgifter i projektet har behandlats i det samlade genomförandebeslutet för Projekt Slussen, dnr E2015-00947. Inriktningen i förslaget till reviderat genomförandebeslut

var att staden skulle bygga stommen till lokalerna och upplåta dem till köparen av handelsplatsen med nyttjanderätt. Att en extern aktör bygger i stället för staden är en del i de nödvändiga besparingarna i projekt Slussen, vilket redovisades i kontorets lägesredovisning Slussen 2020, dnr E2020-02131. Då förutsattes att området skulle upplåtas med arrende. Nu är inriktningen tomträtt, vilket ger en byggaktör bättre förutsättningar för finansiering

### Slutsats-ekonomi

Beslutet innebär en årlig avgäld till staden på ca 170 000 kr. Stadens utgifter och inkomster i övrigt ryms inom befintligt genomförandebeslut.

### Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Mål för markanvisningen är att upplåta de två blivande fastigheterna till en intressent som har vilja och förmåga att färdigställa och förvalta de två lokalerna på ett sätt som bidrar till att stadens mål för platsen uppfylls på kort och lång sikt.

Målen för platsen redovisas i detta avsnitt så som de finns definierade i projektplan för Slussen. De har brutits ner till övergripande krav på byggnaderna och dess innehåll, därpå har projekteringsarbetet resulterat i en förslagshandling.

Det viktigaste målet är att bidra till projektets effektmål för avseende stadsliv och att Slussen ska bli en attraktiv mötesplats. Byggnaderna och dess innehåll ska bidra till att platsen får sin fulla funktion som **mötesplats**. Verksamheterna i byggnaderna 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**.

Bolaget har som affärsidé att erbjuda sina kunder attraktiva restauranger i populära och trygga stadsmiljöer med ett blandat innehåll och delar stadens mål för byggnaden och platsen som helhet.

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

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

## Formulerade mål för Slussen

### Projektplan för Slussen

Kvarteren Strömkedjan och Slussmästaren är viktiga för att uppnå stadens vision och effektmål för Slussen. I projektplanen anges att:

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

*.... under den nya huvudbron, som binder samman Södermalm och Gamla stan, och längs med kajerna finns **nya mötesplatser** i form av kaféer och restauranger.*

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

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

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

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

**Stadsliv: Attraktiv, trygg och levande del av Stockholm**



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

## Arbetsplatser och lokaler

Markanvisningen bedöms möjliggöra ca 85 arbetsplatser på årsbasis med ytterligare tillkommande under sommarsäsongen.

## Miljö

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

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det varken finns eller har funnits grönytor inom det aktuella området. De grönytor och träd som tidigare funnits inom planområdet för Slussen, bland annat popplar samt en mindre grönyta med gräs och enstaka mindre träd och buskar, kompenseras inom projekt Slussen med plantering av nya träd i anslutning till Södermalmstorg och den nya Katarinaparken öster om Katarinahissen.

## Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" i den mån detta är möjligt inom ramen för gällande detaljplan och av Projekt Slussen framtagna gestaltningsprogram. Det innebär exempelvis att det inte finns krav att ordna bilparkering och att cykelparkering kommer att finnas i fastighetens närhet. Det kommer inte heller att bli möjligt att uppfylla hållbarhetskraven angående energi på grund av gestaltningskrav på glasfasader för upplevd ökad trygghet, transparens mellan ute och inne och mellan Saltsjön och Mälaren m.m.

## Tillgänglighet

Planeringen av den yttre miljön i projekt Slussen har utförts 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.

Kvarteren Slussmästaren och Strömkedjan nås från torgplan via rulltrappor och hissar som är öppna dygnet runt i Mälarterrassen.

Kvarteren nås även genom tillgängliga gångvägar från Munkbron och Skeppsbron.

## Påverkan på barn

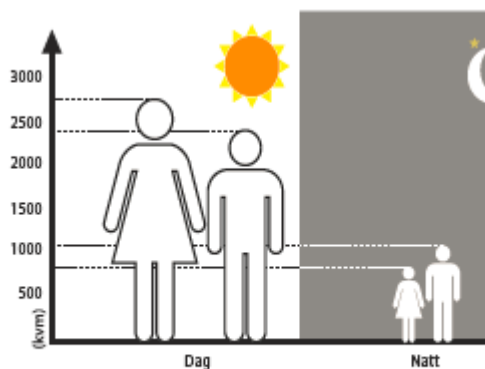
Markanvisningen bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Nya Slussen byggs för att skapa en attraktiv miljö för alla. I nya Slussen är den nya Katarinaparken den del som planeras för lek. Från kvarteren Strömkedjan och Slussmästaren nås parken antingen via Stadsgårdskajen eller med hiss och rulltrappor genom handelsplatsen utan att behöva korsa biltrafik.

## Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv har funnits 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.

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/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 1: Ur detaljplanens fördjupnings-PM Stadsliv 2011.*

Utformningen av Slussen syftar till att skapa trygga platser dygnet runt. Markanvisningen bidrar till detta genom att området under och runt Slussbron befolkas. De transparenta glasfasaderna som är ett gestaltningskrav i markanvisningsavtalet bidrar till ökad upplevd trygghet. Detta till skillnad från Gröna gången, som tidigare gick genom området, som kunde upplevas som instängd, avskild och otrygg.

## Konstnärlig utsmyckning

För projekt Slussen finns i samråd med Stockholm Konst ett speciellt konstprojekt. Staden kommer i nära anslutning till kv. Slussmästaren, vid Slussbrons norra landfäste, att uppföra ett kuriosakabinett.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till mitten av år 2023 och första inflyttning bedöms till ca ett år senare, samtidigt som samtliga ytor inom projekt Slussens delområde vatten öppnar för allmänheten.

Nästa beslutstillfälle infaller i samband med överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal, preliminärt Q2 2023. Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden. Enligt gällande reglemente och delegationsordning kan beslutet tas av projektchef.

## Risker och osäkerheter

Projekt Slussens Delområde Land och Vatten och Stockholms Hamnar AB bedriver arbeten i och omkring de markområden som är aktuella för markanvisning. Detta innebär att bolagets genomförande av lokalerna måste samordnas med stadens arbeten. Skulle överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal inte kunna ingås i tillräckligt god tid för att bolaget ska kunna genomföra sina arbeten inom angiven tid kommer tidplanen därför att förskjutas och lokalerna öppna efter att vattenområdet öppnar för allmänheten.

En annan risk i projektet är att bygglovs- eller fastighetsbildningsprocesserna drar ut på tiden, till exempel på grund av överklagande. Detta skulle kunna påverka tidplanen för lokalerna.

Slutligen finns det en risk att Stockholms Hamn AB:s arbeten med Slusskontoret försenas. Även detta skulle kunna försena lokalerna.

## Kommunikation

Slussen är ett samarbetsprojekt mellan trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Projektets styrgrupp, vilken utgörs av samtliga tekniska förvaltningar och stadsledningskontoret, informeras fortlöpande.

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

## Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att de aktuella markområdena bör direktanvisas till Startskottet 42111 AB unt Fastighets AB Södermalm 7:85 eftersom detta ökar sannolikheten att lokalernas öppnande kan ske i anslutning till att hela vattenområdet öppnas för allmänheten. Bolaget har en lång historik att driva några av stadens mer namnkunniga restauranger och bedöms ha ett långsiktigt intresse av platsen. Bolaget bedöms även ha den genomförandekompetens och finansiella förmåga som krävs för utförandet av lokalerna.

## Slut