

**Upphörande av markanvisningsavtal med Atrium Ljungberg AB vid Slussen på Södermalm och tidig markreservation till Nobelhuset AB vid Slussen på Södermalm för att utreda förutsättningar för Nobel Center samt fyra markanvisningar till Atrium Ljungberg AB**

Markanvisningar för centrumändamål och handel inom fastigheterna Södermalm 6:36 och Södermalm 7:87 vid Slussen på Södermalm

Markanvisningsavtal för hotell inom fastigheten Södermalm 7:87 vid Slussen på Södermalm

Markanvisningsavtal för bostäder kontor och garage inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 i Hagastaden på Norrmalm, blivande kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa

Markanvisningsavtal för hotell och kontor inom fastigheten Sandhagen 15 i Slakthusområdet i Johanneshov

Avslut av projekt Nobel Center, Dnr 123-485/2016, vid Blasieholmen

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Avtal med Atrium Ljungberg AB om upphörande av markanvisningsavtal av den 12 juni 2015 avseende del av fastigheten Södermalm 7:87 på Södermalm godkänns enligt bilaga 2 till utlåtandet.
2. Avtal om tidig markreservation med Nobelhuset AB för att utreda förutsättningarna för ett Nobel Center inom del av fastigheten Södermalm 7:87 på Södermalm godkänns enligt bilaga 3 till utlåtandet.
3. Markanvisningsavtal för centrumändamål och handel inom fastigheterna Södermalm 6:36, blivande Blå Bodarna 1, och 7:87 vid Slussen på Södermalm med Atrium Ljungberg AB godkänns enligt bilaga 4 till utlåtandet.

4. Markanvisningsavtal för hotell inom fastigheten Södermalm 7:87 i kvarteret Ormen vid Slussen på Södermalm med Atrium Ljungberg AB godkänns enligt bilaga 5 till utlåtandet.
5. Markanvisningsavtal för bostäder, kontor och garage inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 i Hagastaden på Norrmalm, blivande kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa, med Atrium Ljungberg AB godkänns enligt bilaga 6 till utlåtandet.
6. Markanvisningsavtal för hotell och kontor inom fastigheten Sandhagen 15 i Slakthusområdet i Johanneshov med Atrium Ljungberg AB godkänns enligt bilaga 7 till utlåtandet.
7. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna tilläggsavtal till avtalet i punkt 2, innebärande förlängning av tiden i § 9 för att träffa markanvisningsavtal, och rätt att träffa avtal enligt punkt 3-6 med annat bolag inom Atrium Ljungberg-koncernen.
8. Projekt Nobel Center, Dnr 123-485/2016, vid Blasieholmen avslutas. Exploateringsnämnden ska behandla en slutredovisning för projektet. Projektbudgeten om 227 mnkr överförs till projekt Slussen efter uppräknig till dagens prisnivå och avdrag för tidigare nedlagda kostnader.

**Föredragande borgarråd Anna König Jerlmyr** anför följande.

Ärendet

#### **Övergripande avtal med Atrium Ljungberg AB**

Staden har träffat ett övergripande avtal med Atrium Ljungberg AB. I avtalet framgår att markanvisningen för kvarteret Hamnmästaren inom fastigheten Södermalm 7:87 upphör att gälla, och att staden ska anvisa mark till Atrium Ljungberg AB vid Slussen, i Slakthusområdet samt i Hagastaden. Vidare innebär avtalet att staden kan anvisa marken i Hamnmästaren till Nobelhuset AB utan några restriktioner, och att Atrium Ljungberg AB har rätt att återfå en markanvisning i Hamnmästaren på marknadsmässiga villkor om det inte skulle bli något Nobel Center på platsen.

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

Staden och Nobelhuset AB har träffat ett avtal om en tidig markreservation för ett Nobel Center vid Slussen. Nobel Center ska bli en byggnad med en bred publik verksamhet i Alfred Nobels anda. Verksamheten ska kombinera aktiviteter från Nobelprisets olika kunskapsområden - naturvetenskap,

litteratur och fred. Planerna omfattar utställningar, skolprogram, vetenskapliga aktiviteter och möten, samt restaurang och café. Nobel Center har ambitionen att bli ett av Stockholms mest attraktiva besöksmål och det förväntade besöksantalet är cirka 600 000 besök per år.

Den tidiga markreservationen avser användning för Nobel Center, vilket bedöms rymmas inom gällande detaljplan. Den blivande byggrätten uppgår till maximalt cirka 20 000 m<sup>2</sup> BTA för kontor och centrumändamål men mer trolig byggnadsvolym för ett Nobel Center blir ca 14 000 m<sup>2</sup> BTA. Marken avses upplåtas med tomträtt till Nobelhuset AB. Den byggrätt som kommer att användas för Nobel Centers verksamhet såsom till exempel utställningar, skolverksamhet och publika evenemang ska åsättas avgäld i enlighet med vad som gäller för bostäder. Avgälden ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas. Avgäld för ytor för eventuell kommersiell verksamhet ska bestämmas under projektets gång, på marknadsmässiga villkor.

En tidig markreservation skiljer sig från en markanvisning enligt stadens markanvisningspolicy genom att man befinner sig i ett mycket tidigt skede och alla förutsättningar enligt policyn inte är uppfyllda. Reservationstiden är kortare, ett år istället för två år som vid en markanvisning. Nobelhuset AB kommer under detta år att arbeta med att söka finansiering för projektet. En efterföljande markanvisning kommer att ske enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy.

I markreservationen fastslås vissa huvudprinciper som staden och Nobelhuset AB förbinder sig att följa. Under det år som den tidiga markanvisningen löper kommer staden tillsammans med Nobelhuset AB att utreda ett antal frågor. En översyn kommer att göras av hur kajens planerade utformning fungerar med Nobel Centers syfte och verksamhet. Cykelstråket kommer att studeras specifikt.

Staden svarar för överdäckningen av Stadsgårdsleden. Staden står för och bekostar de eventuella omprojekteringar som blir resultatet av ovanstående utredningar, samt för sin del av de utredningar som är nödvändiga för detta syfte. Staden står för och bekostar även nödvändiga arkeologiska undersökningar.

Överdäckningen av Stadsgårdsleden kommer att bli en del av Nobel Centers grundläggning. Nobelhuset AB står för och bekostar det underlag som staden behöver för att staden ska kunna göra de anpassningar som behövs av projekt Slussen.

För att kvarteret Hamnmästaren ska kunna bebyggas enligt tidplanen för projekt Slussen krävs att de utredningar som ska göras inte leder fram till omfattande ändringar i produktionsplaneringen.

Den enskilda utformningsfråga som bedöms ha störst potentiell påverkan på tidplanen och ekonomin i projekt Slussen rör utformningen av själva byggnaden, och hur grundläggningen av hus och tunnel kan behöva anpassas. Ett Nobel Center behöver byggas med större invändig rumshöjd än ett konventionellt kontorshus, vilket ger nya förutsättningar för konstruktion av underliggande betongstrukturer och en osäkerhet i hur många våningar som ett Nobel Center kommer att kunna rymma.

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

Expertrådet har godkänt värderingen den 13 februari 2020. Expertrådet har till uppgift att ta ställning till och rekommendera värderingar för fastigheter inom främst exploateringsnämndens ansvarsområde. Expertrådets ärenden bereds av exploateringskontorets avdelning Mark och Värdering.

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

Markanvisningen omfattar den nya Handelsplatsen i nya Slussen.

Handelsplatsen kommer att omfatta ca 16 400 m<sup>2</sup> BTA butiksytor, biutrymmen och allmänna kommunikationsytor. Den uthyrningsbara ytan uppskattas till ca 8 000 m<sup>2</sup> LOA och kommer att innehålla ett 50-tal butiker och serviceenheter. En fastighet med tillhörande 3D-utrymmen ska bildas och Atrium Ljungberg AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 25 583 kr per m<sup>2</sup> LOA.

Staden utför för närvarande arbeten för de brokonstruktioner som ska bära upp Katarinavägen och utgöra handelsplatsens grund, golv, väggar, tak. Atrium Ljungberg AB ska utföra stomkomplettering, inredning och bygga Katarinapaviljongen enligt stadens gestaltningskrav. Staden tar ansvar för kommande underhåll av brokonstruktionen, till exempel byte av tätskikt under gatan, och staden tillförsäkras tillträde för att kunna utföra detta. Atrium Ljungberg AB åtar sig att inte ställa skadeståndskrav på staden med anledning av underhållet, och står själv för sådant underhåll av konstruktionen som är kopplat till handelsverksamheten.

Exploateringsnämnden bedömer att det är av stor vikt att en aktör utses för att samverka med staden gällande utformning och genomförande av handelsplatsen. Anläggningen kan optimeras och risken för

föregåesinvesteringar minimeras. Atrium Ljungberg AB bedöms som en lämplig aktör mot bakgrund av förhållandena på platsen, näraliggande fastighetsinnehav, affärsidé, erfarenhet av liknande projekt och förutsättningar i övrigt. Bolaget bör ha goda förutsättning för synergieffekter med intilliggande fastigheter, vilket gynnar platsens långsiktiga utveckling.

Handelsplatsen innehåller stor andel kommunikationsytor mellan de olika kollektivtrafikslagen samt gångtrafik, och relativt liten andel butiksyta, varför förutsättningarna för en bärkraftig handel bygger på att staden och Region Stockholm bidrar till driften av de allmänna ytorna. Staden åtar sig att bidra till drift och underhåll av det gångstråk med rulltrappor och hiss, som ska kunna hålla öppet dygnet runt. Region Stockholm kommer också att bidra enligt gällande genomförandeavtal med staden. Ett nattöppet område genom handelsplatsen kommer att kräva kontinuerlig bevakning och städning för att vara tryggt de tider då tunnelbanan eller Saltsjöbanan inte bidrar till att befolka platsen.

Till handelsplatsen ska höra en cykelhall som planeras mot kajen. Atrium Ljungberg AB åtar sig att etablera ett koncept med parkering och annan cykelservice. Om detta efter en rimlig prövotid inte visar sig bärkraftigt får annan verksamhet etableras inom ramen för detaljplanen, under förutsättning att tilläggsköpeskilling erläggs för motsvarande antal m<sup>2</sup> LOA.

Expertrådet har godkänt värderingen den 13 februari 2020.

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

En påbyggnad med hotell på tunnelbanestation Slussen i kvarteret Ormen är ett nygammalt exploateringsprojekt som startade med att PEAB fick en markanvisning år 1997. Projektet genomfördes aldrig och markanvisningen avslutades 2012 av staden med anledning av genomförandet av nya Slussen. Den nya detaljplanen för Slussen hade då också ändrat förutsättningarna för hotellet.

Markanvisningen syftar i ett första skede till att utreda om ett genomförande är möjligt med hänsyn till byggnadstekniska och genomförandemässiga frågor. Hotellet utgör en påbyggnad på den befintliga tunnelbanestationen och förutsätter därför ett genomförandeavtal med Region Stockholm. En dialog har inletts med Regionen som syftar till att optimera stationens ytor och om möjligt skapa en hotellentré i gatuplanet vid Katarinavägen eller Ryssgården. Byggrätten för hotell enligt detaljplanen möjliggör cirka 5 000 m<sup>2</sup> BTA, men troligen kan högst 4 500 m<sup>2</sup> BTA byggas.

Atrium Ljungberg AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 25 000 kr per m<sup>2</sup> BTA. Köpeskillingen ska baseras på faktisk utnyttjningsbar bruttoarea enligt detaljplan och ska indexregleras. Köpeskillingen är beräknad utifrån normala grundläggningsförhållanden för Stockholms innerstad och ska justeras för de extraordinära kostnader som uppstår med anledning av att byggnation ska ske på befintlig konstruktion ovan trafikerad tunnelbanestation intill tidigare bensinmack, och att bjälklag i Mariagränd ska vara körbart för allmän fordonstrafik.

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

Expertrådet har godkänt värderingen den 13 februari 2020.

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

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

Den första detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 och samtidigt godkändes genomförandebeslutet.

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

Föreslagen markanvisning omfattar nybyggnation av cirka 31 000 m<sup>2</sup> ljus BTA för bostadsändamål, vilket innebär cirka 310 bostäder i kvarteren Cambridge och Stanford samt cirka 23 000 m<sup>2</sup> BTA kontorslokaler i kvarteret Pisa. Markområdet föreslås att markanvisas tillsammans med det underliggande Bellmansgaraget, där cirka 300 parkeringsplatser ska anläggas. Anläggande av Bellmansgaraget är en förutsättning för att de tre kvarteren ovan garaget ska kunna byggas.

Markområdet ska avstyckas från fastigheten Vasastaden 1:16 och avses överlåtas med äganderätt till Atrium Ljungberg AB. Området för

markanvisningen är beläget ovanpå överdäckningen av E4/E20 samt Värtabanan och försäljningspriset för marken är satt med hänsyn till de komplicerade grundläggningsförhållandena. Köpeskillingen för kontor föreslås till 23 400 kr/m<sup>2</sup> BTA och för bostäder till 21 500 kr/m<sup>2</sup> ljust BTA. Köpeskillingen för kommersiella lokaler i bottenplan av husen föreslås till 13 600 kr/m<sup>2</sup> BTA. Pris för förskolelokaler föreslås uppgå till 10 200 kr/m<sup>2</sup> BTA. Samtliga priser är angivna i prisläge 2020-02-01.

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

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

Expertrådet har godkänt värderingen den 13 februari 2020.

### **Markanvisning för kontor/hotell m.m. inom fastigheten Sandhagen 15 i Johanneshov till Atrium Ljungberg AB**

Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för Slakthusområdet den 3 april 2017. Den 6 maj 2019 godkände kommunfullmäktige ett aktieöverlåtelseavtal mellan Stockholms stad och Atrium Ljungberg AB. I aktieöverlåtelseavtalet ingick försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter för industri- och kontorsändamål samt markanvisningar inom Slakthusområdet.

Atrium Ljungberg AB föreslås få en markanvisning på ca 4 000 m<sup>2</sup> BTA för kontor/hotell med bottenvåningslokaler inklusive en före detta köttförsäljningsbyggnad om ca 80 m<sup>2</sup> (Hus 3) och befintliga skyddsrum under mark. Den före detta köttförsäljningsbyggnaden har av Stadsmuseet åsatts ett högt kulturhistoriskt värde (blå) och ska bevaras. Byggnaden saknar försörjning av el, vatten och uppvärmning. Under mark finns ett större skyddsrum som består av fem enheter och har en kapacitet för ca 900 personer.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Ingen köpeskillning utgår för Hus 3 och inte heller för befintliga utrymmen under mark. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för kontor 19 000 kr per m<sup>2</sup> BTA och för bottenvåningslokaler 11 500 kr per m<sup>2</sup> BTA. Värdebidraget för kontor är januari 2020 och för bottenvåningslokaler juni 2018.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Planbeställning bedöms ske under 2020 i samband med beslut om markanvisningar för övriga kvarter inom norra delen av Slakthusområdet. Atrium Ljungberg AB är införstått med att området

för markanvisningen berörs av utbyggd tunnelbana till söderort. Tider för när Atrium Ljungberg AB kan komma åt markområdet är beroende av det samordningsavtal som är under framtagande mellan Atrium Ljungberg AB och FUT.

Expertrådet har godkänt värderingen den 13 februari 2020.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Avsikten med det markanvisningsavtal som upphör att gälla för kvarteret Hammmästaren inom fastigheten Södermalm 7:87, var att staden skulle sälja markområdet för 17 500 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA i prisnivå 2013-02. Den senaste indexuppräknings gjordes 2019. Markpriset var då 29 740 kr per m<sup>2</sup>, vilket skulle motsvarat minst 481 mnkr. När marken upplåts med tomträtt får staden istället avkastning på markvärdet och framtida markvärdestegringar i form av tomträttsavgälder. Den årliga intäkten för staden beräknas uppgå till cirka 10 mnkr om den totala byggnadsvolymen nyttjas. Nuvärdet av framtida tomträttsavgälder beräknas uppgå till cirka 250 mnkr.

Markreservationen för ett Nobel Center beräknas i detta tidiga skede innebära kostnader om cirka 250 mnkr, vilket är i paritet med tidigare fattade beslut om en projektbudget för Nobel Center. Bedömningen av kostnaderna är osäker då det behöver utredas vidare hur ett Nobel Center ska kombineras med projekt Slussen. Exploateringsnämnden har för avsikt att behandla en lägesredovisning för projekt Slussen.

Markanvisningen som Atrium Ljungberg AB erhåller för handelsplatsen vid Slussen innebär att staden säljer utrymmena för 25 583 kr per m<sup>2</sup> LOA. Den uthyrningsbara ytan uppskattas till cirka 8 000 m<sup>2</sup> LOA. Detta innebär en försäljningsinkomst till staden om cirka 205 mnkr. Stadens kostnader utgörs av grundläggning samt byggande av den brokonstruktion som bär upp stadens gatu-, park- och torganläggning och utgör stomme för handelsplatsen.

Staden kan dra av momsen i kommunkontot under byggtiden, men när staden överläter konstruktionerna till Atrium Ljungberg AB eller en gemensamhetsanläggning där fastighet ingår måste moms som avser förvärvade delar återbetalas till skatteverket. Atrium Ljungberg AB ska kompensera staden för detta. Staden upprättar en jämkningshandling som innebär att Atrium Ljungberg AB i sin tur kan dra momsen, antingen direkt eller under en 10-årsperiod. Om Skatteverket skulle kräva att jämkningen ska ske under en 10-årsperiod ska staden kompensera Atrium Ljungberg AB för del av räntekostnaden med en engångsersättning på 10 procent av momsbeloppet.



Handelsplatsen ingår i projekt Slussen och de ekonomiska konsekvenserna av markanvisningen för handelsplatsen bedöms rymmas inom befintligt genomförandebeslut.

Staden kommer att äga hiss och rulltrappor för att säkerställa ett tillgänglighetsanpassat område för gående mellan kajen och Katarinapaviljongen. Ett driftavtal ska tecknas mellan Atrium Ljungberg AB, staden och Region Stockholm. Framtida driftkostnader för staden utgörs främst av bevakning och städning. Framtida underhåll av stommen, till exempel byte av tätskikt, ska bekostas av staden medan Atrium Ljungberg AB åtar sig att inte begära ersättning för framtida störningar av verksamheten på grund av stadens arbeten. Atrium Ljungberg AB ska stå för samtliga kostnader som hör till färdigställandet av handelsplatsen efter tillträdet.

Markanvisning för ett hotell i kvarteret Ormen vid Slussen beräknas innebära en försäljningsinkomst om cirka 112 mnkr. Köpeskillingen är beräknad utifrån normala grundläggningsförhållanden för Stockholms innerstad och ska justeras för de extraordinära kostnader som uppstår med anledning av att byggnation ska ske på befintlig konstruktion ovan trafikerad tunnelbanestation intill tidigare bensinmack, och att bjälklag i Mariagränd ska vara körbart för allmän fordonstrafik. Exploateringsnämnden bedömer att projektet bör ge ett överskott till staden.

I Hagastaden erhåller Atrium Ljungberg AB markanvisning för cirka 23 000 m<sup>2</sup> BTA, kontorslokaler, butiker/lokaler i bottenplan samt cirka 310 bostäder. Stadens försäljningsinkomst beräknas uppgå till cirka 1,2 mdkr i prisläge 2020-02-01. Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom tidigare fattade genomförandebeslut.

Atrium Ljungberg AB erhåller vidare en markanvisning i Slakthusområdet för cirka 4 000 m<sup>2</sup> BTA kontor/hotell med bottenvåningslokaler med ett markpris om 19 000 kr per m<sup>2</sup> BTA för kontor och 11 500 kr per m<sup>2</sup> BTA för bottenvåningslokaler. Detta ger en försäljningsinkomst för staden om cirka 76 mnkr. Markanvisningen ingår i inriktningsbeslutet för Slakthusområdet.

Den ekonomiska osäkerheten för markanvisningsavtalen är främst förknippad med prisutvecklingen på handels- och kontorsfastigheter eftersom köpeskillingen indexregleras, samt de justeringar av köpeskillingen som eventuellt ska göras på grund av extraordinära kostnader.

## Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att det är positivt att frågan om Nobel Center får en lösning och att ärendets övriga innehåll bidrar mycket till stadens övergripande mål.

## Mina synpunkter

Att Stockholm inom ett par år äntligen kommer få ett efterlängtat Nobel Center är glädjande. Arvet efter Alfred Nobel lever kvar bland annat genom det prestigefyllda Nobelpriset och detta arv får nu fortsatt en plats att utvecklas och inspirera kommande generationer till att bidra med nya idéer för människans bästa. Nobelstiftelsen uttrycker i sin vision för Nobel Center att det inte är ett museum, inte ett science center, inte en forskningsinstitution, inte en föreläsningssal eller en konsthall – men det är allt detta och mer därtill. Nobel Center är en plats där kunskap om världen möter litteraturen och konsten och där lusten väcks att lära sig mer om hur människor, vårt samhälle och vår planet fungerar, för mänsklighetens gagn.

Det presenterade förslaget för Nobel Center bidrar till att det Slussen som tidigare varit en trafikplats istället kan bli en mötesplats i ett mycket attraktivt läge. Utformningen av Nobel Center, och framförallt entrén till byggnaden, kommer i den kommande processen att ta hänsyn till att det finns ett cykelpendlingsstråk med höga flöden framför byggnaden. Att Stockholm äntligen får ett Nobel Center kommer på sikt innebära stora mervärden för staden såväl kulturellt, akademiskt och ekonomiskt.

De avtal som föreslås tecknas i detta ärende har ekonomiska konsekvenser för flera av stadens stadsutvecklingsprojekt. För projekten Hagastaden och Slakthusområdet bedöms investeringsutgifter och försäljningsinkomster rymmas inom tidigare fattade genomförande- och inriktningsbeslut. För projektet Slussen kommer en tidigare beräknad försäljningsinkomst ersättas med en årlig tomträttsavgäld om 10 miljoner kronor.

Sammantaget innebär detta ärende utöver ett efterlängtat Nobel Center även 310 fler bostäder och kontorslokaler till med koppling till Life Science i Hagastaden och även nya arbetsplatser och kontor för söderort i Slakthusområdet.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Avtal om upphörande av markanvisningsavtal avseende mark vid Slussen mm.

3. Avtal för tidig markanvisning för Nobel Center vid Slussen, fastigheten 7:87
4. Avtal för markanvisning för handelsplats i Slussen, fastigheten Södermalm 6:36 och 7:87
5. Avtal för markanvisning Hotell Ormen, fastigheten Södermalm 7:87
6. Avtal för markanvisning inom del av fastigheten Vasastaden 1;16
7. Avtal för markanvisning, fastigheten Sandhagen 15

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden Karin Wanngård och Kadir Kasirga (båda S) enligt följande.

Det är glädjande att Nobelcenter till slut anvisats en plats. Det kommer att bli ett mycket attraktivt besöksmål med över 600 000 besök per år. Utställningar, vetenskapliga aktiviteter och spännande skolprogram kommer att möjliggöras med en lokalisering nära till tunnelbana, buss och sjötrafik. Vi socialdemokrater har konsekvent talat för värdet av etablerandet av Nobelcenter i Stockholms stad. Det gäller fortfarande varför vi i huvudsak anser att kommunfullmäktige ska anta kontorets förslag till beslut.

Vi beklagar dock att processen innebär stora merkostnader för staden och stockholmarna.

På Blasieholmen hade en plats sparats särskilt för en märkesbyggnad och Nobelcenter skulle passa mycket bra på platsen. I kommunfullmäktige fanns en stor majoritet som stod bakom beslutet och det var under Moderaternas ledning som staden i december 2011 tecknade en avsiktsförklaring med Nobelstiftelsen om att verka för ett Nobelcenter just på Blasieholmen.

Efter valet år 2018 förhandlade Moderaterna dock bort Blasieholmen som plats för Nobelcenter. Anledningen var dels att Moderaterna internt inte klarade av att stå upp för projektet efter att en mycket resursstark granne på Blasieholmen bedrivit en stor opinionsbildningskampanj, och dels att strävan efter att styra staden var viktigare än projektet och de fördyringar det skulle kosta stockholmarna. Detta trots att de tidigare både lovat och beslutat att stå bakom projektet.

Ur demokratisk och ekonomisk synvinkel är det mycket allvarligt att projektet med Nobelcenter stoppades på det sätt som skedde. Vi kan nu dra följande slutsatser av resultatet från majoritetens agerande.

- Stiftelsen Nobelcenter förlorade cirka 100 miljoner kronor i förgävesprojektering.
- Staden förlorade cirka 20 miljoner kronor i förgävesprojektering.

- Stadens kostnader för att förlägga Nobelcenter vid Slussen är cirka 635 miljoner kronor (tunnelbygge och grundläggning), att jämföra med stadens kostnader för att förlägga centret vid Blasieholmen (främst förlorade parkeringsintäkter) på cirka 227 miljoner kronor. Vissa av kostnaderna vid Slussen hade uppstått oavsett vem som fått tomten, men det är högst sannolikt att det presenterade förslaget har ökat kostnaderna.
- Intäkterna för Nobelcenters tomträtt blir cirka 250 miljoner kronor vid Slussen, och hade blivit ca 160 miljoner kronor vid Blasieholmen. Mellanskillnaden innebär en intäktsökning på 90 miljoner kronor.
- Att marken inte längre kommer att säljas till Atrium Ljungberg innebär en utebliven försäljningsinkomst på 481 miljoner kronor.

Sammantaget har den moderatledda majoritetens agerande med en framtvingad flytt av Nobelcenter kostat Stiftelsen Nobelcenter 100 miljoner kronor och Stockholms stad ungefär en halv miljard miljoner kronor. Den stora intäkt som gått förlorad när marken inte längre kommer att säljas innebär också att staden kommer att behöva lånefinansiera Slussenprojektet ytterligare. Det är anmärkningsvärt i relation till hur majoriteten agerat i andra angelägna investeringar som till exempel den länge diskuterade upprustningen av stadsbiblioteket. Detta är mycket beklagligt.

Att stockholmarna, till följd av Moderaternas maktspel, får betala en halv miljard kronor i merkostnader är en historiskt dålig affär för Stockholm.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

- kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa, med Atrium Ljungberg AB godkänns enligt bilaga 6 till utlåtandet.
6. Markanvisningsavtal för hotell och kontor inom fastigheten Sandhagen 15 i Slakthusområdet i Johanneshov med Atrium Ljungberg AB godkänns enligt bilaga 7 till utlåtandet.
  7. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna tilläggsavtal till avtalet i punkt 2, innebärande förlängning av tiden i § 9 för att träffa markanvisningsavtal, och rätt att träffa avtal enligt punkt 3-6 med annat bolag inom Atrium Ljungberg-koncernen.
  8. Projekt Nobel Center, Dnr 123-485/2016, vid Blasieholmen avslutas. Exploateringsnämnden ska behandla en slutredovisning för projektet. Projektbudgeten om 227 mnkr överförs till projekt Slussen efter uppräknig till dagens prisnivå och avdrag för tidigare nedlagda kostnader.

Stockholm den 15 april 2020

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

*Mats Larsson*

**Reservation** anfördes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå delar av borgarrådsberedningens förslag till beslut
2. Att bifalla Sverigedemokraternas förslag till beslut
3. Därutöver vill vi anförda följande:

Ett Nobel Center på den redan redan trånga stadsgården är ett förslag som kommer att öka trängseln för kollektivtrafiken från och till Nacka och Värmdö. Båda dessa kommuner är inne i expansiva skeden och befolkning kommer att öka liksom behovet av en fungerande kollektivtrafik. Det är redan idag stor trängsel från och till Slussenterminalen. Att då föreslå att förlägga en byggnad som drar åt sig stora skaror av besökare på platsen, är inte en ansvarsfull politik.

En hotellbyggnad ovanpå tunnelbanestationens biljetthall skulle helt eller delvis skymma de, i flera fall, kulturklassade husen som ligger i flera nivåer klättrande uppför Katarinaberget. Däribland finns Södermalms äldsta profana byggnad på

Klevgränd. Den karaktäristiska vyn både uppifrån Katarinaberget och nerifrån Slussen, förstörs. En hotellbyggnad på den förevisade platsen förändrar därför områdets äldre karaktär på ett negativt och oåterkalleligt sätt.

Sverigedemokraterna yrkar på

1. Att avtalet med Atrium Ljungberg AB om upphörande av markanvisningsavtal av den 12 juni 2015 avseende del av fastigheten Södermalm 7:87 på Södermalm avslås enligt bilaga 2 till utlåtandet.

2. Att avtalet om tidig markreservation med Nobelhuset AB för att utreda förutsättningarna för ett Nobel Center inom del av fastigheten Södermalm 7:87 på Södermalm avslås enligt bilaga 3 till utlåtandet.

3. Att förslaget med markanvisningsavtalet för centrumändamål och handel inom fastigheterna Södermalm 6:36, blivande Blå Bodarna 1, och 7:87 vid Slussen på Södermalm med Atrium Ljungberg AB godkänns enligt bilaga 4 till utlåtandet.

4. Att förslaget markanvisningsavtal för hotell inom fastigheten Södermalm 7:87 i kvarteret Ormen vid Slussen på Södermalm med Atrium Ljungberg AB avslås enligt bilaga 5 till utlåtandet.

5. Att markanvisningsavtalet för bostäder, kontor och garage inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 i Hagastaden på Norrmalm, blivande kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa, med Atrium Ljungberg AB godkänns enligt bilaga 6 till utlåtandet.

6. Att markanvisningsavtalet för hotell och kontor inom fastigheten Sandhagen 15 i Slakthusområdet i Johanneshov med Atrium Ljungberg AB godkänns enligt bilaga 7 till utlåtandet.

7. Att Exploateringsnämnden medges rätt att teckna tilläggsavtal till avtalet i punkt 2, innebärande förlängning av tiden i § 9 för att träffa markanvisningsavtal, och rätt att träffa avtal enligt punkt 3-6 med annat bolag inom Atrium Ljungberg-koncernen.

8. Att projekt Nobel Center, Dnr 123-485/2016, vid Blasieholmen avslutas. Exploateringsnämnden ska behandla en slutredovisning för projektet. Projektbudgeten om 227 mnkr överförs till projekt Slussen efter uppräknings till dagens prisnivå och avdrag för tidigare nedlagda kostnader.

**Särskilt uttalande** gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Kadir Kasirga (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av Torun Boucher och Rashid Mohammed (båda V) enligt följande.

Vänsterpartiet är mycket positiva till att staden hittat en alternativ plats för Nobel Center som inte innebär ett betydande intrång i den kulturhistoriskt värdefulla miljön på Blasieholmen och som inte förutsätter en rivning av det skyddsvärda Tullhuset från 1876.

Med placeringen vid Stadsgårdskajen kommer Nobel Center att uppföras i ett centralt och kollektivtrafikhögt läge, samtidigt som en publik verksamhet får ta plats närmast vattnet snarare än kontor som i tidigare planering av nya Slussen. Vi vill dock understryka vikten av att överenskommelsen med Atrium Ljungberg AB är marknadsmässig och kommer noga följa stadens kostnader och intäkter för såväl uppförande som drift av det framtida centret.

Vi vill också framhålla vikten av att byggnaden placeras på ett sätt som inte hindrar allmänhetens tillgång till strandlinjen samt att nuvarande planering för den bilfria kajen och båtbyggnaden för kollektivtrafik ligger fast.

Ärendet medför vidare fler bostäder i Hagastaden, vilket dessvärre ytterligare ökar segregationen i och med att de tillkomna lägenheterna är bostadsrätter. Därmed minskar andelen hyresrätter till under 25 procent och hyresrätter utöver studentlägenheter till under 15 procent. Kommande markanvisningar i detaljplan 3 i Hagastaden, väster om Torsplan, behöver därför till stor del markanvisas för hyresrätter med överkomliga hyror i blandade kvarter om majoritetens mål om balans i boendeformer ska vara det minsta trovärdig.

Eftersom behovet av fler arbetsplatser i Söderort är stort är det bra att den nya markanvisningen i Slakthusområdet innebär att fler arbetsplatser etableras i området.

**Ersätтарыttrande** gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i kommunstyrelsen.

## Remissammanställning

### Ärendet

#### **Övergripande avtal med Atrium Ljungberg AB**

Staden har träffat ett övergripande avtal med Atrium Ljungberg AB. I avtalet framgår att markanvisningen för kvarteret Hamnmästaren inom fastigheten Södermalm 7:87 upphör att gälla, och att staden ska anvisa mark till Atrium Ljungberg AB vid Slussen, i Slakthusområdet samt i Hagastaden. Vidare innebär avtalet att staden kan anvisa marken i Hamnmästaren till Nobelhuset AB utan några restriktioner, och att Atrium Ljungberg AB har rätt att återfå en markanvisning i Hamnmästaren på marknadsmässiga villkor om det inte skulle bli något Nobel Center på platsen.

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

Staden och Nobelhuset AB har träffat ett avtal om en tidig markreservation för ett Nobel Center vid Slussen. Nobel Center ska bli en byggnad med en bred publik verksamhet i Alfred Nobels anda. Verksamheten ska kombinera aktiviteter från Nobelprisets olika kunskapsområden - naturvetenskap, litteratur och fred. Planerna omfattar utställningar, skolprogram, vetenskapliga aktiviteter och möten, samt restaurang och café. Nobel Center har ambitionen att bli ett av Stockholms mest attraktiva besöksmål och det förväntade besöksantalet är cirka 600 000 besök per år.

Den tidiga markreservationen avser användning för Nobel Center, vilket bedöms rymmas inom gällande detaljplan. Den blivande byggrätten uppgår till maximalt cirka 20 000 m<sup>2</sup> BTA för kontor och centrumändamål men mer trolig byggnadsvolym för ett Nobel Center blir ca 14 000 m<sup>2</sup> BTA. Marken avses upplåtas med tomträtt till Nobelhuset AB. Den byggrätt som kommer att användas för Nobel Centers verksamhet såsom till exempel utställningar, skolverksamhet och publika evenemang ska åsättas avgäld i enlighet med vad som gäller för bostäder. Avgälden ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas. Avgäld för ytor för eventuell kommersiell verksamhet ska bestämmas under projektets gång, på marknadsmässiga villkor.

En tidig markreservation skiljer sig från en markanvisning enligt stadens markanvisningspolicy genom att man befinner sig i ett mycket tidigt skede och alla förutsättningar enligt policyn inte är uppfyllda. Reservationstiden är



kortare, ett år istället för två år som vid en markanvisning. Nobelhuset AB kommer under detta år att arbeta med att söka finansiering för projektet. En efterföljande markanvisning kommer att ske enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy.

I markreservationen fastslås vissa huvudprinciper som staden och Nobelhuset AB förbinder sig att följa. Under det år som den tidiga markanvisningen löper kommer staden tillsammans med Nobelhuset AB att utreda ett antal frågor. En översyn kommer att göras av hur kajens planerade utformning fungerar med Nobel Centers syfte och verksamhet. Cykelstråket kommer att studeras specifikt.

Staden svarar för överdäckningen av Stadsgårdsleden. Staden står för och bekostar de eventuella omprojekteringar som blir resultatet av ovanstående utredningar, samt för sin del av de utredningar som är nödvändiga för detta syfte. Staden står för och bekostar även nödvändiga arkeologiska undersökningar.

Överdäckningen av Stadsgårdsleden kommer att bli en del av Nobel Centers grundläggning. Nobelhuset AB står för och bekostar det underlag som staden behöver för att staden ska kunna göra de anpassningar som behövs av projekt Slussen.

För att kvarteret Hamnmästaren ska kunna bebyggas enligt tidplanen för projekt Slussen krävs att de utredningar som ska göras inte leder fram till omfattande ändringar i produktionsplaneringen.

Den enskilda utformningsfråga som bedöms ha störst potentiell påverkan på tidplanen och ekonomin i projekt Slussen rör utformningen av själva byggnaden, och hur grundläggningen av hus och tunnel kan behöva anpassas. Ett Nobel Center behöver byggas med större invändig rumshöjd än ett konventionellt kontorshus, vilket ger nya förutsättningar för konstruktion av underliggande betongstrukturer och en osäkerhet i hur många våningar som ett Nobel Center kommer att kunna rymma.

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

Expertrådet har godkänt värderingen den 13 februari 2020.

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

Markanvisningen omfattar den nya Handelsplatsen i nya Slussen.

Handelsplatsen kommer att omfatta ca 16 400 m<sup>2</sup> BTA butiksytor, biutrymmen och allmänna kommunikationsytor. Den uthyrningsbara ytan

uppskattas till ca 8 000 m<sup>2</sup> LOA och kommer att innehålla ett 50-tal butiker och serviceenheter. En fastighet med tillhörande 3D-utrymmen ska bildas och Atrium Ljungberg AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 25 583 kr per m<sup>2</sup> LOA.

Staden utför för närvarande arbeten för de brokonstruktioner som ska bära upp Katarinavägen och utgöra handelsplatsens grund, golv, väggar, tak. Atrium Ljungberg AB ska utföra stomkomplettering, inredning och bygga Katarinapaviljongen enligt stadens gestaltningskrav. Staden tar ansvar för kommande underhåll av brokonstruktionen, till exempel byte av tätskikt under gatan, och staden tillförsäkras tillträde för att kunna utföra detta. Atrium Ljungberg AB åtar sig att inte ställa skadeståndskrav på staden med anledning av underhållet, och står själv för sådant underhåll av konstruktionen som är kopplat till handelsverksamheten.

Exploateringsnämnden bedömer att det är av stor vikt att en aktör utses för att samverka med staden gällande utformning och genomförande av handelsplatsen. Anläggningen kan optimeras och risken för förgävesinvesteringar minimeras. Atrium Ljungberg AB bedöms som en lämplig aktör mot bakgrund av förhållandena på platsen, näraliggande fastighetsinnehav, affärsidé, erfarenhet av liknande projekt och förutsättningar i övrigt. Bolaget bör ha goda förutsättningar för synergieffekter med intilliggande fastigheter, vilket gynnar platsens långsiktiga utveckling.

Handelsplatsen innehåller stor andel kommunikationsytor mellan de olika kollektivtrafikslagen samt gångtrafik, och relativt liten andel butiksyta, varför förutsättningarna för en bärkraftig handel bygger på att staden och Region Stockholm bidrar till driften av de allmänna ytorna. Staden åtar sig att bidra till drift och underhåll av det gångstråk med rulltrappor och hiss, som ska kunna hålla öppet dygnet runt. Region Stockholm kommer också att bidra enligt gällande genomförandeavtal med staden. Ett nattöppet område genom handelsplatsen kommer att kräva kontinuerlig bevakning och städning för att vara tryggt de tider då tunnelbanan eller Saltsjöbanan inte bidrar till att befolka platsen.

Till handelsplatsen ska höra en cykelhall som planeras mot kajen. Atrium Ljungberg AB åtar sig att etablera ett koncept med parkering och annan cykelservice. Om detta efter en rimlig prövotid inte visar sig bärkraftigt får annan verksamhet etableras inom ramen för detaljplanen, under förutsättning att tilläggsköpeskilling erläggs för motsvarande antal m<sup>2</sup> LOA.

Expertrådet har godkänt värderingen den 13 februari 2020.

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

En påbyggnad med hotell på tunnelbanestation Slussen i kvarteret Ormen är ett nygammalt exploateringsprojekt som startade med att PEAB fick en markanvisning år 1997. Projektet genomfördes aldrig och markanvisningen avslutades 2012 av staden med anledning av genomförandet av nya Slussen. Den nya detaljplanen för Slussen hade då också ändrat förutsättningarna för hotellet.

Markanvisningen syftar i ett första skede till att utreda om ett genomförande är möjligt med hänsyn till byggnadstekniska och genomförandemässiga frågor. Hotellet utgör en påbyggnad på den befintliga tunnelbanestationen och förutsätter därför ett genomförandeavtal med Region Stockholm. En dialog har inletts med Regionen som syftar till att optimera stationens ytor och om möjligt skapa en hotellentré i gatuplanet vid Katarinavägen eller Ryssgården. Byggrätten för hotell enligt detaljplanen möjliggör cirka 5 000 m<sup>2</sup> BTA, men troligen kan högst 4 500 m<sup>2</sup> BTA byggas.

Atrium Ljungberg AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 25 000 kr per m<sup>2</sup> BTA. Köpeskillingen ska baseras på faktisk utnyttjningsbar bruttoarea enligt detaljplan och ska indexregleras. Köpeskillingen är beräknad utifrån normala grundläggningsförhållanden för Stockholms innerstad och ska justeras för de extraordinära kostnader som uppstår med anledning av att byggnation ska ske på befintlig konstruktion ovan trafikerad tunnelbanestation intill tidigare bensinmack, och att bjälklag i Mariagränd ska vara körbart för allmän fordonstrafik.

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

Expertrådet har godkänt värderingen den 13 februari 2020.

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

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

Den första detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 och samtidigt godkändes genomförandebeslutet.

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

Föreslagen markanvisning omfattar nybyggnation av cirka 31 000 m<sup>2</sup> ljus BTA för bostadsändamål, vilket innebär cirka 310 bostäder i kvarteren Cambridge och Stanford samt cirka 23 000 m<sup>2</sup> BTA kontorslokaler i kvarteret Pisa. Markområdet föreslås att markanvisas tillsammans med det underliggande Bellmansgaraget, där cirka 300 parkeringsplatser ska anläggas. Anläggande av Bellmansgaraget är en förutsättning för att de tre kvarteren ovan garaget ska kunna byggas.

Markområdet ska avstyckas från fastigheten Vasastaden 1:16 och avses överlåtas med äganderätt till Atrium Ljungberg AB. Området för markanvisningen är beläget ovanpå överdäckningen av E4/E20 samt Värtabanan och försäljningspriset för marken är satt med hänsyn till de komplicerade grundläggningsförhållandena. Köpeskillingen för kontor föreslås till 23 400 kr/m<sup>2</sup> BTA och för bostäder till 21 500 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA. Köpeskillingen för kommersiella lokaler i bottenplan av husen föreslås till 13 600 kr/m<sup>2</sup> BTA. Pris för förskolelokaler föreslås uppgå till 10 200 kr/m<sup>2</sup> BTA. Samtliga priser är angivna i prisläge 2020-02-01.

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

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

Expertrådet har godkänt värderingen den 13 februari 2020.

### **Markanvisning för kontor/hotell m.m. inom fastigheten Sandhagen 15 i Johanneshov till Atrium Ljungberg AB**

Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för Slakthusområdet den 3 april 2017. Den 6 juni 2019 godkände kommunfullmäktige ett aktieöverlåtelseavtal mellan Stockholms stad och Atrium Ljungberg AB. I aktieöverlåtelseavtalet

ingick försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter för industri- och kontorsändamål samt markanvisningar inom Slakthusområdet.

Atrium Ljungberg AB föreslås få en markanvisning på ca 4 000 m<sup>2</sup> BTA för kontor/hotell med bottenvåningslokaler inklusive en före detta köttförsäljningsbyggnad om ca 80 m<sup>2</sup> (Hus 3) och befintliga skyddsrum under mark. Den före detta köttförsäljningsbyggnaden har av Stadsmuseet åsatts ett högt kulturhistoriskt värde (blå) och ska bevaras. Byggnaden saknar försörjning av el, vatten och uppvärmning. Under mark finns ett större skyddsrum som består av fem enheter och har en kapacitet för ca 900 personer.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Ingen köpeskillning utgår för Hus 3 och inte heller för befintliga utrymmen under mark. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för kontor 19 000 kr per m<sup>2</sup> BTA och för bottenvåningslokaler 11 500 kr per m<sup>2</sup> BTA. Värdebidraget för kontor är januari 2020 och för bottenvåningslokaler juni 2018.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Planbeställning bedöms ske under 2020 i samband med beslut om markanvisningar för övriga kvarter inom norra delen av Slakthusområdet. Atrium Ljungberg AB är införstått med att området för markanvisningen berörs av utbyggd tunnelbana till söderort. Tider för när Atrium Ljungberg AB kan komma åt markområdet är beroende av det samordningsavtal som är under framtagande mellan Atrium Ljungberg AB och FUT.

Expertrådet har godkänt värderingen den 13 februari 2020.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Avsikten med det markanvisningsavtal som upphör att gälla för kvarteret Hammmästaren inom fastigheten Södermalm 7:87, var att staden skulle sälja markområdet för 17 500 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA i prisnivå 2013-02. Den senaste indexuppräkningsgjordes 2019. Markpriset var då 29 740 kr per m<sup>2</sup>, vilket skulle motsvarat minst 481 mnkr. När marken upplåts med tomträtt får staden istället avkastning på markvärdet och framtida markvärdesteoringar i form av tomträttsavgälder. Den årliga intäkten för staden beräknas uppgå till cirka 10 mnkr om den totala byggnadsvolymen nyttjas. Nuvärdet av framtida tomträttsavgälder beräknas uppgå till cirka 250 mnkr.

Markreservationen för ett Nobel Center beräknas i detta tidiga skede innebära kostnader om cirka 250 mnkr, vilket är i paritet med tidigare fattade beslut om en projektbudget för Nobel Center. Bedömningen av kostnaderna är osäker då det behöver utredas vidare hur ett Nobel Center ska kombineras med

projekt Slussen. Exploateringsnämnden har för avsikt att behandla en lägesredovisning för projekt Slussen.

Markanvisningen som Atrium Ljungberg AB erhåller för handelsplatsen vid Slussen innebär att staden säljer utrymmena för 25 583 kr per m2 LOA. Den uthyrningsbara ytan uppskattas till cirka 8 000 m2 LOA. Detta innebär en försäljningsinkomst till staden om cirka 205 mnkr. Stadens kostnader utgörs av grundläggning samt byggande av den brokonstruktion som bär upp stadens gatu-, park- och torganläggning och utgör stomme för handelsplatsen.

Staden kan dra av momsens i kommunkontot under byggtiden, men när staden överlåter konstruktionerna till Atrium Ljungberg AB eller en gemensamhetsanläggning där fastighet ingår måste moms som avser förvärvade delar återbetalas till skatteverket. Atrium Ljungberg AB ska kompensera staden för detta. Staden upprättar en jämkningshandling som innebär att Atrium Ljungberg AB i sin tur kan dra momsens, antingen direkt eller under en 10-årsperiod. Om Skatteverket skulle kräva att jämkningen ska ske under en 10-årsperiod ska staden kompensera Atrium Ljungberg AB för del av räntekostnaden med en engångsersättning på 10 procent av momsbeloppet.

Handelsplatsen ingår i projekt Slussen och de ekonomiska konsekvenserna av markanvisningen för handelsplatsen bedöms rymmas inom befintligt genomförandebeslut.

Staden kommer att äga hiss och rulltrappor för att säkerställa ett tillgänglighetsanpassat område för gående mellan kajen och Katarinapaviljongen. Ett driftavtal ska tecknas mellan Atrium Ljungberg AB, staden och Region Stockholm. Framtida driftkostnader för staden utgörs främst av bevakning och städning. Framtida underhåll av stommen, till exempel byte av tätskikt, ska bekostas av staden medan Atrium Ljungberg AB åtar sig att inte begära ersättning för framtida störningar av verksamheten på grund av stadens arbeten. Atrium Ljungberg AB ska stå för samtliga kostnader som hör till färdigställandet av handelsplatsen efter tillträdet.

Markanvisning för ett hotell i kvarteret Ormen vid Slussen beräknas innebära en försäljningsinkomst om cirka 112 mnkr. Köpeskillingen är beräknad utifrån normala grundläggningsförhållanden för Stockholms innerstad och ska justeras för de extraordinära kostnader som uppstår med anledning av att byggnation ska ske på befintlig konstruktion ovan trafikerad tunnelbanestation intill tidigare bensinmack, och att bjälklag i Mariagränd ska vara körbart för allmän fordonstrafik. Exploateringsnämnden bedömer att projektet bör ge ett överskott till staden.

I Hagastaden erhåller Atrium Ljungberg AB markanvisning för cirka 23 000 m2 BTA, kontorslokaler, butiker/lokaler i bottenplan samt cirka 310 bostäder. Stadens försäljningsinkomst beräknas uppgå till cirka 1,2 mdkr i prisläge 2020-02-01. Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom tidigare fattade genomförandebeslut.

Atrium Ljungberg AB erhåller vidare en markanvisning i Slakthusområdet för cirka 4 000 m2 BTA kontor/hotell med bottenvåningslokaler med ett markpris om 19 000 kr per m2 BTA för kontor och 11 500 kr per m2 BTA för bottenvåningslokaler. Detta ger en försäljningsinkomst för staden om cirka 76 mnkr. Markanvisningen ingår i inriktningsbeslutet för Slakthusområdet.

Den ekonomiska osäkerheten för markanvisningsavtalen är främst förknippad med prisutvecklingen på handels- och kontorsfastigheter eftersom köpeskillingen indexregleras, samt de justeringar av köpeskillingen som eventuellt ska göras på grund av extraordinära kostnader.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 20 februari 2020 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner avtal med Atrium Ljungberg AB om upphörande av markanvisningsavtal av den 2015-06-12 avseende del av fastigheten Södermalm 7:87 på Södermalm.
2. Exploateringsnämnden godkänner avtal om tidig markreservation med Nobelhuset AB för att utreda förutsättningarna för ett Nobel Center inom del av fastigheten Södermalm 7:87 på Södermalm.
3. Exploateringsnämnden godkänner markanvisningsavtal för centrumändamål och handel inom fastigheterna Södermalm 6:36, blivande Blå Bodarna 1, och 7:87 vid Slussen på Södermalm med Atrium Ljungberg AB.
4. Exploateringsnämnden godkänner markanvisningsavtal för hotell inom fastigheten Södermalm 7:87 i kvarteret Ormen vid Slussen på Södermalm med Atrium Ljungberg AB.
5. Exploateringsnämnden godkänner markanvisningsavtal för bostäder, kontor och garage inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 i Hagastaden på Norrmalm, blivande kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa, med Atrium Ljungberg AB.
6. Exploateringsnämnden godkänner markanvisningsavtal för hotell och kontor inom fastigheten Sandhagen 15 i Slakthusområdet i Johanneshov med Atrium Ljungberg AB.
7. Nämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner avtalet om upphörande av markanvisningsavtal i punkt 1, avtalet om tidig

markreservation i punkt 2, samt markanvisningsavtalen i punkt 3-6 ovan, och ger nämnden rätt att teckna tilläggsavtal till avtalet i punkt 2, innebärande förlängning av tiden i § 9 för att träffa markanvisningsavtal, och rätt att träffa avtal enligt punkt 3-6 med annat bolag inom Atrium Ljungberg-koncernen.

*Reservation* anfördes av Christina Wallmark (SD), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av Emilia Bjuggren m.fl. (alla S), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av Clara Lindblom m.fl. (alla V), *bilaga 1*.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 4 februari 2020 har i huvudsak följande lydelse.

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

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

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

#### **Tidigare markanvisningar till Atrium Ljungberg**

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

**Bostäder:**

2019, 412 lgh i Slakthusområdet

**Förskolor:**

2019, 900 m2 förskola i Slakthusområdet

**Kommersiella lokaler/kontor/centrumändamål:**

2013, cirka 33 000 m2 i Hagastaden

2013, cirka 20 000 m2 i Slussen

2014, cirka 500 m2 i Hagastaden

2018, cirka 5 600 m2 i Slussen



2018, cirka 20 000 m<sup>2</sup> i Hagastaden  
2019, cirka 5 900 m<sup>2</sup> i Slakthusområdet

### **Övergripande avtal med Atrium Ljungberg**

Sammanfattning av avtalet

Staden har, med anledning av att man vill möjliggöra för ett Nobel Center vid Slussen, träffat ett övergripande avtal med Atrium Ljungberg AB, nedan kallat Atrium Ljungberg, bilaga 1.

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

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

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

Sammanfattning

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

Nobel Center blir Nobelprisets centrala och samlade plats i Stockholm. En byggnad med en bred publik verksamhet i Alfred Nobels anda. Verksamheten kombinerar aktiviteter från Nobelprisets olika kunskapsområden - naturvetenskap, litteratur och fred. Här planeras utställningar, skolprogram, vetenskapliga aktiviteter och möten, samt restaurang och café. Året om ordnas skolverksamheter med fokus på framtidens lärande. I dagsläget finns dock inga planer på att flytta prisutdelningen från Konserthuset eller Nobelfesten från Stockholms stadshus. Nobel Center har ambitionen att bli ett av Stockholms mest attraktiva besöksmål och det förväntade besöksantalet är cirka 600 000 besök per år.

Den blivande byggrätten uppgår till maximalt cirka 20 000 m<sup>2</sup> BTA för kontor och centrumändamål men mer trolig byggnadsvolym för ett Nobel Center blir ca 14 000 m<sup>2</sup> BTA.

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

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret är mycket positivt till ett Nobel Center vid Slussen. Den valda platsen passar mycket väl med stadens mål att verka för attraktiva och inkluderande offentliga rum då man nu

får möjligheten att omvandla denna centrala plats till en attraktiv offentlig mötesplats med fantastiska utblickar över staden och ett publikt besöksmål. Placeringen vid Slussen med dess omfattande utbud av kollektivtrafik är mycket passande såväl ur miljö- som tillgänglighetssynpunkt. Kontoret bedömer att exploateringen ur ett långsiktigt perspektiv kommer att bidra positivt till Stockholms ekonomiska utveckling och att Nobel Center kommer att få positiva samhällsekonomiska effekter.

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



*Bild 1: Markreservationsområdet på Södermalm vid pilens spets.*

**Tidig markreservation**

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

Nobel Center blir Nobelprisets centrala och samlade plats i Stockholm. En byggnad med en bred publik verksamhet i Alfred Nobels anda. Verksamheten kombinerar aktiviteter från Nobelprisets olika kunskapsområden - naturvetenskap, litteratur och fred. Här planeras utställningar, skolprogram, vetenskapliga aktiviteter och möten, samt restaurang och café. Året om ordnas skolverksamheter med fokus på framtidens lärande. I dagsläget finns dock inga planer

på att flytta prisutdelningen från Konserthuset eller Nobelfesten från Stockholms stadshus. Nobel Center har ambitionen att bli ett av Stockholms mest attraktiva besöksmål. Målet är att det ska bli ett nytt besöksmål i Stockholm för stockholmarna och dess besökare och det förväntade besöksantalet är cirka 600 000 besök per år.

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

*Nobelstiftelsen uttrycker sin vision för ett Nobel Center:*

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

Nobelpriset belönar varje år insatser som har påverkat våra liv och priset är både en symbol för människans förmåga att se och förstå sin omvärld och för hennes kraft att med kreativitet och mod påverka den. Nobel Centers publika verksamhet utgår från Nobelprisets grundläggande budskap om att idéer kan förverkligas och vara till mänsklighetens gagn. Med utgångspunkt i Nobelprisets historia och dess unika kombination av ämnesområden – naturvetenskap, litteratur och fred – bjuder Nobel Center in till samtal om vår tids stora frågor.

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

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

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

Platsen vid Slussen är en mycket väl lämpad plats för en verksamhet som Nobel Center. Nobel Centers verksamhet kommer att locka många olika kategorier av människor, både boende i Stockholmsområdet och turister från Sverige och övriga världen. Slussen är en av stadens mest strategiska knutpunkter för kollektivtrafiken med ett mycket kort gångavstånd till tunnelbanans gröna och röda linje, bussar, Saltsjöbanan och båtar. Därutöver går stadens mest trafikerade

cykelstråk förbi Slussen. Sammantaget innebär detta att Nobel Center kommer att ha en mycket god närhet till kollektivtrafik samt goda möjligheter att ta sig till centret gåendes eller med cykel. Via Stadsgårdsleden kan även centret på ett smidigt sätt angöras med buss. Kvarteret som den tidiga markreservationen avser innehåller en möjlighet till en angöring direkt från Stadsgårdsleden, i byggnadens suterrängplan, där en angöring med plats för flera uppställda bussar kan anordnas. Det finns även en möjlighet för turistbussar att vänta in ledig plats i byggnadens suterrängplan i en lastficka som är belägen längre österut på Stadsgårdsleden. Det kommer inte att finnas någon plats för parkering inom det blivande kvarteret men det finns ett antal parkeringsgarage i närområdet.

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

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

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

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

För området gäller lagakraftvunnen detaljplan för Slussen, Dp 2005-08976-54, antagen av kommunfullmäktige 2011-12-12. Beslutet om att anta detaljplanen vann laga kraft 2013-09-27. Staden och bolaget är överens om att utgångspunkten skall vara att den gällande detaljplanen skall följas. Detaljplanen möjliggör en flexibel fastighetsindelning i undre plan och tillåter användning för centrum, handel, tekniska anläggningar, parkering och trafikområde för Saltsjöbanan och tunnelbanan. Den tidiga markreservationen avser användning för Nobel Center vilket bedöms rymmas inom gällande detaljplan.

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

Den blivande byggrätten uppgår till maximalt cirka 20 000 m<sup>2</sup> BTA för kontor och centrumändamål men det troliga är att Nobel Center kommer att omfatta cirka 14 000 m<sup>2</sup> BTA. Nobel Center kommer att innehålla en mindre andel kontor, upp till 20% av byggnadens ljusa BTA. Detaljplanen medger 6,5 våningsplan, lite beroende på var i planen man räknar (tomten sluttar). Då ett museum kräver en högre takhöjd invändigt än kontor kommer man under processen att få se över antalet våningsplan.

Det finns ännu inget förslag på utformning på den nya byggnaden. Detta arbete kommer att starta först när Nobelhuset kommit längre med finansieringen av projektet. Nobelhuset AB kommer att utse en arkitekt för den planerade byggnationen. Staden kommer att ställa stora krav på arkitektens kvalitet och staden kan komma att föreslå parallella uppdrag med internationellt

välrenommerade arkitektkontor som föregås av en prekvalificering. Staden och bolaget ser tillsammans positivt på att resultatet av den arkitekttävling som hölls på Blasieholmen tillvaratas så långt som möjligt.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

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

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

- Under det år som den tidiga markanvisningen löper på kommer staden tillsammans med Nobelhuset AB att utreda ett antal frågor. En översyn kommer att göras av hur kajens planerade utformning fungerar med ett Nobel Centers syfte och verksamhet, cykelstråket kommer att studeras specifikt. Man kommer närmare behöva studera hur cykelbanans utformning går att kombinera med en entré till centret med stora besöksflöden som skall ta sig dit och därifrån. Vidare skall den exakta utformningen av Saltsjöutfarten, ”mellangatan” (förlängningen av Borgmästartrappan) och Katarinaparken studeras.

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

- Staden och bolaget ska göra gemensamma ansträngningar för att reguljär båttrafik ska kunna angöra kajen i anslutning till Nobel Center.

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

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

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

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

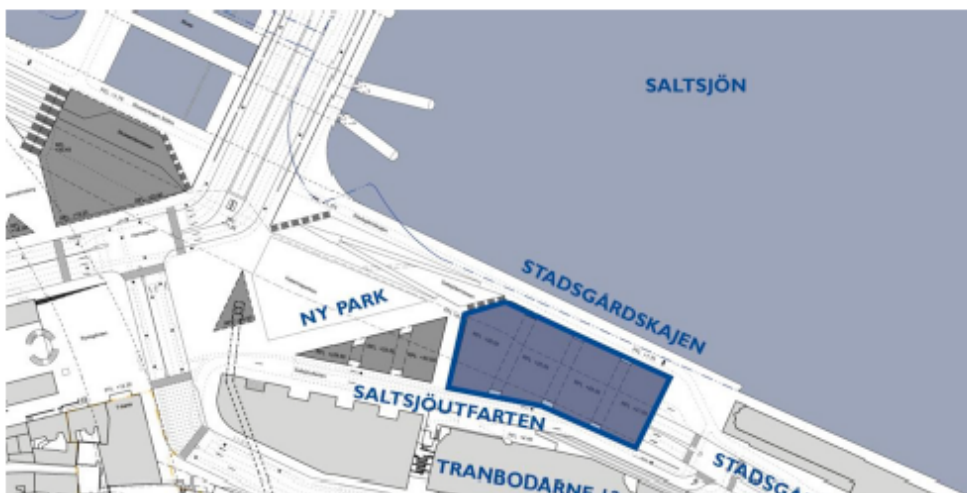




*Bild 2 a: Markreservationsområdet till vänster, rosa markering.*



*Bild 2b: Markreservationsområdet rödmärkat.*



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

### **Sammanfattning**

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

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

Hotellet kan innehålla ca 100 rum och har en möjlig yta på ca 4500 m<sup>2</sup> BTA. Atrium Ljungberg AB, nedan kallat Atrium Ljungberg, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 25 000 kr per m<sup>2</sup> BTA.

Försäljningsinkomster beräknas till 112 mnkr, med avdrag för extraordinära kostnader för grundläggning, att byggnation ska ske ovan trafikerad tunnelbanestation, intill tidigare bensinstation och på befintlig konstruktion, och att bjälklag i Mariagränd ska vara körbart för allmän fordonstrafik.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

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

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

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

### **Bakgrund till markanvisningen**

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



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

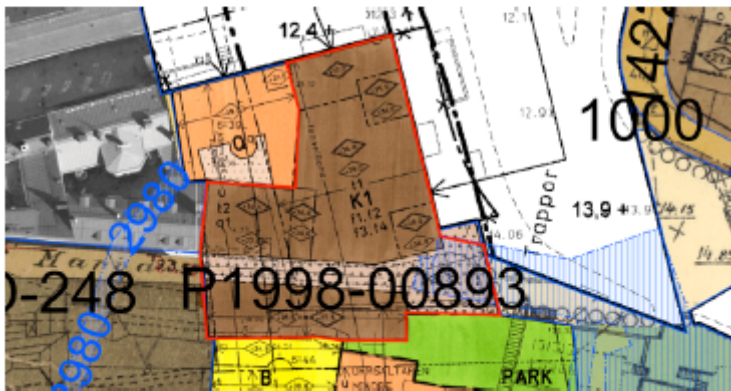
2012 avbröts markanvisningen formellt av staden, med hänvisning till den kommande ombyggnaden av Slussen. När PEAB:s markanvisning upphörde hade också den nya detaljplanen för Slussen ändrat förutsättningar för hotellet. Ytterligare väsentlig förändring medfördes av detaljplanen för bussterminalen i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

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





Figur 2: Fotomontage, Arken. Ur planbeskrivning.



Figur 3: Planmosaik. Röd linje avgränsar markanvisningsområdet.

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

Tillåten användning enligt detaljplan är hotell och tunnelbana. Mariagränds förlängning ska vara tillgänglig för allmän gång-, cykel- och fordonstrafik på ett körbart bjälklag. Ingen utfart mot Katarinavägen är möjlig. Det finns inte heller möjlighet att ordna parkering inom fastigheten annat än för angöring med

handikappfordon. Övrig parkering hänvisas till bl a Katarinagaraget i närheten. Högsta byggnadshöjd är reglerad med nivåer över nollplanet.

Byggnadernas utformning hänvisar till planbeskrivningen samt bestämmelser om fasader av puts och natursten samt tak och takkupor i plåt. Fasader mot Katarinavägen utförs utan brännbara material på grund av dåvarande närhet till bensinstation i Katarinagaragets entré. Buller ska dämpas dels i fasad och dels mot stomljud.

Områdets västra del ligger ovanpå en före detta järnvägstunnel. Den får inte byggas om eller på annat sätt förvanskas. Tunneln innehåller ledningar som är i drift.

I samband med den tidigare markanvisningen tog staden fram tekniska utredningar som underlag för detaljplanen. Den befintliga stommen är byggd för att vara möjlig för påbyggnad, men de nuvarande faktiska förutsättningarna för att stommen medger en sådan i dag har inte utretts. Stommens ålder samt nya normer och krav kan medföra att en helt ny grundläggning behövs. Det är inte heller utrett att de tidigare föreslagna grundläggningsmetoderna och förstärkningarna av grundläggning och konstruktioner är relevanta eller möjliga att genomföra.

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

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

### **Tidigare beslut**

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

### **Markanvisning**

Byggrätten för hotell enligt detaljplanen möjliggör ca 5000 m<sup>2</sup> BTA, men på grund av ändrade förutsättningar kan troligen högst 4500 m<sup>2</sup> BTA byggas.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen kommer att gälla under två år efter det att kommunfullmäktige har godkänt avtalet, genom beslut som därefter vinner laga kraft. Markanvisningen syftar till att Atrium Ljungberg och Staden tillsammans ska undersöka de nuvarande möjligheterna att genomföra ett hotell på platsen och att, om parterna tillsammans med Region Stockholm finner det genomförbart, verka för att teckna överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal samt ett genomförandeavtal med Region Stockholm.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande. Bilaga 4.

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

Köpeskillingen ska baseras på faktisk utnyttjningsbar bruttoarea enligt detaljplan och är bestämd till 25 000 kr/m<sup>2</sup> BTA, och ska indexregleras. Köpeskillingen är beräknad utifrån normala grundläggningsförhållanden för Stockholms innerstad och förutsätter att en entré mot Ryssgården eller Katarinavägen kan anordnas, och ska justeras som kompensation för de extraordinära kostnader som uppstår med anledning av att byggnation ska ske ovan trafikerad tunnelbanestation, intill tidigare bensinmack, på befintlig konstruktion, och att bjälklag i Mariagränd ska vara körbart för allmän fordonstrafik.

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

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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

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

### **Ekonomiska osäkerheter**

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

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

### **Slutsats-ekonomi**

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

### **Hur hotellet uppfyller stadens mål**

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

Mål för markanvisningen är att upplåta den blivande fastigheten till en intressent som har vilja och förmåga att färdigställa ett hotell på ett sätt som bidrar till att stadens mål för platsen uppfylls på kort och lång sikt.

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

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

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

### **Arbetsplatser och lokaler**

Hotellet kommer att innehålla ca 100 rum.

### **Miljö**

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

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

Detaljplanen har ett skydd för SJ-tunneln som byggdes på 1860-talet. Detaljplanen säger att den inte får byggas om eller på annat sätt förvanskas. SJ-tunneln byggdes under befintliga byggnader, dels Sjömanshemmet men även två hus norr och söder om Mariagränd. En källarvåning norr om Mariagränd finns kvar i dag med ingång från Sjömanshemmets gård. Det södra huset i kvarteret Ormsaltaren verkar ha rivits efter 1940. Det kan eventuellt ställas krav på arkeologisk undersökning när dessa områden ska bebyggas.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

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

### **Energihushållning**

Atrium Ljungberg har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/m<sup>2</sup> och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

### **Tillgänglighet**

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

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

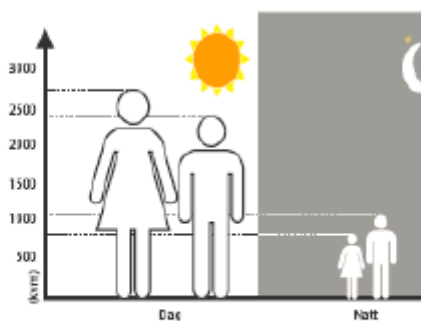
### Påverkan på barn

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

### Jämställdhet

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

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



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

Figur 4: Ur detaljplanens fördjupnings-PM Stadsliv 2011.

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

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

### Konstnärlig utsmäckning

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

och arkeologiska fynd, hotellprojektet bidrar inte till detta eftersom staden inte investerar i någon anläggning.

### **Genomförandefrågor**

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

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

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

### **Risker och osäkerheter**

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

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

### **Kommunikation**

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

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontorets bedömning är att det är av vikt för uppnåendet av mål för Slussen som en attraktiv mötesplats att en aktör utses för att bygga hotellet. En tidigare koppling för gående återställs och ett sår i stadsbilden läks. Markanvisningen är förknippad med osäkerheter men syftar i ett första skede till att utreda om ett genomförande är möjligt med hänsyn till byggnadstekniska och genomförandemässiga frågor.

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

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

## **Sammanfattning**

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

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

Föreslagen markanvisning till Atrium Ljungberg AB, nedan kallat Atrium Ljungberg, omfattar nybyggnation av cirka 23 000 m<sup>2</sup> BTA kontorslokaler innefattande butiker/lokaler i bottenplan inom blivande kvarteret Pisa samt cirka 310 bostäder med lokaler/publika lokaler i bottenplan inom de blivande kvarteren Stanford och Cambridge. Under mark inom och i anslutning till kvarteren ska en garageanläggning, Bellmansgaraget, med cirka 300 parkeringsplatser anläggas. Staden ges rätt att förvärva lokaler för en förskola inom markområdet.

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

Området för markanvisningen är beläget ovanpå överdäckningen av E4/E20 samt Värtabanan och försäljningspriset för marken är satt med hänsyn till de komplicerade grundläggnings-förhållandena. Köpeskillingen för kontor föreslås till 23 400 kr/m<sup>2</sup> BTA och för bostäder till 21 500 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA. Köpeskillingen för kommersiella lokaler i bottenplan av husen föreslås till 13 600 kr/m<sup>2</sup> BTA. Pris för förskolelokaler föreslås uppgå till 10 200 kr/m<sup>2</sup> BTA. Samtliga priser är angivna i prisläge 2020-02-01.

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

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

## **Bakgrund**

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

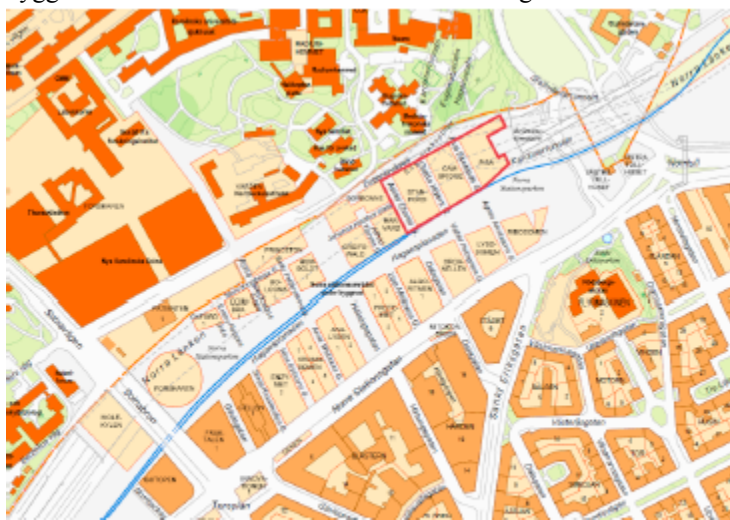
En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008. Den första detaljplanen (DP 2009-02013-54), som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullsplatsen, antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. I samband med detta godkändes

genomförandebeslut för hela projektet. I april 2011 vann den första detaljplanen laga kraft. Nu pågår detaljplaneläggning för de östra delarna av Hagastaden.

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

Området för markanvisningen innefattar de blivande kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa samt det blivande Bellmansgaraget med cirka 300 parkeringsplatser.

Huvuddelen av marken ingår i den första detaljplanen, men en del av kvarteret Pisa ingår även i den pågående planläggningen för östra Hagastaden. Bland annat ska byggrätten i kvarteret Pisa sänkas något i höjd för att bättre samspela med de byggrätter som tar form i de östra delarna av Hagastaden.



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

#### Tidigare beslut

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

- genomförandebeslut, i samband med beslut om antagande av första detaljplanen.
- startpromemoria för programarbete för området vid Norrtull, (Hagastadens östra del område, Dp2).
- avtal om exploatering för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen, Isotopen, Princeton samt Molekylen.
- avtal om exploatering för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Algoritmen, Helix,



Innovationen, Oxford, Coimbra, Lysosomen, Humboldt, Bologna och Organellen.

- avtal om exploatering avseende garageändamål för Norra Stationsgaraget, numera benämnt P-Hus Hagastaden, (Stockholm Parkering).
- avtal om försäljning av Torsplansgaraget (Stockholm Parkering).

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

- Fraktalen och Isotopen, cirka 35 000 m<sup>2</sup> till NCC PD (inflyttade).
- Princeton, cirka 22 500 m<sup>2</sup> till Oslo NÄringseiendom (produktion pågår, inflyttning 2020).
- Molekylen, cirka 33 000 m<sup>2</sup> till Atrium Ljungberg (produktion pågår, inflyttning 2021).
- Genen, cirka 500 m<sup>2</sup> till Atrium Ljungberg, (byggstart preliminärt 2021, inflyttning 2022).
- Mitokondrien, cirka 300 m<sup>2</sup> till Humlegården (byggstart preliminärt 2020, inflyttning 2023).
- nr 11-12, cirka 10 000 m<sup>2</sup> till HSB (byggstart preliminärt 2023, inflyttning 2025).
- nr 15, cirka 20 000 m<sup>2</sup> till Atrium Ljungberg (byggstart preliminärt 2023, inflyttning 2025).
- Forskaren, cirka 25 000 m<sup>2</sup> till Vectura Fastigheter AB (byggstart preliminärt 2021, inflyttning 2024).
- Sorbonne, cirka 23 000 m<sup>2</sup> till Castellum Stockholm AB (byggstart preliminärt 2021, inflyttning 2024).
- nr 16, cirka 9 000 m<sup>2</sup> till NCC (byggstart preliminärt 2025, inflyttning 2027).
- nr 37, cirka 19 000 m<sup>2</sup> till Serneke (byggstart preliminärt 2023, inflyttning 2026).

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

Dessutom har nämnden lämnat en markanvisning för kvarter 37, avseende idrottsverksamhet och gymnasieskola om cirka 16 000 m<sup>2</sup> med tomträtt till Serneke (i samarbete med KFUM).

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

Avseende bostadsändamål har nämnden tidigare lämnat markanvisning för följande kvarter:

- Cellen, 276 BR (bostadsrätter) till Einar Mattsson (inflyttning klar).
- Enzymet, 214 BR till Veidekke (inflyttning klar).
- Kromosomen, 272 BR till Ikano (inflyttning klar).
- Analysen, 125 HR (hyresrätter), och 134 BR till Einar Mattsson, (inflyttning pågår).
- Proteinet, 234 BR till Veidekke (produktion pågår, inflyttning från 2022).

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

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

### **Markanvisning**

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

Föreslagen markanvisning omfattar nybyggnation av cirka 31 000 m<sup>2</sup> ljus BTA för bostadsändamål, vilket innebär cirka 310 bostäder i kvarteren Cambridge och Stanford samt cirka 23 000 m<sup>2</sup> BTA kontorslokaler i kvarteret Pisa. Förslag till markanvisningsavtal bifogas (bilaga 5) detta tjänsteutlåtande. De tre kvarteren benämns nedan gemensamt för markområdet.

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

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

Markområdet ska avstyckas från fastigheten Vasastaden 1:16 och avses överlåtas med äganderätt till Atrium Ljungberg. Försäljningspriset för markområdet är satt med hänsyn till de komplicerade grundläggningsförhållandena och föreslås uppgå till 21 500 kr/ m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder samt 23 400 kr/m<sup>2</sup> BTA för kontor. För kommersiella lokaler i bottenplan, som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan, föreslås en köpeskilling om 13 600kr/m<sup>2</sup> BTA. Pris för förskolelokaler är satt till 10 200 kr/m<sup>2</sup> BTA. Samtliga priser är angivna i prisläge 2020-02-01. Expertrådet har behandlat ärendet 2020-02-13, Dnr E2020-00602.

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

I förslaget till markanvisningsavtal förbinder sig Atrium Ljungberg att delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen för Hagastaden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter samt att delta i gemensamma lösningar för logistik, avfallshantering med mera under byggskedet.

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

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

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

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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

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

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

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

### **Bostadsbebyggelse**

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

- Markanvisa 10 000 lägenheter under 2020
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter

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

### **Lokaler**

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

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

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

### **Miljö**

Inom ramen för detaljplanarbetet har en miljökonsekvens-beskrivning tagits fram. Atrium Ljungberg förbinder sig i förslaget till markanvisningsavtal att följa Stadens hållbarhetskrav samt dagvattenstrategi för Hagastaden.

### **Kompensation för ianspråktagna grönyta**

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

### **Energihushållning**

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

### **Tillgänglighet**

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

### **Påverkan på barn**

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

### **Jämställdhet**

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

### **Konstnärlig utsmyckning**

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

### **Genomförandefrågor**

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

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

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

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

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

### **Risker och osäkerheter**

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

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

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

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

### **Kommunikation**

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

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

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

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

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

#### **Sammanfattning**

Ärendet gäller en markanvisning i norra delen av Slakthusområdet inom fastigheten Sandhagen 15, nedan kallat markområdet. Atrium Ljungberg AB, nedan kallat Atrium Ljungberg, föreslås få en markanvisning på ca 4 000 m<sup>2</sup> BTA för kontor/hotell med bottenvåningslokaler inklusive en före detta köttförsäljningsbyggnad om ca 80 m<sup>2</sup> (benämnd Hus 3) och befintliga skyddsrum under mark.

Markanvisningen är en direktanvisning. Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Ingen köpeskillning utgår för Hus 3 och inte heller för befintliga utrymmen under mark. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för kontor 19 000 kronor per m<sup>2</sup> BTA och för bottenvåningslokaler 11 500 kr per m<sup>2</sup> BTA. Värdebidraget för kontor är januari 2020 och för bottenvåningslokaler juni 2018.

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

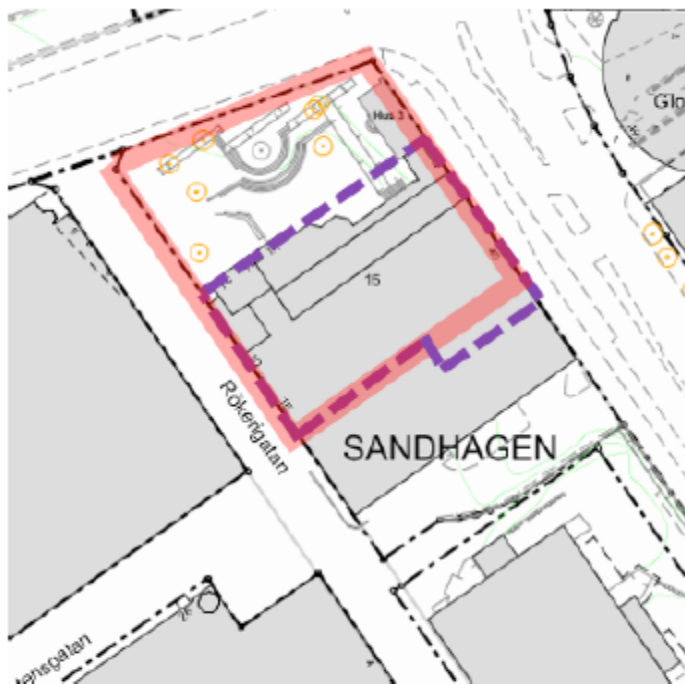


*Karta 1. Atrium Ljungberg AB föreslås få en markanvisning för kontor/hotell med bottenvåningslokaler, Hus 3 som är blåklassad av Stadsmuseet samt befintliga skyddsrumfunktioner under mark.*

### **Bakgrund till markanvisningen**

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

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



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

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

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

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

Atrium Ljungberg föreslås få en markanvisning för ca 4 000 m<sup>2</sup> BTA kontor/hotell med lokaler i bottenplan inklusive den före detta köttförsäljningsbyggnaden och befintliga skyddsrum under mark.

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

Markområdet föreslås överlåtas och upplåtas med äganderätt. Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Ingen köpeskillning utgår för Hus 3 och inte heller för befintliga utrymmen under mark. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för



kontor 19 000 kronor per m2 BTA och för bottenvåningslokaler 11 500 kr/m<sup>2</sup> BTA. Värdebidraget för kontor är januari 2020 och för bottenvåningslokaler juni 2018.

### Tidigare beslut

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

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

### Markanvisningsavtal

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

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

*Kvalitetsprogram* och *gestaltningprogram* för allmän plats och kvartersmark för Slakthusområdet ska följas (för närvarande under utarbetning)

- *Mobilitetsprogram* för allmän plats och kvartersmark för Slakthusområdet, som är under bearbetning, ska följas.
- *Logistikcentrum*: Staden utreder förutsättningarna för masshantering och ett logistikcentrum vilket alla byggherrar ska ansluta till och ta sin andel av kostnaderna för. Atrium Ljungberg ska även ta sin andel av gemensamma kostnader för samordning av leveranser, städning, snöröjning, bevakning mm.
- *Sopsug*: Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannskap.

- *Bilparkering*: Bilparkering kommer lösas genom gemensamma parkeringsgarage med parkeringsköp.
- Atrium Ljungberg ska arbeta med gröna tak och väggar för att möta stadens ambition i programmet om ett finmaskigt nätverk av grönska och gröna stadsrum för den nya bebyggelsen.
- *Att markområdet berörs av nya tunnelbanan*. Atrium Ljungberg är införstått med att området för markanvisningen berörs av utbyggd tunnelbana till söderort. Tider för när Atrium Ljungberg kan komma åt markområdet är beroende av det samordningsavtal som är under framtagande mellan Atrium Ljungberg och FUT.
- Staden ska säkerställa att skyddsrummen har godkänd standard vid tillträdet.

### **Planbeställning**

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

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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

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

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

### **Arbetsplatser och lokaler**

Atrium Ljungberg föreslås få en markanvisning för ca 4 000 m<sup>2</sup> BTA kontor/hotell med lokaler i bottenplan inklusive den före detta köttförsäljningsbyggnaden. Detta uppskattas motsvara 250 arbetsplatser.

### **Jämställdhet**

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

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

Markanvisningen är ett led i omvandlingen av Slakthusområdet och i projektet läggs stor vikt vid trygga stråk och parker och aktiva bottenvåningar för att öka

tryggheten. Området för markanvisningen ligger invid planerad tunnelbaneuppgång vilket gynnar kvinnors resmönster, eftersom de tenderar att resa kollektivt i större utsträckning än män.

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

### **Genomförandefrågor**

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

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

#### **Risker och osäkerheter**

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

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

#### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

#### **Kontorets sammanfattande bedömning**

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

#### **Beredning**

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 mars 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att det är bra att frågan om Nobel Centers placering nu får en lösning. Placeringen vid Slussen, en av staden mest strategiska knutpunkter för kollektivtrafik, ger god tillgänglighet och är bra ur miljöhänsyn. Ett Nobel Center på den valda platsen kommer att bidra till att översiktsplanens mål om en god offentlig miljö och att målet för projekt nya Slussen som en levande mötesplats uppfylls. Ett Nobel Center kommer att bidra till att området befolkas av människor under en stor del av dygnet, vilket bidrar till ökad trygghet.

Handelsplatsen kommer att kunna innehålla många olika typer av handel och service och ha goda möjligheter att erbjuda en trygg och tillgänglig miljö. Ett hotell vid Slussen bidrar till att befolka platsen över dygnet, vilket också ger ökad trygghet.

Markanvisningen i Hagastaden bidrar med 310 bostäder till stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder till 2030. Utbyggnaden kommer att tillföra området arbetsplatser med koppling till Life Science. Markanvisningen bidrar därmed till att uppnå visionen om Hagastaden som en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Utbygganden av Hagastaden och Slakthusområdet ger ett tillskott av kontorslokaler som möjliggör för nya arbetstillfällen och bidrar till att stärka det regionala näringslivet. Markanvisningen i Slakthusområdet bidrar specifikt till målet om markanvisningar av arbetsplatser och lokaler i söderort.

De avtal som föreslås tecknas i detta ärende har ekonomiska konsekvenser för flera av stadens stadsutvecklingsprojekt. För projekten Hagastaden och Slakthusområdet bedöms investeringsutgifter och försäljningsinkomster rymmas inom tidigare fattade genomförande- och inriktningsbeslut. För projekt Slussen kommer en beräknad försäljningsinkomst om 481 mnkr ersättas av en årlig intäkt från tomträttsavgäld som beräknas uppgå till cirka 10 mnkr. Investeringsutgifterna för stadens delar av konstruktioner m.m. i kvarteret Hamnmästaren bedöms öka med 250 mnkr, vilket är i paritet med tidigare beslut om en projektbudget för Nobel Center. Sammantaget bedömer stadsledningskontoret att de ekonomiska effekterna av föreslagna avtal är godtagbara.

Den tidiga markreservationen till Nobelhuset AB för mark vid Slussen innebär att projekt Nobel Center, Dnr 123-485/2016, på Blasieholmen nu kan avslutas. Stadsledningskontoret föreslår att Projekt Nobel Center vid Blasieholmen avslutas och att exploateringsnämnden behandlar en slutredovisning för projektet. Stadsledningskontoret föreslår vidare att den projektbudget om 227 mnkr som kommunfullmäktige tidigare beslutat om för projektet på Blasieholmen överförs till projekt Slussen efter avdrag för tidigare nedlagda kostnader. Projektbudgeten ska uppräknas till dagens prisnivå.

Stadsledningskontoret noterar att exploateringsnämnden har för avsikt att återkomma med en lägesredovisning för projekt Slussen.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner följande avtal:

1. Avtal med Atrium Ljungberg AB om upphörande av markanvisningsavtal av den 2015-06-12 avseende del av fastigheten Södermalm 7:87 på Södermalm.
2. Avtal om tidig markreservation med Nobelhuset AB för att utreda förutsättningarna för ett Nobel Center inom del av fastigheten Södermalm 7:87 på Södermalm.
3. Markanvisningsavtal för centrumändamål och handel inom fastigheterna Södermalm 6:36, blivande Blå Bodarna 1, och 7:87 vid Slussen på Södermalm med Atrium Ljungberg AB.
4. Markanvisningsavtal för hotell inom fastigheten Södermalm 7:87 i kvarteret Ormen vid Slussen på Södermalm med Atrium Ljungberg AB.
5. Markanvisningsavtal för bostäder, kontor och garage inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 i Hagastaden på Norrmalm, blivande kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa, med Atrium Ljungberg AB.
6. Markanvisningsavtal för hotell och kontor inom fastigheten Sandhagen 15 i Slakthusområdet i Johanneshov med Atrium Ljungberg AB.

Stadsledningskontoret föreslår vidare att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att medge exploateringsnämnden rätt att teckna tilläggsavtal till avtalet i punkt 2, innebärande förlängning av tiden i § 9 för att träffa markanvisningsavtal, och rätt att träffa avtal enligt punkt 3-6 med annat bolag inom Atrium Ljungberg-koncernen.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att projekt Nobel Center, Dnr 123-485/2016, vid Blasieholmen avslutas, att exploateringsnämnden ska behandla en slutredovisning för projektet och att projektbudgeten om 227 mnkr överförs till projekt Slussen efter uppräknig till dagens prisnivå och avdrag för tidigare nedlagda kostnader.

## Reservationer m.m.

### Exploateringsnämnden

*Reservation* anfördes av Christina Wallmark (SD) enligt följande.

Ett Nobel Center på den redan redan trånga stadsgården är ett förslag som kommer att öka trängseln för kollektivtrafiken från och till Nacka och Värmdö. Båda dessa kommuner är inne i expansiva skeden och befolkning kommer att öka liksom behovet av en fungerande kollektivtrafik. Det är redan idag stor trängsel från och till Slussenterminalen. Att då föreslå att förlägga en byggnad som drar åt sig stora skaror av besökare på platsen, är inte en ansvarsfull politik.

En hotellbyggnad ovanpå tunnelbanestationens biljetthall skulle helt eller delvis skymma de, i flera fall, kulturklassade husen som ligger i flera nivåer klättrande uppför Katarinaberget. Däribland finns Södermalms äldsta profana byggnad på Klevgränd. Den karaktäriseras vyn både uppifrån Katarinaberget och nerifrån Slussen förstörs. En hotellbyggnaden på den förevisade platsen förändrar därför områdets äldre karaktär på ett negativt och oåterkalleligt sätt.

*Särskilt uttalande* gjordes av Emilia Bjuggren m.fl. (alla S) enligt följande.

Det är glädjande att Nobelcenter till slut anvisats en plats. Det kommer att bli ett mycket attraktivt besöksmål med över 600 000 besök per år. Utställningar, vetenskapliga aktiviteter och spännande skolprogram kommer att möjliggöras med en lokalisering nära till tunnelbana, buss och sjötrafik. Vi socialdemokrater har konsekvent talat för värdet av etablerandet av Nobelcenter i Stockholms stad. Det gäller fortfarande varför vi i huvudsak anser att nämnden ska anta kontorets förslag till beslut.

Vi beklagar dock att processen innebär stora merkostnader för staden och stockholmarna.

På Blasieholmen hade en plats sparats särskilt för en märkesbyggnad och Nobelcenter skulle passa mycket bra på platsen. I kommunfullmäktige fanns en stor majoritet som stod bakom beslutet och det var under Moderaternas ledning som staden i december 2011 tecknade en avsiktsförklaring med Nobelstiftelsen om att verka för ett Nobelcenter just på Blasieholmen. Men efter valet år 2018 förhandlade Moderaterna bort Blasieholmen som plats för Nobelcenter. Anledningen var dels att Moderaterna internt inte klarade av att stå upp för projektet efter att en mycket resursstark granne på Blasieholmen bedrivit en stor opinionsbildningskampanj, och dels att strävan efter att styra staden var viktigare än projektet och de fördyringar det skulle kosta stockholmarna. Detta trots att de tidigare både lovat och beslutat att stå bakom projektet.

Ur demokratisk och ekonomisk synvinkel är det mycket allvarligt att projektet med Nobelcenter stoppades på det sätt som skedde. Vi kan nu dra följande slutsatser av resultatet från majoritetens agerande.

- Stiftelsen Nobelcenter förlorade cirka 100 miljoner kronor i förgävesprojektering
- Staden förlorade cirka 20 miljoner kronor i förgävesprojektering.
- Stadens kostnader för att förlägga Nobelcenter vid Slussen är cirka 635 miljoner kronor (tunnelbygge och grundläggning), att jämföra med stadens kostnader för att förlägga centret vid Blasieholmen (främst förlorade parkeringsintäkter) på cirka 227 miljoner kronor. Vissa av kostnaderna vid Slussen hade uppstått oavsett vem som fått tomten, men det är högst sannolikt att det presenterade förslaget har ökat kostnaderna.
- Intäkterna för Nobelcenters tomträtt blir cirka 250 miljoner kronor vid Slussen, och hade blivit ca 160 miljoner kronor vid Blasieholmen. Mellanskillnaden innebär en intäktsökning på 90 miljoner kronor.
- Att marken inte längre kommer att säljas till Atrium Ljungberg innebär en utebliven försäljningsinkomst på 481 miljoner kronor.

Sammantaget har den moderatledda majoritetens agerande med en framtvängd flytt av Nobelcenter kostat Stiftelsen Nobelcenter 100 miljoner kronor och Stockholms stad ungefär en halv miljard kronor. Den stora intäkt som gått förlorad när marken inte längre kommer att säljas innebär också att staden kommer att behöva lånefinansiera Slussenprojektet ytterligare. Det är anmärkningsvärt i relation till hur majoriteten agerat i andra angelägna investeringar som till exempel den länge diskuterade upprustningen av stadsbiblioteket. Detta är mycket beklagligt.

Att skattebetalarna, till följd av Moderaternas maktspel, får betala en halv miljard kronor i merkostnader är en historiskt dålig affär för Stockholm.

*Särskilt uttalande* gjordes av Clara Lindblom m.fl. (alla V) enligt följande.

Vänsterpartiet är mycket positiva till att staden hittat en alternativ plats för Nobel center som inte innebär ett betydande intrång i den kulturhistoriskt värdefulla miljön på Blasieholmen och som inte förutsätter en rivning av det skyddsvärda Tullhuset från 1876.

Genom placeringen vid Stadsgårdskajen kommer Nobelcenter att uppföras i ett centralt och kollektivtrafknära läge, samtidigt som en publik verksamhet får ta plats närmast vattnet snarare än kontor som i den nuvarande planeringen av nya Slussen. Vi vill dock understryka vikten av att överenskommelsen med Atrium Ljungberg AB är marknadsmässig och kommer noga följa stadens kostnader och intäkter för såväl uppförande och drift av det framtida centret.

Vi vill också framhålla vikten av att byggnaden placeras på ett sätt som inte hindrar allmänhetens tillgång till strandlinjen samt att nuvarande planering för den bilfria kajen och båtbyggnaden för kollektivtrafik ligger fast.