

Handläggare
Lisa Jacobsson
08- 508 265 17

Till
Exploateringsnämnden
2024-06-13

Projekt Slussen. Lägesredovisning juni 2024

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner lägesredovisningen och överlämnar den till kommunstyrelsen för kännedom.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Peter Svärd
Enhetschef

Exploateringskontoret
Enhet Slussen

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 17
Växel 08-508 276 00
lisa.jacobsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Innehåll

Sammanfattning	3
Inledning	5
Lägesredovisning	6
Projektomfattning	6
Tider	6
Ekonomi	8
Prognos slutkostnad	8
Prognos projektreserv	10
Åtgärd för förbättrad prognos	10
Risker och osäkerheter	11
Identifierade projektrisker.....	11
Värdering av risker och osäkerheter	13
Myndighetstillstånd.....	13
Arkeologi	13
Bygg- och rivningslov.....	13
Fastighetsbildning.....	14
Markåtkomst	14
Avtal och gränssnitt	15
Bussterminal i Katarinaberget.....	15
Djurgårdsfärjan	15
Nya byggrätter och lokaler.....	15
Entreprenadarbeten	17
Pågående entreprenadarbeten.....	17
Pågående upphandlingar	17
Tvister	18
Verksamheter	18
Jordsaksägare Mälardalen.....	19
Uppföljning av projektmål	19
Kontorets sammanfattande bedömning	20

Sammanfattning

Denna lägesredovisning beskriver status och aktuellt läge för projektet i juni 2024 i förhållande till ramar och förutsättningar i reviderat genomförandebeslut godkänt i exploateringsnämnden i mars 2023 samt i kommunfullmäktige i juni 2023.

Projektomfattning beskriven i tjänsteutlåtande till reviderat genomförandebeslut gäller oförändrad med undantag av beslutad ny placering, funktion och gestaltning av gång- och cykelbro över Söderström.

Tider enligt gällande huvudtidplan innehålls med undantag av färdigställande av gång- och cykelbron som är försenad med ca 1,5 år. Ny färdigställandetid för gång- och cykelbron är kvartal 2, 2027, vilket medför försening av ibruktagande av den nya regleringen för Mälaren samt öppnande av slussfunktion för båttrafik.

Slutkostnadsprognos FP 2025-2027 (SP1 2024) visar att beslutad projektbudget innehålls. Medel om totalt 320 miljoner kronor (netto) behöver i nuläget tas i anspråk från projektreserv för att täcka ökade utgifter och minskade inkomster. Aktuella avvikelser mot beslutad budget inryms i tilldelad projektreserv.

Kontoret har erhållit 700 miljoner kronor i statsbidrag från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) för förebyggande åtgärder mot naturolyckor till följd av ett förändrat klimat.

Total riskvärdering inryms i tilldelad projektreserv. Projektets största risker och osäkerheter i nuläget är främst kopplade till upphandling av entreprenad SN82, flytt av provisorisk bussterminal, byggnation av gång- och cykelbron samt samordnad provning och driftsättning av bussterminalen i Katarinaberget.

Tilldelning av entreprenadkontrakt för SN82, Konstbyggnad Land 2, behöver ske som senast i juni 2024 för att projektets sluttid inte ska försenas. I det fall att tilldelning görs efter juni 2024 försenas projektets sluttid med motsvarande tid. I det fall upphandlingen behöver göras om försenas projektets sluttid med minst 3 år samt att investeringarna som gjorts för flytten av den provisoriska bussterminalen blir förgäves.

Risk i samband med upphandling omfattar även att ytterligare medel kan behöva tas från projektreserven i det fall anbudssummor överstiger beslutad målbudget för entreprenaden.

Kontorets samlade bedömning är att projektmål enligt reviderat genomförandebeslut 2023 kan uppnås.

Inledning

Projekt Slussens ramar och förutsättningar för genomförande definieras i tjänsteutlåtande Projekt Slussen reviderat genomförandebeslut 2023 som godkändes av exploateringsnämnden den 23 mars 2023. Det reviderade genomförandebeslutet godkändes i kommunfullmäktige den 19 juni 2023.

Denna lägesredovisning beskriver status och nuläge för projektet fram till och med mitten av maj 2024 i förhållande till gällande genomförandebeslut.

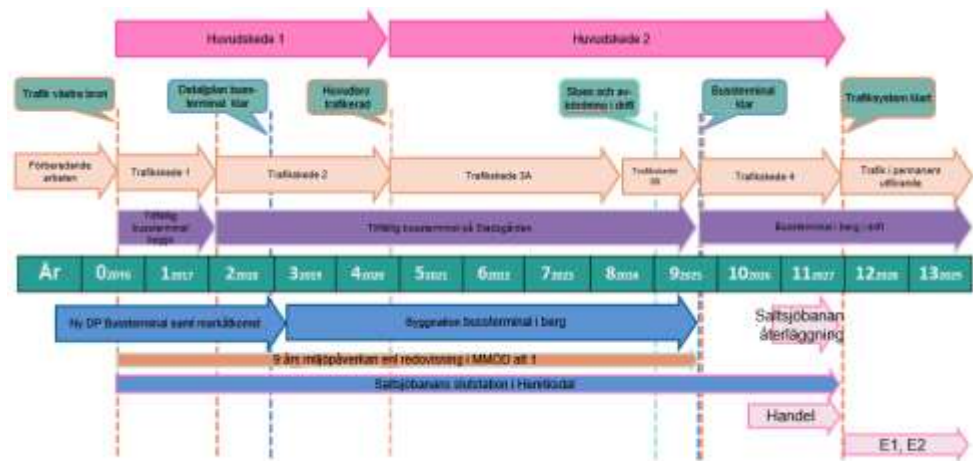
Lägesredovisning

Projektomfattning

Projektomfattning beskriven i tjänsteutlåtande till reviderat genomförandebeslut gäller oförändrad med undantag av beslutad ny placering, funktion och gestaltning av gång- och cykelbro över Söderström. Beslutet om ny projektomfattning för gång- och cykelbron fattades gemensamt av staden och Trafikförvaltningen under hösten 2023 genom överenskommelse i en särskild förhandlingsgrupp under ledning av stadsledningskontoret. Omfattningsförändringen har föranlett behov av omprojektering och omplanering av genomförandet av bron vilket medfört en tidsförsening av entreprenad SN74 Gång- och cykelbro samt påverkat tidpunkt för driftsättning av sluss- och avbördningsanläggningen. Tidskonsekvenser redovisas mer detaljerat i avsnitt Tider.

Tider

Huvudtidplan för projektet enligt reviderat genomförandebeslut från 2023 redovisas i figur 1 nedan.



Figur 1. Gällande huvudtidplan Projekt Slussen.

Beslutad förändring av omfattning för gång- och cykelbron medför försening av färdigställandet av bron med ca 1,5 år jämfört med beslutad tidplan i reviderat genomförandebeslut från 2023. Gång- och cykelbron bedöms kunna öppnas för trafik först under kvartal 2, 2027. Förseningen påverkar, utöver öppnande av den nya cykelförbindelsen, även tidpunkt för ibruktagande av den nya regleringen för Mälaren samt öppnande av slussfunktion för båttrafik.

Ibrukttagande av den nya regleringen av Mälaren kan till följd av förändringarna av genomförandet av gång- och cykelbron ske som tidigast hösten 2025 och slussfunktionen kan öppna först våren 2027.

Trafikskede 3B, omfattande hantering av provisorisk bussterminal på Stadsgården i nytt läge vid Birkaterminalen startar den 19 augusti 2024. Den nya provisoriska bussterminalen kommer att vara i bruk fram till dess att den nya permanenta bussterminalen i Katarinaberget kan öppnas.

Start av entreprenad SN82, Konstbyggnad Land 2, flyttas fram till augusti 2024. Detta beroende på överenskommels med Trafikförvaltningen om driftsättning av den nya provisoriska bussterminalen den 19 augusti, som är styrande för när entreprenaden kan starta.

Färdigställandet av kontorets arbeten med bussterminalen i Katarinaberget har i dagsläget två månaders avvikelse mot gällande produktionstidplan, vilket har en direkt påverkan på tidsmål för trafikstart av terminalen som enligt tidplan ska ske i augusti 2025. Åtgärder för att hantera tidsavvikelse omfattar i huvudsak tidsoptimering och dialog förs med Trafikförvaltningen kring optimering av genomförandet av samordnad provning och driftsättning. Samverkansmål, bland annat gällande att båda parter skall arbeta för trafikstart i augusti 2025, har överenskommit med Trafikförvaltningen i samband med gemensamt framtagen samverkansplan. Samverkansplanen godkändes av exploateringsnämnden den 22 februari 2024 och av Regionen i Regionfullmäktige i februari, 2024. Kontoret bedömer att trafikstart i augusti 2025 är möjlig.

Deltider för överlämning av arbetsområden till byggherrar för E2/Nobel Center, återläggning av Saltsjöbanan och handelsplatsen gäller fortsatt.

Mälarterrassen överlämnas till byggherren i november 2025. Efter att byggherren tillträtt Mälarterrassen kommer byggnaden att färdigställas i etapper. Hela Mälarterrassen ska enligt ingångna avtal vara färdigställd under 2026 och verksamheter i merparten av lokalerna kommer öppna i juni 2026. Stadens arbeten med Mälarterrassen, inklusive fasad och in- och utvändigt publikt gångstråk, kommer att fortsätta efter byggherrens tillträde fram till sommaren 2025 och ske samordnat med byggherrens arbeten.

Lokalerna under Slussbron, kv. Slussmästaren och Strömkedjan, tillträdades av byggherren den 15 maj 2024. Byggherren kommer att uppföra två restauranglokaler som enligt ingångna avtal ska färdigställas under 2025.

Genomförandetiden för projektets tillstånd för vattenverksamhet (miljödom) löper ut i augusti 2025. För att kunna genomföra arbeten för gång- och cykelbron samt grundvattenpåverkande arbeten i projektets östra delar utmed Stadsgården krävs en förlängning av tillståndet. Ansökan om förlängning planeras göras under sommaren 2024.

Ekonomi

Prognos slutkostnad

Slutkostnadsprognos FP 2025-2027 (SP1 2024) från februari 2024 visar att beslutad investeringsutgift om 20 770 miljoner kronor och investeringsinkomst om 8 140 miljoner kronor (löpande prisnivå) enligt reviderat genomförandebeslut innehålls. Specifik budgetram för bussterminalen om 5 700 miljoner kronor innehålls även.

	Budget rev gfb 2023	Prognos SP1 2024	Avvikelse mot budget	Utfall tom april 2024	BAK BAK mnr %
				72%	28%
Investeringsutgifter (mnr)	20 770	20 770	0	15 015	5 755 28%
Övergripande byggherre	1 675	1 687	12,5	1 546	142 8%
Delområde Vatten	5 451	5 590	140	4 790	800 14%
Delområde Land	6 890	6 970	80	4 342	2 628 38%
Do Berg stu Saltsjöb, Lokattens tr	154	154	-0	143	11 7%
Delområde Berg Bussterminal	5 200	5 271	71	4 193	1 078 20%
Tilldelat reservmedel Bussterminal*	500	429	-71		429 86%
Tilldelat reservmedel övrigt*	900	668	-232		668 74%
Investeringsinkomster (mnr)	-8 140	-8 140	0	-4 963	-3 177 39%
Övergripande byggherre	-7	-5	2	-5	-0
Delområde Vatten	-124	-124	0	-123	-1 1%
Finansiering gc-bro Trafikkontoret	-250	-250	0	-10	-240 96%
Finansiering avbördningsanläggning	-1 163	-1 163	0	-450	-713 61%
Delområde Land	-870	-855	15	-249	-606 71%
Do Berg stu Saltsjöb, Lokattens tr	-26	-26	0	-26	0
Medf Bussterminal	-5 700	-5 700	0	-4 100	-1 600 28%
Upparbetat av reservmedel*		-17	-17		-17
Investeringsnetto (mnr)	12 630	12 630	0	10 052	2 578 20%
*total reserv	1 400	1 080	-320		1 080 77%

Tabell 1. Avvikelse mot budget rev genomförandebeslut 2023. Prognos FP2025-2027 (SP1 2024).

Nedlagda kostnader och realiserade inkomster till och med april 2024 uppgår till 15 015 miljoner kronor respektive 4 963 miljoner kronor. Ackumulerat utfall nettoutgift uppgår till 10 052 miljoner kronor. Bedömd återstående investeringsutgift är 5 755 miljoner kronor (28 procent).

Prognos för investeringsutgifter avviker mot målbudget med 303 miljoner kronor, varav 71 miljoner kronor är kopplade till bussterminalen.

Prognos för investeringsinkomster avviker med 17 miljoner kronor, vilket ger en nettoavvikelse om 320 miljoner kronor. Avvikelsen ryms inom projektets budgetram.

Aktuell avvikelse för investeringsutgifter för projektet, exklusive bussterminalen, om 232 miljoner kronor avser förgäveskostnader och tillkommande utrednings- och projekteringskostnader för ny gång- och cykelbro, förändrad genomförandetid av entreprenad SN82, Konstbyggnad Land 2, samt riskutfall avseende tillkommande målningsarbeten på stålbalkar över tunnelbanan i pågående entreprenad SN81, Konstbyggnad Land 1.

Avvikelse om 71 miljoner kronor kopplat till bussterminalen i Katarinaberget härrör i huvudsak till ökning av prognos för Trafikförvaltningens arbeten, kompletterande projektering, tillkommande arbeten med vattensäkring och brandskydd samt utfall i förhandling avseende tilläggskontrakt i entreprenad SN94, Bussterminal Stomkomplettering.

Aktuell avvikelse för investeringsinkomster om 15 miljoner kronor härrör till feltolkning av avtal med Atrium Ljungberg avseende Katarinahissen samt tillkommande byggherrekostnader om 2 miljoner kronor för projekt- och byggledning.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) godkände i december 2023 stadens ansökan om stadsbidrag för förebyggande åtgärder mot naturolyckor till följd av ett förändrat klimat om totalt 700 miljoner kronor. Bidraget redovisas som del av angivet belopp om 1 163 miljoner kronor för medfinansieringen av avbördningsanläggningen i tabell 1 ovan.

Bokförda intäkter kopplade till medfinansiering av avbördningsanläggningen uppgår för närvarande till 450 miljoner kronor, varav 360 miljoner kronor utgörs av medfinansiering från MSB och 90 miljoner kronor utgörs av medfinansiering från staten via Trafikverket.

Stockholm vatten och avfall, SVOA, utreder för närvarande möjligheten till medfinansiering av avbördningsanläggningen.

Prognos för stadens bidrag till finansiering av regionens bussterminal i Katarinaberget är fortsatt oförändrad.

Prognos för försäljningsinkomster är 538,1 miljoner kronor.

Aktuell periodisering per år av prognos FP 2025-2027 (SP1 2024) redovisas i tabell 2 nedan.

Prognos Investerings- makt	Bokfört ack tom 2022	Bokfört 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv	-12 391,9	-2 155,9	-2 171,8	-1 905,0	-950,8	-772,3	-418,7	-3,6	-422,3	-20 770,0
Inkomster exkl försäljning	3 426,2	1 376,4	1 339,2	1 507,1	299,5	150,8	40,7	0,0	40,7	8 140,0
Nettoutgift (-)/-inkomst	-8 965,7	-779,5	-832,6	-397,9	-651,2	-621,5	-378,0	-3,6	-381,7	-12 630,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	171,8	0,0	366,3					538,1
Utgifter förändring mot rev gfb	11,0	-114,8	-175,4	422,6	-17,0	-82,7	29,1	-50,8	-21,6	0,0
Inkomster förändring mot rev gfb	-11,0	-293,0	-314,3	590,2	53,3	-49,2	2,0	0,0	2,0	0,0
Nettoutgift förändring	0,0	-407,8	-489,7	1 012,8	36,2	-131,8	31,2	-50,8	-19,6	0,0

Tabell 2. Uppdaterad periodisering utgifter och inkomster jmf mot rev genomförandebeslut 2023. (Prognos FP 2025-2027).

Prognos projektreserv

Projektreserven ska hantera både risker och osäkerheter som faller ut och som inte är upptagna i prognos. Projektreserven ingår i projektets budgetram. Tilldelad reserv enligt reviderat genomförandebeslut 2023 är totalt 1 400 miljoner kronor, varav 500 miljoner kronor gäller specifikt för bussterminalen.

Prognos FP 2025-2027 (SP1 2024) har medfört att reservmedel om totalt 320 miljoner kronor (netto), varav 71 miljoner kronor avser bussterminalen, tagits i anspråk från projektreserven för att täcka ökade utgifter och minskade inkomster.

Åtgärd för förbättrad prognos

Möjlighet finns till förbättrad prognos för försäljningsintäkter för E2/Nobel Center då del av tomträttsavgälden kan kategoriseras om till kontorsyta. Omförhandling av tomträttsavgälden kan genomföras i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering.

Risker och osäkerheter

Identifierade projektrisker

Identifierade projektrisker vars konsekvenser har stor negativ påverkan på projektets slutkostnad och/eller sluttid är:

- Anbudssumma för entreprenad SN82, Konstbyggnad Land 2, överskrider definierad målbudget för entreprenaden samt tilldelade extra medel från projektreserv.
- Försening av entreprenad SN82, Konstbyggnad Land 2, till följd av riskutfall vid upphandling medförande att tilldelning av entreprenadkontrakt inte kan ske i juni 2024.
- Försenad start av entreprenad SN82, Konstbyggnad Land 2, till följd av att överenskommelse om nytt genomförandeavtal med nyttjanderättsupplåtelse för ny provisorisk bussterminal på Stadsgården inte träffas med Trafikförvaltningen.
- Ny omfattning och förändrat genomförande av gång- och cykelbron.
- Trafikförvaltningen motsätter sig/försvårar även arbetet med framtagande av ny lösning för gång- och cykelbro.
- Flytt av busstrafik till nytt provisoriskt läge på Stadsgården försenas.
- Förlängning av miljödomen medges inte av mark- och miljödomstolen.
- Trafikförvaltningen förhandlar fram tilläggsavtal till genomförandeavtal avseende bussterminalen vilket riskerar att medföra ökade kostnader.
- Upphandlingsrisker kommande entreprenader
- Försening i produktionen i bussterminalen.
- Produktionstid för kvarvarande entreprenader är för optimistisk vilket medför att tider enligt gällande huvudtidplan inte innehålls.
- Skadeståndskrav från externa byggherrar och omkringliggande verksamheter vid tidsförsening av projektet.
- Kommersiella lokaler (Mälarterrassen, handelsplatsen, E1/Ryssbodarna, E2/Nobel Center och lokaler under huvudbron) färdigställs inte enligt projektets tidplan och verksamheter öppnar inte i takt med att projektet färdigställs.
- Allvarlig arbetsplatsolycka.
- Riskutfall geoteknik och grundläggning.
- Hög personalomsättning i byggherreorganisation till följd av överbelastning och stress.
- Världsmarknadsläget/index.

Projektets största risker och osäkerheter i nuläget är främst kopplade till upphandling av entreprenad SN82, flytt av provisorisk bussterminal, byggnation av gång- och cykelbron samt samordnad provning och driftsättning av bussterminalen i Katarinaberget. Utfall vad gäller dessa risker har en direkt påverkan på huvudtidplanen och kan medföra stora kostnads- och tidskonsekvenser för projektet. Dessa risker beskrivs i separata avsnitt nedan.

Upphandling SN82, Konstbyggnad Land 2

Tilldelning av entreprenadkontrakt för SN82, Konstbyggnad Land 2, behöver ske senast i juni 2024 för att projektets sluttid inte ska försenas. I det fall att tilldelning görs efter juni 2024 försenas projektets sluttid med motsvarande tid. I det fall upphandlingen behöver göras om i sin helhet försenas projektets sluttid med minst 3 år samt att investeringarna som gjorts för flytten av den provisoriska bussterminalen blir förgäves. Öppnande av handelsplatsen, återläggning av Saltsjöbanan, färdigställande av byggrätterna E2/Nobel Center och byggrätten E1 försenas då motsvarande med ca 3 år. Den direkta merkostnaden för projekt Slussen bedöms bli minst 250 miljoner kronor i huvudsak relaterat till index och byggherrekostnader, därutöver finns risker för andra merkostnader som i dagsläget inte går och överblicka fullt ut. En försening av projektets sluttid kan även medföra ökad sannolikhet för exempelvis skadeståndsanspråk från byggherrar och omkringliggande verksamheter mm. I samband med upphandling finns även risk för att medel kan behöva tas från projektreserv i det fall anbudssummor överstiger beslutad målbudget för entreprenaden.

Ny provisorisk bussterminal

Risker och osäkerheter avseende flytt av provisorisk bussterminal rör i huvudsak avtalsförhandlingar med ett flertal parter, däribland Trafikförvaltningen. Dessa förhandlingar befinner sig i nuläget i ett slutskede och kontorets ambition är att avtalen ska vara på plats under sommaren 2024.

Gång- och cykelbro

Risker och osäkerheter avseende gång- och cykelbron är främst kopplade till grundläggning och val av påltyp, vilket har stor påverkan på antalet pålar samt hur effektivt pålningsarbetet kan genomföras. En lägre produktionskapacitet får stor påverkan på såväl tid som kostnad. Därtill finns även osäkerheter kopplat till ny geometri för bron.

Bussterminal i Katarinaberget

Risker som härrör till ny bussterminal i Katarinaberget gäller främst bristande samordning mellan kontoret och Trafikförvaltningen i projektets slutskede samt underskattning av omfattningen på arbeten med samordnad provning och driftsättning inför trafikstart. Bristande samordning kan medföra risk för att trafikstart försenas.

I dagsläget råder även osäkerhet kring om kostnader för tillkommande arbeten med förstärkning av relärum, verifiering av kvalitet bergförstärkning samt organisationskostnader för Trafikförvaltningens personal ska ingå i projektet. Diskussion avseende detta pågår med Trafikförvaltningen.

Värdering av risker och osäkerheter

Sammantagen värdering av projektets risker och osäkerhet, exklusive bussterminalen, uppgår till ca 660 miljoner kronor. Värderingen förutsätter att tilldelning av entreprenad SN82 kan ske inom projektets tidsramar samt att anbudssummor inte överstiger beslutad målbudget för entreprenaden. Risk finns att ytterligare medel från projektreserven behöver tas i anspråk i det fall att anbudssummor överstiger målbudget för entreprenaden.

Värdering av risker och osäkerheter specifikt för bussterminalen bedöms uppgå till ca 450 miljoner kronor.

Kontoret bedömer att projektets totala riskexponering i nuläget inryms i kvarvarade projektreserv.

Myndighetstillstånd

Arkeologi

Planerade slutundersökningar i fält färdigställdes under våren 2023. Framtagande av slutrapport för dessa undersökningar pågår. Under våren 2024 har ytterliga fynd gjorts i området vilket föranlett kompletterande slutundersökningar.

Bygg- och rivningslov

Sedan föregående lägesredovisning har förlängning av lov för tillfälliga åtgärder, så som den temporära stationen Henriksdal i Nacka och olika bodetableringar, samt bygglov för nytt provisorium för busstrafiken på Stadsgården inklusive åtgärder kring östra stråket och rastbodar för busschaufförer, beviljats. Bygglovsansökan har även inlämnats och handläggning pågår för handelsplatsen.

Fastighetsbildning

Följande fastighetsbildningar har vunnit laga kraft/avslutats under 2023:

- Södre Torn (Mälarterrassen), laga kraft 2023-04-01
- Slussmästaren och Strömkedjan (lokaler under huvudbron), laga kraft 2023-06-28
- Djurgårdsfärjans nya terminal på Skeppsbron, avslutades 2023-10-06

Följande lantmäteriatgärder kvarstår:

- Bilda fastigheter för de nya byggrätterna i kvarteren Blå Bodarna (handelsplatsen), kv. Ryssbodarna (E1) och kv. Hammästaren/Nobel Center (E2). Fastighetsbildning för Blå bodarna pågår.
- Bilda en ny gatumarksfastighet i 3D för Stadsgårdsledens tunnel. Den första sträckan genom Södre Torn (Mälarterrassen) är klar och arbete pågår med etapp två (genom handelsplatsen). Etapp 3 (genom E1/Ryssbodarna och E2/Nobel Center) kommer att fastighetsbildas tillsammans med fastigheterna för E1/Ryssbodarna och E2/Nobel Center (Hammästaren 1).
- Bilda gemensamhetsanläggning samt teckna samägandeavtal, servitutsavtal och förvaltningsavtal för Katarinahissen och gångförbindelsen till Mosebacke, bedöms genomföras under hösten 2024.
- Trafikförvaltningen har ansökt om lantmåteriförrättning avseende bildande av officialservitut för tunnelbanans anläggningar genom Slussen i enlighet med Huvudavtalet mellan staden och Trafikförvaltningen. Parterna är inte överens om villkoren för detta servitut och Trafikförvaltningen har inkommit till den kommunala lantmåterimyndigheten med ett yrkande om tvångsvis förrättning. Förhandlingar pågår för att nå en överenskommelse.

Markåtkomst

Kontoret har under hösten 2023 sagt upp befintlig nyttjanderätt för ursprunglig provisorisk bussterminal på Stadsgården och avser teckna ett nytt avtal med Trafikförvaltningen för provisorium i nytt läge vid Birkaterminalen och på ponton. Avtalsförhandling pågår och bedöms avslutas under sommaren 2024.

Atrium Ljungberg tillträder tomträtten i oktober 2024. Efter att Atrium Ljungberg tillträtt Mälarterrassen kommer byggnaden att färdigställas i etapper. Hela Mälarterrassen ska enligt ingångna avtal vara färdigställd under 2026. Stadens arbeten med Mälarterrassen, inklusive bl.a. fasad och in- och utvändigt publikt gångstråk, kommer att fortsätta efter byggherrens tillträde fram till sommaren 2025.

- Kvarteret Ryssbodarna (E1) – Exploateringsnämnden godkände för sin del 2023-08-24 förlängning av markanvisning till 2026-12-31. Förlängningen godkändes av kommunfullmäktige 2023-11-06.
- Kvarteret Hammästaren (E2) – Nobelstiftelsens arkitekter arbetar med byggnadens utformning i samverkan med stadsarkitekten. Parterna har ingått ett avtal som begränsar Nobelstiftelsens flexibilitet avseende lastnedföring på stadens tunnelkonstruktion för att undvika sena ändringar i projekt Slussens entreprenad SN82 som är under upphandling. Diskussioner förs för närvarande mellan projekt Slussen och Nobelstiftelsen angående denna lastnedföring.
- Handelsplatsen – Arbetet med överenskommelse om exploatering pågår. Exploateringsnämnden godkände för sin del 2023-08-24 förlängning av markanvisning till 2026-06-01. Förlängningen godkändes av kommunfullmäktige 2023-11-06. Diskussioner förs mellan projekt Slussen, Atrium Ljungberg och Trafikförvaltningen avseende fördelning av driftkostnader för sambandsutrymmen inom Handelsplatsen. Lokaler under huvudbron – Stockholms Hamn AB har färdigställt slusskontoret och två nybildade fastigheter för centrumändamål har markanvisats för att upplåtas med tomträtt till ett nybildat bolag som ägs av Nobis AB, Compactor Fastigheter AB och Fastighets AB Järila våren 2023. Bolaget bygger och hyr ut de färdiga kommersiella lokalerna för restaurangändamål. Ett antal funktioner nyttjas gemensamt med slusskontoret. Överenskommelse om exploatering beslutades på delegation 2023-11-01 och togs upp i exploateringsnämnden 2023-11-09. Byggherren tillträdde tomträtterna 2024-05-15. Enligt ingångna avtal ska båda restauranglokalerna vara färdigställda under 2025.

Entreprenadarbeten

Pågående entreprenadarbeten

Entreprenadarbeten i vattenområdet slutförs under 2024 och den 6 juni öppnas kajer och lågbroar upp för allmänheten. För närvarande pågår arbeten med provning av den norra avbördningsluckan samt färdigställande av ytskikt. Slutbesiktning av entreprenadarbeten äger rum i december 2024.

På Södermalm pågår arbeten med den publika bygganden Mälarterrassen. Under våren 2024 pågår betongarbeten samtidigt som byggnadens översta del, som byggs med trästomme, uppförs och fasaden kompletteras med glaspärtier samt kläs med sten. Under senhösten lämnas byggrätten över till Atrium Ljungberg som kommer att färdigställa byggnadens insida. Överdäckning av tunnelbanan är i sitt slutskede och under sommaren 2024 tar arbeten med färdigställande av ytskikt på Södermalmstorg vid.

I bussterminalen pågår arbeten med stomkomplettering, markarbeten samt färdigställande av ytskikt och installationer. Färdigställande av konstverk i form av mönster i terrazzogolv samt på väggar pågår även.

Pågående upphandlingar

För närvarande pågår upphandling av entreprenad SN82, Konstbyggnad Land 2. Entreprenad SN82 omfattar schakt- och markarbeten, permanenta och tillfälliga stödkonstruktioner, grundläggningsarbeten, betongkonstruktioner för grundläggning, kulvertar och stomme för Katarinaparken, Saltsjöterrassen, tråg för Saltsjöbanan, servicetunneln, grundkonstruktioner för kv. Borgmästaren och Nobel Center samt östra delen av Stadsgårdstunneln. Entreprenaden omfattar även ledningsarbeten, ledningsprovisorier, permanenta installationer, färdigställande av samtliga trafikområden samt finplanering. I entreprenaden ingår även rivning av den provisoriska bussterminalen. Omfattningen definieras i förfrågningsunderlag daterat den 25 oktober 2022. Entreprenaden ska enligt förfrågningsunderlaget starta den 26 augusti 2024 och vara färdigställd i sin helhet den 1 november 2028. Deltider för byggherrars tillträde för Saltsjöbanan, blivande handelsplatsen och Nobel Center finns definierade i förfrågningsunderlaget.

Upphandling av entreprenaden genomförs i form av förhandlat förfarande enligt LOU och entreprenaden upphandlas som en generalentreprenad med ersättningsform fast pris med indexreglering. Upphandlingsprocessen påbörjades under hösten 2023 med prekvalificering av anbudsgivare och annonserades den 17 oktober 2023. Anbudssökande som kvalificerade sig bjöds i december 2023 in till att lämna anbud. Sista dag för inlämnande av anbud var den 2 maj 2024. Prövning och utvärdering av inkomna anbud samt förhandling med anbudsgivare har därefter skett. En förhandling kan enligt AFB.53 i förfrågningsunderlaget omfatta anbudspris, betalplan, anbudsgivarens tänkta genomförande, offererad personal, tider, tekniska krav samt alternativa utföranden. En förutsättning för att entreprenaden ska kunna starta den 26 augusti 2024 är att entreprenadavtal tecknas senast den 20 juni.

Samråd sker löpande med stadsadvokat under utvärdering och förhandling med anbudsgivare. Kontoret avser fatta beslut om tilldelning och bedömer att tilldelning av entreprenadkontrakt kan göras inom ramen för fattat genomförandebeslut.

Tvister

Arbete med framtagande av underlag i ärende avseende felavhjälpan samt skadestånd från Implenia AB till följd av bristande kvalitet i genomförandet i entreprenad SN91, Bussterminal berg, betong och mark, pågår. Kontorets skadeanspråk uppgår till ca 200 miljoner kronor.

Skadeärenden Verksamheter

Skadeärendet förmögenhetsskada till Eriks Restaurang Saltsjön AB (Restaurang Gondolen) är avslutat. Projektets försäkringsbolag har betalat ersättning om 24,8 miljoner kronor till motparten. Tvist mellan Försäkringsbolaget och staden, med anledning av ovan nämnda ärende, är även avslutat.

Mål avseende förmögenhetsskada till Kolingen AB (Restaurang Engelen) har den 15 april 2024 avslutats då parterna enades om en förlikning. Projektets försäkringsbolag kommer att betala ut ersättning om 5 miljoner kronor till motparten. Kontoret står självriskan på 250 000 kronor.

Målet avseende Artären AB (Ljudstudio) har även avslutats då parterna enades om förlikning. Projektets försäkringsbolag kommer

att betala ut ersättning om 600 000 kronor till motparten. Kontoret står självrisken på 250 000 kronor .

Ansvarskrav har ställts från Trafikförvaltningen, Region Stockholm, avseende påstådda skador på Tunnelbanebron och detta krav har vidarebefordrats till försäkringsbolaget.

Ansvarskrav har inkommit från fastigheterna kv. Överkikaren samt Stadsmuseet angående skador på byggnader och dessa krav har vidarebefordrats till försäkringsbolaget.

Jordsaksägare Mälardalen

Staden träffade i april 2020 ett förlikningsavtal, ärende i exploateringsnämnden dnr E2015-03078, med nio jordsaksägare om ersättning för skada på jordbruksmark till följd av ny reglering av Mälaren. Beräkningsmodellen enligt avtalet är tänkt att gälla för alla de fastighetsägare som har överklagat den ersättning som mark- och miljödomstolen tidigare har utdömt. Totalt berörs ca 850 fastigheter av den nya regleringen av Mälaren.

Ersättningserbjudande har skickats ut till ägare av påverkad jordbruksmark under hösten 2022 och en begäran till mark- och miljödomstolen om beslut om utbetalning för de fastigheter som accepterat erbjudandet om ersättning ingavs i december 2022. Domstolen har fram till och med februari 2024 i sammanlagt tre deldomar fastställt utbetalning till ca 770 fastigheter där fastighetsägarna accepterat den erbjudna ersättningen. För återstående ca 80 berörda fastigheter, där ägarna inte godtagit den erbjudna ersättningen, behöver domstolen pröva ersättningen. Domstolen har förelagt samtliga återstående parter att yttra sig över erbjudandet. Tidigare bedömning om att det totala ersättningsbeloppet beräknas uppgå till ca 50 miljoner kronor ligger fast.

Uppföljning av projektmål

Kontoret bedömer att projektmål definierade i reviderat genomförandebeslut från 2023 kan uppfyllas. Dock medför den uteblivna rampen på gång- och cykelbron negativa konsekvenser för kopplingen mellan kaj och torgplan och därigenom en försämring för cyklister och gångtrafikanter.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets bedömning är att projektet kan genomföras inom beslutade tids- och budgetramar enligt reviderat genomförandebeslut från 2023. Detta förutsätter dock att busstrafik hanteras i nytt provisoriskt läge på Stadsgården från och med den 19 augusti 2024, att tilldelning av entreprenad SN82 sker senast i juni 2024, att gång- och cykelbron kan genomföras i enlighet med ekonomiska och tidsmässiga ramar i reviderat genomförandebeslut samt att provning mot överordnade system och driftsättning av bussterminalen i Katarinaberget kan genomföras enligt kontorets planering.

Slut