



Överenskommelse om exploatering med tomträtt för centrumändamål inom fastigheten Södre Torn 1, Mälarterrassen vid Slussen, med Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB samt förlängning av markanvisningar, projekt Slussen

Hemställen från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom fastigheten Södre Torn 1 med Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB godkänns.
2. Förlängning av markanvisning avseende ett markområde för centrumändamål och handel inom fastigheterna Södermalm 6:36, blivande Blå Bodarna 1 och 7:87 vid Slussen på Södermalm med Atrium Ljungberg AB till 30 maj 2025 med möjlighet till ytterligare förlängning till ett år innan planerat tillträde om den tidpunkten förskjuts efter 1 juni 2026 godkänns.
3. Förlängning av markanvisning avseende ett markområde för kontor inom fastigheten Södermalm 7:87 i kvarteret Ryssbodarna till Tranbodarna 11 KB till 31 december 2026 med möjlighet till ytterligare förlängning till ett år innan planerat tillträde om den tidpunkten förskjuts efter 31 december 2027 godkänns.
4. Exploateringsnämnden får i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Det är av stort värde för staden att Mälarterrassen kan öppna i enlighet med tidplanen för projekt Slussen. Samtidigt har förutsättningarna i omvärlden och för kommersiella fastighetsbolag förändrats. Exploateringsnämnden markanvisade Mälarterrassen vid Slussen till Atrium Ljungberg AB den 14 juni 2018. För att nå en överenskommelse inom ramen för tidplanen har villkoren i markanvisningsavtalet omförhandlats.

Förslaget till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse innebär att en detaljerad gränsdragning för byggande och ägande har tagits fram där staden

genomför markarbeten, grundläggning, stomme inklusive fasader samt de rulltrappor, hissar och trappor som utgör dygnetruntöppet område. Byggnaden överläts till bolaget som färdigställer den för uthyrning i enlighet med målet att platsen ska fungera som en mötesplats, det vill säga till huvudsakligen mat och dryck, med inslag av scen- och kulturverksamhet. En fastighet med tillhörande 3D-utrymmen och gemensamhetsanläggningar har bildats. Staden överläter byggnaden i överenskommet skick till bolaget för 200 miljoner kronor, reglerat med entreprenadkostnadsindex från den 1 maj 2023.

Tomträttsavgälden uppgår till 4 688 000 kronor per år och indexregleras efter marknadsvärdesutvecklingen för relevanta kommersiella fastigheter från den 1 maj 2023. De fem första åren är avgäldsfria. Tomträttsavgälden baseras på marknadsvärde för normala förhållanden vad avser grundläggning och andra byggkostnader, vilket innebär att bolaget behöver kompenseras för de speciella förhållanden som gäller på platsen, med svår grundläggning, komplex geometri ovanpå och på ömse sidor om stadens tunnel samt intill och under tunnelbanan, under stadens torg och terrasser, genomkorsat av ett dygnetruntöppet område, komplicerat genomförande i anslutning till projekt Slussen samt stadens krav vad gäller design och innehåll. De speciella förhållandena påverkar markvärdet negativt. Kompensationen utgår i form av en engångsersättning om 90 miljoner kronor från staden till bolaget i samband med tomträttsupplåtelsen. Indexreglering sker fram till dess på samma villkor som för tomträttsavgälden.

Avtalet förutsätter att staden ingår ett separat avtal med bolaget rörande samverkan om drift och underhåll. Förslag till avtal hanteras av trafiknämnden. En annan del i uppgörelsen är att markanvisningarna för kontor i kvarteret Ryssbodarna respektive den nya handelsplatsen i kvarteret Blå Bodarna förlängs till ett år innan planerat tillträde.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens bedömning att det är av stor vikt för att uppnå målen för Slussen som en attraktiv mötesplats att Mälarterrassen fortsätter att genomföras i enlighet med projektets tidplan. Tomträttsupplåtelsen innebär en värdefull möjlighet för staden att styra användningen av byggnaden.

Föredragande borgarrådets synpunkter

En av Slussens nya mötesplatser heter Mälarterrassen. Det kommer att bli en central byggnad och mötesplats med storslagen design. Målet är att skapa en trygg och tillgänglig miljö som är öppen för alla. Mälarterrassen består av två huskroppar i anslutning till Södermalmstorg med kopplingar till underliggande lokaler, vidare ner mot kajen. Mellan de två huskropparna löper en trappa som ansluter till vattentorget

och knyter ihop Södermalm med Gamla stan. Människors möjlighet att röra sig på ett smidigt sätt mellan de olika nivåerna har varit viktig vid utformningen av byggnaden.

Mälarterrassen är avgörande för att Slussen ska bli en attraktiv mötesplats. Det är bra att Mälarterrassen kan öppna i enlighet med tidplanen för projekt Slussen trots att förutsättningarna i omvärlden och för kommersiella fastighetsbolag förändrats det senaste året. För att nå en överenskommelse inom ramen för tidplanen har därför villkoren i markanvisningsavtalet behövt omförhandlas.

Bolaget åtar sig bland annat att aktivera Mälarterrassen under byggtiden från och med sommaren 2025 genom att erbjuda attraktiva vistelseytor och servering, att öppna minst en lokal under år 2025, att vårda och skydda stenfasaden samt att vårda och förnya klätterväxter på fasaden.

Markanvisningen har fyllt sitt syfte, nämligen att tillsammans med en lämplig aktör optimera utformningen och genomförandet av anläggningen utifrån förhållandena på platsen. I och med förlängning av de gällande markanvisningarna får såväl bolaget som staden tydliga förutsättningar för att fullfölja intentionerna för Slussen. Tomträttsupplåtelsen innebär en värdefull möjlighet för staden att styra användningen av byggnaden.

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering, dnr KS 2023/941-1.2.1
2. Överenskommelse om exploatering, bilagor ÖK1- ÖK22, dnr KS 2023/941-1.2
3. Avtal om förlängning av markanvisning för handelsplatsen, kvarteret blå Bodarna, dnr KS 2023/941-1.3
4. Avtal om förlängning av markanvisning för kvarteret Ryssbodarna, dnr KS 2023/941-1.4

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 25 oktober 2023

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Linnéa Vinge (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att beslutar att avslå överenskommelse om exploatering av tomträtt för fastigheten Södra Torn 1
2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna är det enda parti som konsekvent motsatt sig nya Slussen. Projektet präglades från början av dålig insyn, tvivelaktiga kostnadskalkyler och bristfälliga modellskisser. Tyvärr har det genom åren fortsatt på samma bana. Sverigedemokraterna drev en annan linje om att bevara, rusta upp och modernisera den gamla Slussen, med en betydligt lägre nota. Förslaget för nya Slussen innebär en gigantisk och iögonfallande betong- och asfaltkloss mitt i ett av Stockholms mest besökta lägen – kallt, rått och omänskligt. Räddningen för denna i grunden vackra plats hade varit att börja om från ruta ett. Detta ärende är en konsekvens av den bristande planeringen och naiva bild som rått om kostnadsläget. I och med att Sverigedemokraterna drivit en fundamentalt annorlunda riktning från projektets början anser vi att ärendet bör avslås.

Ärendet

Exploateringsnämnden beslutade den 14 juni 2018 att markanvisa Mälarterrassen till Atrium Ljungberg AB. Markanvisningen har därefter förlängts vid två tillfällen. Atrium Ljungberg AB, har under processen sedan markanvisningen 2018 bidragit utifrån gestaltningsmässiga och verksamhetsmässiga mål och har parallellt utvecklat sitt koncept för platsen.

Det är av stort värde för platsen att Mälarterrassen kan öppna i enlighet med tidplanen för projekt Slussen. Samtidigt har förutsättningarna i omvärlden och för kommersiella fastighetsbolag förändrats. För att nå en överenskommelse inom ramen för tidplanen har därför villkoren i markanvisningsavtalet behövt omförhandlas. En viktig pusselbit har därvid varit möjligheten att förlänga de gällande markanvisningarna för kvarteret Ryssbodarna samt kvarteret Blå Bodarna, blivande kontor respektive handelsplats och knutpunkt för kollektivtrafiken i Slussen.

Staden påbörjade byggnationen av Mälarterrassen under sommaren 2022. Vid tidpunkten för bolagets tillträde till fastigheten under hösten 2024 ska staden ha färdigställt grundläggning, stomme och klimatskal. Byggnaden överläts till bolaget som färdigställer den för uthyrning i enlighet med målet att platsen ska fungera som en mötesplats, det vill säga till huvudsakligen restauranger, caféer och matmarknad med inslag av scen- och kulturverksamhet. Staden behåller med stöd av servitut de delar av byggnaden som utgör koppling mellan kaj och torgplan med utvändiga trappa samt invändiga hissar och rulltrappor. Det har även bildats gemensamhetsanläggningar, där staden har andelar, bland annat för den bärande stommen som bär upp såväl byggnaden, Stadsgårdstunneln som Södermalmstorg. Stadens arbeten med fasaderna kommer att fortlöpa efter bolagets tillträde. Bolaget utför stomkomplettering och hyresgäst Anpassning. Inflyttning för verksamheterna bedöms kunna äga rum under början av 2026 och bolaget har förbundit sig att öppna minst en lokal provisoriskt eller permanent under 2025. Stadens arbete med finplanering av terrasser, Södermalmstorg och kaj kommer att pågå parallellt med bolagets arbeten och ska samordnas med dessa.

Tidplanen för Mälarterrassen bygger på att stadens entreprenad färdigställs enligt plan. De tekniska förutsättningarna i form av grundläggning är hanterade. Marknadsriskerna bedöms som hanterbara, men det finns alltid en risk att kommersiella lokaler står tomma av en eller annan anledning. Läget vid nya Slussen bedöms dock som extremt attraktivt även i en lågkonjunktur.

Överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse

Överenskommelsen om exploatering (bilaga 1a) klargör att staden och bolaget, efter det att beslut om överenskommelse om exploatering vunnit laga kraft, ska träffa tomträtsavtal avseende fastigheten Södra Torn 1.

Den årliga tomträtsavgiften ska vara 751 kronor per kvadratmeter BTA den första tioårsperioden. Detta innebär en sänkning jämfört med avgäldsnivån i markanvisningsavtalet. Orsaken är stadens beslut att sänka avgäldsrentan från 5

procent till 4,5 procent i kombination med ny värdering av fastigheten som visar ett försämrat läge på fastighetsmarknaden som inte gett fullt utslag i index. Den preliminära årliga avgälden uppgår till 4 688 000 kronor. Avgälden är bestämd i prisläge 2023-05-01 och ska regleras fram till tillträdesdagen med 100 procent av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela StorStockholm.

Mot bakgrund av ett antal åtaganden som bolaget gör gentemot staden ska de fem första åren vara avgäldsfria. Exempel på åtaganden är att aktivera Mälarterrassen under byggtiden från och med sommaren 2025 genom att erbjuda attraktiva vistelseytor, servering etc, att öppna minst en lokal provisoriskt eller permanent under 2025, att vårda och skydda stenfasaden samt att vårda och förnya klätterväxter på fasaden. Åtaganden och avgäldsfriheten regleras i ett sidoavtal till tomträttsavtalet. Preliminärt tillträde till tomträtten är den 1 september 2024. Förskjuts tiderna för stadens arbeten inom och i anslutning till Mälarterrassen jämfört med parternas gemensamma tidplan, som utgör bilaga till överenskommelsen, ska tillträdesdagen anpassas efter ändringarna på ett rättvist och skäligt sätt.

Tomträttsavgälden är beräknad utifrån normala förhållanden för Stockholms innerstad. Byggekostnaderna för Mälarterrassen är högre än normalfallet till följd av svåra grundläggningsförhållanden, höga arbetsplatsomkostnader i samband med genomförandet av projekt Slussen, en mycket komplex utformning av fastigheten och placering intill och under tunnelbanan, intill och ovanpå Stadsgårdstunneln, intill kaj och under stadens torg, trappor och terrasser samt särskilda krav från staden avseende design och innehåll. Till följd av detta erlägger staden en kompensation för höga byggekostnaders påverkan på markvärdet till Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB om 14 416 kronor per kvadratmeter BTA. Den preliminära kompensationen för höga byggekostnaders påverkan på markvärdet uppgår till 90 miljoner kronor. Kompensationen ska indexuppräknas med IPD Svenskt Fastighetsindex till tillträdesdagen.

Staden ska bland annat uppföra byggnaden Mälarterrassens grundläggning, stomme och klimatskal. Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB ska i samband med tillträdet ersätta staden för dessa byggnads- och anläggningsdelar. Köpeskillingens grundersättning uppgår till 200 miljoner kronor. Ersättningen ska räknas upp med särskilt framtaget entreprenadindex.

Bolaget ska som en del av köpeskillingen ersätta stadens momskostnad kopplad till uppförandet av de delar av Mälarterrassen som överläts till bolaget. Om bolaget av Skatteverket nekas jämkning för hela beloppet aktuellt år och i stället måste dela upp jämkningen på 10 år ska staden utge en engångsersättning till bolaget om 10 procent av momsbeloppet, för den ränteförlust som uppdelningen innebär för bolaget. Om bolaget helt eller delvis nekas avdrag för momsen och det beror på att de reglerna i moms lagen har ändrats ska köpeskillingen sänkas med 50 procent av det momsbelopp som har nekats.

Avdrag från köpeskilling ska göras med anledning av att byggnadsdelar och installationer som har ingått i underlaget för beräkning av köpeskilling kommer att utföras av Bolaget istället för Staden efter tillträdesdagen. Köpeskillingen ska sänkas med belopp som motsvarar faktisk verifierad kostnad.

Staden ska även utge ett bidrag till bolaget för energilösning om 4 miljoner kronor mot bakgrund av att detaljplanens bestämmelser med krav på att stor del av tak och fasad ska utgöras av glas innebär att stadens energikrav inte kan innehållas utan både fjärrvärme/fjärrkyla och bergvärme.

Fastigheten har andelar i flera gemensamhetsanläggningar och har belastning respektive rättigheter enligt flera officialservitut. Därutöver behöver ett antal nya rättigheter tillskapas i samband med att fastigheten upplåts med tomträtt. Rättigheterna upplåts för all framtid och utan särskild ersättning. Rättigheterna är förknippade med åtgärder för drift, underhåll och förnyelse. Huvudregeln är att den som äger en anläggning även ansvarar för och bekostar drift och underhåll samt förnyelse av densamma. Samverkan kring dessa frågor avses regleras i avtal mellan staden genom dess trafiknämnd som biläggs överenskommelsen. Den ena partens underhållsskyldighet motsvaras av den andra partens skyldighet att utan ersättning ge tillträde till och att tåla arbeten med drift och underhåll och arbetenas påverkan på sin verksamhet. Parterna ska därvid samverka för att minimera påverkan för respektive part.

Viktiga gestaltnings- och bevarandefrågor rörande fasad och klättrväxter regleras vidare i tomträttsavtalet, som även innehåller åtagande från tomträttshavarens sida att tåla stadens arbeten med framtida underhåll av bärande konstruktioner.

Bolaget åtar sig att aktivera platsen från sommaren 2025, att minst en av lokalerna öppnar 2025 samt att färdigställa två lokaler senast den 30 juni 2026 och övriga lokaler senast den 31 december 2026. Om inte detta sker ska bolaget betala vite.

Atrium Ljungberg AB lämnar proprieborgen, som utgör bilaga till överenskommelsen, och åtar sig därmed att svara solidariskt med Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB gentemot staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som staden och bolaget ingår som en följd av densamma.

Förlängning av markanvisningar för handelsplatsen och kvarteret Ryssbodarna

Tidplanen för handelsplatsen och kvarteret Ryssbodarna är kopplad till genomförandet av entreprenad SN82 i Slussen.

För handelsplatsen (bilaga 2) är det av stor vikt att köparen tillträder platsen enligt projektets tidplan eftersom dess färdigställande är en förutsättning för att kopplingen mellan kajplan och torgplan med rulltrappor och hissar ska färdigställas och entrén till Saltsjöbanan ska kunna öppnas. En förlängning av markanvisningen till ett år innan planerat tillträde kopplat till framdrift av entreprenad SN82 innebär en avvikelse från gällande markanvisningspolicy och behöver därför godkännas av

kommunfullmäktige. Avvikelsen motiveras av att det bidrar till att minska riskerna i projektet så att Saltsjöbanan och kopplingen kan öppna enligt tidplan.

För kvarteret Ryssbodarna (bilaga 3) har anpassningar gjorts i bygghandlingen för entreprenad SN82. En förlängning av den markanvisningen till ett år innan planerat tillträde kopplat till framdrift av entreprenad SN82 innebär en avvikelse från gällande markanvisningspolicy och behöver därför godkännas av kommunfullmäktige.

Avvikelsen motiveras av att det bidrar till att minska riskerna för kostsam omprojektering eller ändringar av stadens konstruktioner i ett sent skede.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens inkomster och utgifter för projekt Slussen har behandlats i det reviderade genomförandebeslutet från den 19 juni 2023. Detta ärende innebär inga förändringar från det beslutet.

Köpeskillingen för de fastighetstillbehör som staden bygger och överlåter till bolaget bygger på en kostnadskalkyl utifrån gällande entreprenadavtal med stadens entreprenör. Staden och bolaget delar på risken för att skattemyndigheten inte godkänner bolagets momsavdrag för de arbeten som entreprenören utför åt staden. Risken bedöms som liten men viss osäkerhet finns med anledning av ett förslag till ändring av moms lagen.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 augusti 2023 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Södra Torn 1 med Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förlängning till 2025-05-30 med möjlighet till ytterligare förlängning till ett år innan planerat tillträde om den tidpunkten förskjuts efter 2026-06-01 av markanvisning avseende ett markområde för centrumändamål och handel inom fastigheterna Södermalm 6:36, blivande Blå Bodarna 1, och 7:87 vid Slussen på Södermalm med Atrium Ljungberg AB samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner förlängningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förlängning till 2026-12-31 med möjlighet till ytterligare förlängning till ett år innan planerat tillträde om den tidpunkten förskjuts efter 2027-12-31 av markanvisning avseende ett markområde för kontor inom fastigheten Södermalm 7:87 i kvarteret Ryssbodarna till Tranbodarna 11 KB samt föreslår att kommunfullmäktige

godkänner förlängningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Reservation av Anders Edin (SD), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 13 juni 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till överenskommelsen

Byggnaden Mälarterrassen är en viktig komponent i nya Slussen för att bidra till projektets effektmål för stadslivet och en attraktiv mötesplats. En dygnetruntöppen förbindelse med hissar och rulltrappor ska finnas mellan kaj- och torgplan. Det ställer stora krav på att platsen utformas, sköts och bevakas på ett sätt som bidrar till trygghet dygnet runt. Gestaltning och utformning av byggnaden har skett under medverkan av Foster&Partner så att gångstråket mellan Södermalm och Gamla stan får en tydlig central utvändig trappa som genomkorsar byggnaden. Atrium Ljungberg AB, har under processen sedan markanvisningen 2018 bidragit utifrån gestaltningsmässiga och verksamhetsmässiga mål och har parallellt utvecklat sitt koncept för platsen. Överenskommelse om exploatering tecknas med dotterbolaget Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB, nedan ”bolaget”.

Stadens arbeten med att genomföra byggnadens skal samt de rulltrappor, hissar och trappor som utgör dygnetruntöppet x-område pågår i enlighet med gällande genomförandebeslut för Slussen. Byggnaden överläts till bolaget som färdigställer den för uthyrning i enlighet med målet att platsen ska fungera som en mötesplats, det vill säga till huvudsakligen restauranger, caféer och matmarknad, med inslag av scen- och kulturverksamhet. Staden behåller med stöd av servitut i sin ägo de delar av byggnaden som utgör koppling mellan kaj och torgplan med utvändig trappa samt invändiga hissar och rulltrappor. Det har även bildats gemensamhetsanläggningar, där staden har andelar, för den bärande stommen som bär upp såväl byggnaden, Stadsgårdstunneln som Södermalmstorg, samt gemensam inlastningsfunktion mm.

Det är av stort värde för platsen att Mälarterrassen kan öppna i enlighet med tidplanen för projekt Slussen. Samtidigt har förutsättningarna i omvärlden och för kommersiella fastighetsbolag förändrats, särskilt det sista året. För att nå en överenskommelse inom ramen för tidplanen har därför villkoren i markanvisningsavtalet behövt omförhandlas. En viktig pusselbit har därvid varit möjligheten att förlänga de gällande markanvisningarna för kvarteret Ryssbodarna samt kv Blå Bodarna, blivande kontor respektive handelsplats och knutpunkt för kollektivtrafiken i Slussen.



Figur 1. Illustration över färdig nya Slussen, Södermalm. Gul ring visar Mälarterrassen. Grön ring illustrerar en volym för kontor i kv Ryssbodarna. Blå pil visar den ena entrén till handelsplatsen, kv Blå Bodarna, belägen under Katarinavägen mellan kajen och ny bussterminal i Katarinaberget. Till vänster om den gröna ringen illustreras en volym för nya Nobel Center. Där bakom skimtar från vänster de befintliga fastigheterna Tranbodarne 13 / Sjömansinstitutet, Borgmästaren 1 / Glashuset samt Tranbodarne 11 / Katarinahuset, vilka samtliga ägs av Atrium Ljungberg med dotterbolag.

Total bruttoarea för byggnaden inom tomträtten är 7 077 m² BTA, varav 834 m² BTA utgör Stadens invändiga servitut för allmän gångtrafik.

Tidigare beslut

Beslut om antagande av detaljplan för Slussen fattades av kommunfullmäktige den 12 december 2011. Beslutet vann laga kraft den 27 september 2013. Genomförandetiden för planen är 10 år.

Den 20 september 2015 fattade kommunfullmäktige reviderat genomförandebeslut för Slussen § 18 där Mälarterrassen ingår.

Exploateringsnämnden beslutade den 12 oktober 2017 § 27 att återremittera ärende om tidig markreservat, att uppdra åt kontoret att återkomma till nämnden med förslag till markanvisning inom ett år i enlighet med nämndens anförande och att tillsätta en politisk referensgrupp.

Exploateringsnämnden beslutade den 14 juni 2018 § 33 att markanvisa Mälarterrassen till Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB. Beslut fattades sedan på delegation att förlänga markanvisningen med två år till den 14 juni 2022. Därefter fattades ytterligare ett delegationsbeslut om att förlänga markanvisningen med ytterligare ett år till den 14 juni 2023.

Beslut om bygglov för Mälarterrassen fattades av stadsbyggnadsnämnden den 28 april 2022 § 65.

Reviderat genomförandebeslut nummer två för Slussen fattades 2023-06-19. I underlaget omnämns att ett antal centrala anläggningsdelar såsom Mälarterrassen har omarbetats och utvecklats för att uppfylla förändrade krav och riktlinjer. Mälarterrassen bedöms kunna färdigställas av extern byggherre och öppnas under 2025-2026. Det allmänna utvändiga gångstråket genom anläggningen bedöms kunna öppna tidigare.

Förlängning av markanvisningar för handelsplatsen och kv Ryssbodarna

Tidplanen för handelsplatsen och kv Ryssbodarna är kopplad till genomförandet av entreprenad SN82 i Slussen. För handelsplatsen är det av stor vikt att köparen tillträder platsen enligt projektets tidplan eftersom dess färdigställande är en förutsättning för att kopplingen mellan kajplan och torgplan med rulltrappor och hissar ska färdigställas och entrén till Saltsjöbanan ska kunna öppnas. En förlängning av markanvisningen till ett år innan planerat tillträde kopplat till framdrift av entreprenad SN82 innebär en avvikelse från gällande markanvisningspolicy och behöver därför godkännas av kommunfullmäktige. Avvikelsen motiveras av att det bidrar till att minska riskerna i projektet så att Saltsjöbanan och kopplingen kan öppna enligt tidplan.

För kv Ryssbodarna har anpassningar gjorts i bygghandlingen för entreprenad SN82. En förlängning av den markanvisningen till ett år innan planerat tillträde kopplat till framdrift av entreprenad SN82 innebär en avvikelse från gällande markanvisningspolicy och behöver därför godkännas av kommunfullmäktige. Avvikelsen motiveras av att det bidrar till att minska riskerna för kostsam omprojektering eller ändringar av stadens konstruktioner i ett sent skede.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering för Södra Torn 1 (Mälarterrassen) innehåller i huvudsak följande bestämmelser.

Tomträttsupplåtelse

Överenskommelsen klargör att staden och bolaget, efter det att beslut om överenskommelse om exploatering vunnit laga kraft ska träffa tomträttsavtal avseende fastigheten Södra Torn 1. Upprättat utkast till tomträttsavtal utgör bilaga till överenskommelsen.

Den årliga tomträttsavgälden ska vara 751 kronor per kvadratmeter BTA den första tioårsperioden. Ytan för stadens invändiga servitut för allmän gångtrafik ska avräknas den totala bruttoarean vid beräkning av tomträttsavgäld.

Avgälden är bestämd i prisläge 2023-05-01 och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela StorStockholm.

Preliminärt tillträde till tomträten är den 1 september 2024. Förskjuts tiderna för stadens arbeten inom och i anslutning till Mälarterrassen jämfört med parternas gemensamma tidplan, som utgör bilaga till överenskommelsen, ska tillträdesdagen anpassas efter ändringarna på ett rättvist och skäligt sätt.

Mot bakgrund av ett antal åtaganden som bolaget gör gentemot staden ska de fem första åren vara avgäldsfria. Exempel på åtaganden är att aktivera Mälarterrassen under byggtiden från och med sommaren 2025 genom att erbjuda attraktiva vistelseytor, servering etc, att öppna minst en lokal provisoriskt eller permanent under 2025, att vårda och skydda stenfasaden samt att vårda och förnya klätterväxter på fasaden. Åtaganden och avgäldsfriheten regleras i ett sidoavtal till tomträttsavtalet.

Ersättningar

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden enligt överenskommelsen uppgår till 751 kr/kvm BTA. Detta innebär en sänkning jämfört med avgäldsnivån i markanvisningsavtalet. Orsaken är stadens beslut att sänka avgäldsräntan från 5 % till 4,5 % i kombination med ny värdering av fastigheten som visar ett försämrat läge på fastighetsmarknaden som inte givit fullt utslag i index. Den preliminära årliga avgälden uppgår till 4 688 000 kr. Avgälden ska indexuppräknas med IPD Svenskt Fastighetsindex till tillträdesdagen.

Kompensation för höga byggkostnaders påverkan på markvärdet

Tomträttsavgälden är beräknad utifrån normala förhållanden för Stockholms innerstad. Byggkostnaderna för Mälarterrassen är högre än normalfallet till följd av svåra grundläggnings-förhållanden, höga arbetsplatsomkostnader i samband med genomförandet av projekt Slussen, en mycket komplex utformning av fastigheten och placering intill och under tunnelbanan, intill och ovanpå Stadsgårdstunneln, intill kaj och under stadens torg, trappor och terrasser samt särskilda krav från staden avseende design och innehåll. Till följd av detta erlägger staden en kompensation för höga byggkostnaders påverkan på markvärdet till Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB om 14 416 kronor per kvadratmeter BTA. Den preliminära kompensationen för höga byggkostnaders påverkan på markvärdet uppgår till 90 000 000 kr. Kompensationen ska indexuppräknas med IPD Svenskt Fastighetsindex till tillträdesdagen.

Ersättning för byggnads- och anläggningsdelar

Staden ska bland annat uppföra byggnaden Mälarterrassens grundläggning, stomme och klimatskal. Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB ska i samband med tillträdet

ersätta staden för dessa byggnads- och anläggningsdelar. Köpeskillingen består av flera delar:

Köpeskillingens grundersättning uppgår till 200 000 000 kr. Ersättningen ska räknas upp med särskilt framtaget entreprenadindex. Det index som tillämpas i överenskommelse om exploatering för ersättning för byggnads- och anläggningsdelar är ett annat än det som tillämpades i markanvisningsavtalet. Orsaken till detta är att indexet i markanvisningsavtalet vägde särskilt tungt mot stål och betong. De arbeten staden utför på Mälarterrassen innefattar visserligen mycket stål och betong, men på grund av de mycket höga prisökningarna på dessa arbeten har ett nytt mer träffsäkert index tagits fram där kostnadsökningarna för stål och betong står i proportion till dess andel av stadens produktionskostnad. Utöver stål och betong används underindex för bl.a. glas, natursten, rulltrappor och hissar.

Bolaget ska som en del av köpeskillingen ersätta stadens momskostnad kopplad till uppförandet av de delar av Mälarterrassen som överläts till bolaget. Om bolaget av Skatteverket nekas jämkning för hela beloppet aktuellt år och i stället måste dela upp jämkningen på 10 år ska staden utge en engångsersättning till Bolaget om 10 % av momsbeloppet, för den ränteförlust som uppdelningen innebär för bolaget. Eftersom parterna gör olika tolkningar av momslagen anger avtalet också hur Skatteverkets bedömning ska hanteras i olika fall. Om bolaget helt eller delvis nekas avdrag för momsen och det beror på att de reglerna i momslagen har ändrats ska köpeskillingen sänkas med 50 % av det momsbelopp som har nekats.

Avdrag från köpeskillning ska göras med anledning av att byggnadsdelar och installationer som har ingått i underlaget för beräkning av köpeskillning kommer att utföras av Bolaget istället för Staden efter tillträdesdagen. Köpeskillingen ska sänkas med belopp som motsvarar faktisk verifierad kostnad.

Staden ska även utge ett bidrag till bolaget för energilösning om 4 miljoner kronor mot bakgrund av att detaljplanens bestämmelser med krav på att stor del av tak och fasad ska utgöras av glas innebär att stadens energikrav inte kan innehållas utan både fjärrvärme/fjärrkyla och bergvärme. Bolaget har redan utfört borrhål till bergvärmeanläggningen. Bidraget förutsätter att Bolaget färdigställer bergvärmeanläggningen enligt angivna krav senast 2025-12-31.

Rättigheter

Fastigheten har andelar i flera gemensamhetsanläggningar och har belastning respektive rättigheter enligt flera officialservitut. Därutöver behöver ett antal nya rättigheter tillskapas i samband med att Fastigheten upplåts med tomträtt. Rättigheterna upplåts för all framtid och utan särskild ersättning.

Rättigheterna är förknippade med åtgärder för drift, underhåll och förnyelse. Huvudregeln är att den som äger en anläggning även ansvarar för och bekostar drift och underhåll samt förnyelse av densamma. Samverkan kring dessa frågor avses regleras i avtal mellan staden genom dess trafiknämnd som biläggs överenskommelsen. Den ena partens underhållsskyldighet motsvaras av den andra

partens skyldighet att utan ersättning ge tillträde till och att tåla arbeten med drift och underhåll och arbetenas påverkan på sin verksamhet. Parterna ska därvid samverka för att minimera påverkan för respektive part.

In- och utvändigt publikt stråk

Genom Mälarterrassen löper ett både in- och utvändigt publikt gångstråk med trappor, rulltrappor och hissar. Officialservitut är bildat. Staden ansvarar för drift och underhåll samt förnyelse av detta område inklusive glaspartier, dörrar och tillhörande teknikutrymmen.

Gång- och cykelväg längs Slussbrogatan

Längs med Slussbrogatan löper stadens projekterade gång- och cykelväg delvis inom kvartersmark på fastigheten Södre Torn 1. Staden ansvarar för drift- och underhåll samt förnyelse av det aktuella området.

Publika ytor inom kvartersmark

Inom Mälarterrassen finns en gradängyta och en östlig trappförbindelse mellan kajplan och torgplan. Dessa ytor kommer att uppfattas som allmänna även om de helt eller delvis är belägna på kvartersmark. Bolaget medger staden rätt att nyttja dessa ytor och tillgängliggöra dem för allmänheten. Inom ytorna svarar staden för drift enligt vad som föreskrivs i 2 §, 3 stycket, lag (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning. Bolaget ansvarar för annan drift samt för reparation, underhåll och övrig förvaltning av anläggningar inom ytorna.

För en trappa, ramp och vistelseyta med träd på kajplanet, delvis på kvartersmark och delvis på allmän plats, fördelas ansvar för drift och underhåll samt förnyelse efter vad som är logiskt och praktiskt utifrån den avsedda användningen. Staden ansvarar för all utomhusbelysning som behövs för servituten och för att göra platserna tillgängliga för allmänheten, såväl räcken med inbyggd belysning som armaturer på fasad.

Dagvatten, spillvatten

Dagvattenledningar kommer dels att utgöra gemensamhetsanläggningar och dels upplåtas med servitut. Skötselansvar för brunnar fördelas så att staden sköter brunnar inom servitutsområden och allmän plats och bolaget sköter brunnar på de egna terrasserna.

Allmänna ledningar

Överenskommelsen klargör att bolaget ska ingå servitutsavtal med Stockholm Vatten och Avfall AB avseende vatten- och dagvattenledning som är belägna i Västra inlastningen. Även Ellevio AB, Stokab/Skanova och Stockholm Exergi har ledningar som ska skyddas med servitut.

Inspektion av tunnelbanebro

Inom tomträdden, under tunnelbanebron, kommer inspektionsluckor att monteras. Bolaget medger staden rätt att tillträda tomträdden för inspektion av tunnelbanebron undersida via dessa luckor. Bolaget medger staden rätt att överföra denna rättighet till Region Stockholm.

Underhåll av fasad och isolering mot tunnelbana

För en del av tomträddens fasad och isolering mot tunnelbanan krävs tillgång från tunnelbanan på stadens fastighet Södermalm 7:87 för att underhållsarbeten ska kunna utföras. Överenskommelsen fastställer att bolaget har rätt att tillträda Södermalm 7:87 för detta. Staden ska medverka till och underlätta genomförandet av sådana åtgärder. Staden åtar sig att medverka till att överföra denna belastning till Region Stockholm när rättigheten ska formaliseras genom t.ex. fastighetsbildningsåtgärd, servitutsavtal eller nyttjanderättsavtal.

Infästning av klimatskal och installationer i tunnelbanebro

En del av Mälarterrassens klimatskal och installationer ska genomföras av bolaget. Under tunnelbanebron, som är belägen på stadens fastighet Södermalm 7:87, medger staden bolaget rätt att anlägga (fästa), underhålla och ombygga klimatskal och installationer, förutsatt att Region Stockholm lämnar sitt godkännande. Staden åtar sig att, såsom sakägare i Region Stockholms kommande lantmäteriförrättning för tunnelbanan, yrka på att denna rättighet bildas. Region Stockholm har godkänt principen.

Gemensamhetsanläggning för bland annat stomme

Under fastighetsbildningen för Södra Torn 1 bildades sex stycken gemensamhetsanläggningar. En av dessa avser bl.a. stomme och tätskikt för Mälarterrassen och Stadsgårdstunneln. I denna gemensamhetsanläggning har tomträtthavaren ett andelstal för drift och underhåll på 66 % medan staden har resterande 34 %. Andelstalet är baserat på hur stora laster som de två delägarna, staden och tomträtthavaren, anläggningar och verksamheter belastar stommen med. För att parternas ansvar och engagemang i gemensamhetsanläggningen ska bli hanterbart i framtiden innehåller avtalet ett antal tillägg till lantmäteriets beslut.

Parterna är överens om att var och en av delägarna i gemensamhetsanläggningen ansvarar fullt ut för drift- och underhåll samt förnyelse på grund av slitage på gemensamhetsanläggningen inom det utrymme som delägaren själv disponerar förutsatt att delägarens verksamhet orsakat slitaget. Bolaget frigörs således från ansvar för drift och underhåll av Stadsgårdstunneln under förutsättning att trafiken i tunneln är orsaken till det aktuella drift- och underhållsåtgärderna. Staden frigörs i sin tur på motsvarande sätt från ansvar vad gäller lokalutrymmena.

Vidare är parterna överens om att respektive part bekostar hantering av marköverbyggnad inom sin respektive fastighet/tomträtt vid tätskiktsbyte. Tätskiktet ingår i gemensamhetsanläggningen men inte marköverbyggnaden.

Fasad och klättrväxter

Stenfasaden har utformats med stor omsorg och är en bärande del i gestaltningen av Slussen. Tomträttsavtalet innehåller skydd för fasaden som inte får förvanskas.

Staden ska plantera växter som ska klättra på fasaden och åtar sig att sköta växterna tills de har etablerat sig väl. Bolaget ska därefter vårda och förnya växterna på så sätt att de inte skadar fasaden. Under den första 10-årsperioden ska staden och bolaget gemensamt utvärdera växtligheten och vid behov överenskomma om att tomträttshavaren får utföra justeringar av växtslag, omfattning mm med syfte att fasaden inte ska påverkas negativt. Staden ansvarar för att anlägga och tomträttshavaren för att sköta de gröna taken.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Stadens inkomster och utgifter i projektet har behandlats i det samlade genomförandebeslut som finns för Projekt Slussen, dnr E2015-00947. Detta ärende innebär inga förändringar från det beslutet.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen av byggnaden överstiger 90 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Köpeskillingen för de fastighetstillbehör som staden bygger och överlåter till bolaget bygger på en kostnadskalkyl utifrån gällande entreprenadavtal med stadens entreprenör. Staden och bolaget delar på risken för att skattemyndigheten inte godkänner bolagets momsavdrag för de arbeten som entreprenören utför åt staden. Risken bedöms som liten men viss osäkerhet finns med anledning av ett förslag till ändring av moms lagen.

Slutsats - ekonomi

Mälarterrassen ingår i projekt Slussen och ryms inom befintligt genomförandebeslut.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Mål för markanvisningen har varit att upplåta fastigheten till en intressent som har vilja och förmåga att färdigställa och förvalta Mälarterrassen på ett sätt som bidrar till att stadens mål för platsen uppfylls på kort och lång sikt.

Målen för platsen redovisas i detta avsnitt så som de finns definierade i projektplan för Slussen, detaljplan och genomförandebeslut. De har brutits ner till övergripande krav på byggnaden och dess innehåll, därpå har projekteringsarbetet resulterat i ett program och en systemhandling, som under inseeende av en politisk referensgrupp bearbetades vidare inför den nu genomförda bygghandlingsprojekteringen.

Det viktigaste målet är att bidra till projektets effektmål för stadslivet och en attraktiv mötesplats. Byggnaden och dess innehåll ska bidra till att platsen (Södermalmstorg, terrassen och kajen) får sin fulla funktion som mötesplats. Verksamheterna i huset ska stödja stadslivet genom att vara öppna för alla och motivera att många människor tar sig hit och stannar här, samt att platsen är trygg dygnet runt. Andra viktiga mål är att ge en stark identitet för Slussen, stadsbyggnadsmässiga kvaliteter och förståelse för platsen.

Särskilda krav ställs på att ett rakt och gent stråk för gående ska förbinda Gamla Stan med Södermalm. Höjdskillnaden på ca 12 meter tas upp med trappor, rulltrappor och hissar med höga krav på trygghet och bekvämlighet.

Såväl detaljutformningen som den framtida användningen av byggnaden är av stor vikt för att Mälarterrassen ska fungera som en attraktiv mötesplats i framtiden. Staden projekterar och genomför de delar av anläggningen som är viktiga för stadens funktioner.

Atrium Ljungberg har som affärsidé att erbjuda sina kunder attraktiva stadsmiljöer med ett blandat innehåll och delar stadens mål för byggnaden och platsen som helhet. Bolaget arbetar med olika former av dialog, exempelvis fokusgrupper, för att utveckla sina koncept, vilket bidrar till att säkerställa byggnadens funktion och förankring.

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

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

Formulerade mål för Slussen

Projektplan för Slussen

Mälarterrassen är viktig för att uppnå stadens vision och effektmål för Slussen. I projektplanen anges att:

Vision för nya Slussen är densamma som Stadens övergripande vision, Vision 2040 – Ett Stockholm för alla.

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

Den nya glasbyggnaden på Södermalmstorg erbjuder ett utbud av aktiviteter och publika verksamheter. Här är det möjligt att vistas året om, oavsett väderlek. Även under den nya huvudbron, som binder samman Södermalm och Gamla stan, och längs med kajerna finns nya mötesplatser i form av kaféer och restauranger.

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

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

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

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

Stadsliv: Attraktiv, trygg och levande del av Stockholm

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

Detaljplan

Detaljplanen anger som information på plankartan att en dygnetruntöppen förbindelse med hissar och rulltrappor ska finnas mellan kaj- och torgplan inom kvartersmarken för C-huset / Mälarterrassens östra del och att staden ska ansvara för denna. Det ställer stora krav på att platsen utformas, sköts och bevakas på ett sätt som bidrar till trygghet dygnet runt. Därför har det varit en viktig ingångsparameter att kunna avskilja dessa allmänna stråk från resten av Mälarterrassen. Således skall byggnaden/lokalerna kunna stängas men alltjämt skall förbindelsen med rulltrappor och hissar vara öppen.

Detaljplanen ger vidare förutsättningar för byggnadens karaktär, material och volym inom angivna lutningar och höjder. Som användningsbestämmelse gäller C (centrum) och i text anges att byggnaderna ska inrymma publika verksamheter.

Genomförandebeslut

I det reviderade genomförandebeslutet från 2023 ges följande förutsättningar:

Mälarterrassen

Då Södermalmstorg och terrasserna mot vattentorget är centrala för att projektet skall uppfylla effektmål rörande stadsliv beslutades i reviderat genomförandebeslut 2015 att C1-byggnaden ska ingå i projektet och inledningsvis byggas av staden för att säkerställa att byggnaden skulle kunna uppföras. Därutöver ska projektet inte omöjliggöra ett senare genomförande av C2-huset och C3-byggnaden.

C1-byggnaden, även kallad Mälarterrassen, blir en publik byggnad om cirka 7 000 kvm BTA med kommersiellt innehåll, inriktning mot mat och dryck. Byggnaden kopplar ihop kajplan med torgplan genom att staden har ett gångstråk med utvändiga trappor samt invändiga dygnetruntöppna rulltrappor och hiss genom fastigheten.



Figur 2: Huvudstråk för gående genom Mälarterrassen och över Slusstorget, sett norrifrån

Övergripande krav på byggnaden och funktionskrav

De övergripande målen har successivt brutits ned för att ge underlag för val av lämpligt innehåll och utformning. För Mälarterrassen betyder det att byggnaden och dess innehåll ska bidra till:

- ...att platsen (Södermalmstorg, terrassen och kajen) får sin fulla funktion som mötesplats. Verksamheterna i huset ska stödja stadslivet genom att vara öppna för alla och motivera att många människor tar sig hit och stannar här.
- ...att platsen är trygg dygnet runt.
- ...en stark identitet för Slussen.
- ...stadsbyggnadsmässiga kvaliteter, genom att tillföra en rumsbildande volym och fokus för platsen, med hänsyn taget till utblickar och klimat.
- ...förståelse för platsen, genom att på torget synliggöra vad som finns under torget och på terrasserna, samt att koppla samman funktioner och nivåer.

Övergripande krav på byggnaden är därför att den ska:

- ... kunna inrymma olika verksamheter samtidigt med olika öppettider.
- ... kunna inrymma matservering med tillagningskök.
- ... kunna inrymma många personer samtidigt.
- ... ha tillgängliga entréer på flera nivåer.
- ... möjliggöra koppling till handelsytor på kajplan och mellanplan.

- ... möjliggöra förflyttning mellan nivåer och entréer inomhus.
- ... upplevas som transparent och ljus.
- ... ha större delen av fasaderna i genomsiktligt glas runt om (plankrav).
- ... kunna byta användning i framtiden.
- ... ha våningshöjd och stomkonstruktion som medger framtida flexibilitet.

I de av staden framtagna program- och systemhandlingarna har de övergripande kraven brutits ner i en rad funktionskrav och systemkrav, vilka nu styr den fortsatt pågående projekteringen.

Lokaler

Byggnaden kommer att inrymma lokaler med publika verksamheter som bidrar till att uppfylla målen för projekt Slussen. Exempel på möjligt innehåll är mat och dryck i olika former och även klubbverksamhet, gallerier och föreningsverksamhet etc.

Miljö

Miljökonsekvenser för nya Slussen har beskrivits i MKB för detaljplanen för Slussen. Bebyggelsen kommer att genomföras i enlighet med de miljömål som antagits för projekt Slussen. Stadens hållbarhetskrav bifogas avtalet. Kraven kommer att tillämpas i den mån det är möjligt inom ramen för den redan gällande detaljplanen. Det innebär exempelvis att det inte finns krav att ordna bilparkering och att cykelparkering kommer att finnas i fastighetens närhet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

De grönytor och träd som tidigare funnits på platsen, popplar samt en mindre grönyta med gräs och enstaka mindre träd och buskar, kompenseras inom projekt Slussen med plantering av nya träd i anslutning till Södermalmstorg och den nya Katarinaparken öster om Katarinahissen. Mälarterrassens paviljonger får gröna tak som bidrar till fördröjning och lokalt omhändertagande av dagvatten samt biologisk mångfald. Murarna kommer att få klätterväxter. Staden planterar och har fortsatt ansvar för att sköta träd på kajplanet.

Hållbarhetskrav

Byggnaden Mälarterrassen kommer att vara en produkt av såväl stadens som bolagets arbeten. Staden ansvarar för bl.a. grundläggning, stomme och klimatskal medan bolaget ansvarar för bl.a. stomkomplettering, värmeinstallationer och inredning.

Bolaget och staden åtar sig därför i överenskommelse om exploatering att gemensamt verka för att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm". Parterna är överens om att staden ansvarar för uppföljning i exploateringskontorets verktyg Uppföljningsportalen fram till och med relationshandling och att bolaget ansvarar för uppföljning från och med inflyttning.

Bolagets ansvar gällande hållbarhet begränsas därmed till en punkt under Miljökrav hållbar energianvändning:

”Energideklaration samt rapportering av uppmätta energivärden till exploateringskontoret ska ske för varje projekt 24 månader efter färdigställt projekt”

Staden ansvarar för övriga åtaganden i ”Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön har skett 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.

Mälarterrassen syftar till att knyta samman platsens stora nivåskillnader. Tillgänglighetsfrågorna har därför varit en av de viktigaste fokusfrågorna i projekteringen, både för att man ska kunna ta sig med god framkomlighet och tillgänglighet mellan Södermalmstorg och kajen vid det nya Slusstorget och för att de olika nivåerna i byggnaden och på de nya terrasserna ska vara tillgängliga.

Den politiska referensgruppen hade i sitt arbete fokus på x-områdets utformning med utvändiga trappor samt invändiga rulltrappor och hissar i enlighet med nämndens anförande, med mål att gångstråket ska vara rakt och gent, lättorienterat och tryggt.

Påverkan på barn

Mälarterrassen byggs så att den ska kunna innehålla många olika typer av verksamheter och erbjuda trygg och tillgänglig miljö för alla. Det finns inget som hindrar att lokaler uthyrs för verksamhet specifikt inriktad till barn, men avtalet innehåller ingen sådan styrning.

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

Jämställdhet

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

Trygghetsmätningen 2017 visar på små skillnader mellan könen och att stadsdelen generellt upplevs som trygg. I Södermalm är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 3 % kvinnor och 4 % män. Andel som mycket ofta är oroliga för att kvälls- eller nattetid gå hem ifrån den tunnelbanestation/pendeltågsstation/tvärbanestation som ligger närmast där de bor, för att de skulle kunna utsättas för brott av något slag eller gör ej detta av oro för att

utsättas för brott är lägst av alla stadsdelar, 5% för kvinnor och 4% för män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 18 % kvinnor och 10 % män.

Utformningen av Slussen syftar till att skapa trygga platser dygnet runt. Mälarterrassen är ett tydligt exempel på detta. Det publika stråket genom Mälarterrassen präglas av öppenhet och av insyn från restauranglokaler med glasfasader och sena öppettider. Detta till skillnad från föregångaren Gula gången som kunde upplevas som mer instängd och avskild.

Konstnärlig utsmyckning

För projekt Slussen finns i samråd med Stockholm Konst ett speciellt konstprojekt, som för de offentliga ytorna vid Mälarterrassen har inriktning mot att ta om hand gammalt byggmaterial och arkeologiska fynd.

Genomförandefrågor

Stadens bygg- och anläggningsdelar

Överenskommelsen klargör att staden står för rivning, markundersökningar inklusive arkeologi och eventuell behandling av föroreningar. Vidare utför staden grundläggning och uppför konstruktiv betong, stomme (bjälklag, pelare, bärande delar), fasader med klätterväxter, tak med vegetation, glaspartier, dörrar, markbeläggning, trappor och utrymmen för att ansluta media samt fettavskiljare och oljeavskiljare med placering i källarplanet. I enlighet med avsnittet Rättigheter ovan kommer dessa att antingen ingå i gemensamhetsanläggning eller utgöra tillbehör till Södra Torn 1 eller stadens gatumarksfastigheter. Exempel på anordningar som hör till stadens fastighet med stöd av servitut eller bestämmelse i tomträttsavtalet är rulltrappor och hissar med tillhörande apparatskåp etc, markvärme, utomhusbelysning, räcken och ledstänger samt anordningar för hantering av dagvatten utomhus.

Gränssnitt och ansvarsfördelning förtydligas och regleras i större detalj i gränsdragningslista som biläggs avtalet.

Bolagets bygg- och anläggningsdelar

Övergripande gäller att bolaget står för stomkomplettering och inredning. Bolaget utför bergvärmeanläggning och har redan utfört borrhål till denna. Bolaget utför även vissa installationer inom gemensamhetsanläggningen Västra inlastningen åt staden.

Byggnadsskyldighet

Bolaget ska färdigställa byggnaden enligt parternas gemensamma tidplan, som biläggs överenskommelsen, dock senast 2026-12-31. Två lokaler ska öppna senast 2026-06-30 och bolaget ska arbeta med aktivering av platsen från sommaren 2025 fram till att den första lokalen öppnar. Staden ska verka för färdigställande av stadens

arbeten enligt parternas gemensamma tidplan. Förskjuts tiderna för stadens arbeten inom och i anslutning till Mälarterrassen jämfört med parternas gemensamma tidplan ska tidpunkten för bolagets färdigställande av byggnaden anpassas efter ändringarna.

Tillträde, besiktning och garantier för bygg- och markanläggningar inom fastigheten

Innan bolaget tillträder tomträtten ska parterna tillsammans med stadens entreprenör genomföra en förbesiktning av entreprenaden och ibruktagandebesiktning av de delar av stadens entreprenad SN81 som bolaget ska tillträda. Fastighetsägaren, d.v.s. staden, kallar till besiktning. Efter färdigställandet av hela entreprenaden SN81, som omfattar mer än de bygg- och anläggningsdelar som överläts till bolaget, ska slutbesiktning äga rum. I samband med detta ska dokumentation samt drift- och skötselinstruktioner överlämnas till bolaget. Fram till dess att garantibesiktning utförs åtar sig bolaget att bevaka uppkomna garantiärenden och anmäla dessa till staden för reglering med stadens entreprenör. För vissa i överenskommelsen specificerade garantiärenden, avseende bland annat glaspartier, ska bolaget anmäla och reglera garantiärenden direkt med ansvarig totalentreprenör.

Drift och underhåll

Huvudprincipen är att staden och bolaget ansvarar för drift och underhåll av respektive parts bygg- och anläggningsdelar och att man gemensamt, såsom delägare i de bildade gemensamhetsanläggningarna, ansvarar för drift och underhåll av dessa. Ansvar för drift och underhåll regleras i detalj i gränsdragningslista som utgör bilaga till överenskommelsen och regleras i tomträttsavtalet. Se även avsnittet Rättigheter ovan.

Till överenskommelsen biläggs överenskommelse om samverkan avseende drift och underhåll vilken beskriver parternas gemensamma ambitioner gällande drift och underhåll av Mälarterrassen.

Ledningar

De ledningsdragande verken anlägger nya ledningar på kvartersmark, se avsnittet Rättigheter ovan.

Produktion

Produktionsfrågor såsom last- och lossningsplatser, etableringsytor och arbetsområden beskrivs i bilagor till överenskommelsen.

Säkerhet

Atrium Ljungberg AB lämnar proprieborgen, som utgör bilaga till överenskommelsen, och åtar sig därmed att svara solidariskt med Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som staden och bolaget ingår som en följd av densamma.

Vite

Bolaget förbinder sig vid vite av 35 160 000 kronor, i penningvärde 2023-05-01, att senast fem år efter tillträdet, dvs 2029-10-01, ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt överenskommelse om exploatering. I samband med tecknandet av tomträttsavtalet övergår en del av vitet till tomträttsavtalet. Nybyggnadsvitet om 23 440 000 kr är en del av det totala vitet och är kopplat till datumen i avsnittet Byggnadsskyldighet ovan.

Om bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta inte beror på bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning.

Expertrådet tar upp ärendet för godkännande 2023-08-17 (dnr 2017-03088).

Tidplan

Staden påbörjade byggnationen av Mälarterrassen under sommaren 2022. Vid tidpunkten för bolagets tillträde till fastigheten under hösten 2024 ska staden ha färdigställt grundläggning, stomme och klimatskal. Stadens arbeten med fasaderna kommer att fortlöpa efter bolagets tillträde. Bolaget utför stomkomplettering och hyresgästanpassning. Inflyttning för verksamheterna bedöms kunna äga rum under början av 2026 och bolaget har förbundit sig att öppna minst en lokal provisoriskt eller permanent under 2025. Stadens arbete med finplanering av terrasser, Södermalmstorg och kaj kommer att pågå parallellt med bolagets arbeten och ska samordnas med dessa.

Risker och osäkerheter

Tidplanen för Mälarterrassen bygger på att stadens entreprenad färdigställs enligt plan. De tekniska förutsättningarna i form av grundläggning är hanterade. Marknadsriskerna bedöms som hanterbara, men det finns alltid en risk att kommersiella lokaler står tomma av en eller annan anledning. Läget vid nya Slussen bedöms dock som extremt attraktivt även i en lågkonjunktur.

Tidplanen för handelsplatsen och kvarteret Ryssbodarna är kopplad till genomförandet av entreprenad SN82 i Slussen.

För handelsplatsen är det av stor vikt att köparen tillträder platsen enligt projektets tidplan eftersom dess färdigställande är en förutsättning för att kopplingen mellan kajplan och torgplan med rulltrappor och hissar ska färdigställas och entrén till Saltsjöbanan ska kunna öppnas. En förlängning av markanvisningen till ett år innan planerat tillträde kopplat till framdrift av entreprenad SN82 bidrar till att minska riskerna i projektet så att Saltsjöbanan och kopplingen kan öppna enligt tidplan.

För kv Ryssbodarna har anpassningar gjorts i bygghandlingen för entreprenad SN82. En förlängning av den markanvisningen till ett år innan planerat tillträde kopplat till

framdrift av entreprenad SN82 bidrar till att minska riskerna för kostsam omprojektering eller ändringar av stadens konstruktioner i ett sent skede.

Kommunikation

Samråd har ägt rum med trafikkontoret. Samråd med stadsledningskontoret äger rum senast fem veckor innan nämndsammanträdet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets bedömning är att det är av stor vikt för uppnåendet av målen för Slussen som en attraktiv mötesplats att Mälarterrassen fortsätter att genomföras i enlighet med projektets tidplan. Markanvisningen till Atrium Ljungberg har fyllt sitt syfte, nämligen att tillsammans med en lämplig aktör optimera utformningen och genomförandet av anläggningen utifrån förhållandena på platsen, närallgande fastighetsinnehav samt bolagets affärsidé, erfarenhet av och arbetssätt i liknande projekt och förutsättningar i övrigt.

I och med förlängning av de gällande markanvisningarna för handelsplatsen Blå Bodarna och kontor i kvarteret Ryssbodarna får såväl bolaget som staden tydliga förutsättningar för att fullfölja intentionerna för Slussen vilket bidrar till att minska riskerna i projektet.

De ekonomiska konsekvenserna för projekt Slussen ryms inom befintligt genomförandebeslut. Staden står för kostnaderna för sina egna funktioner och får skälig ersättning för de byggnads- och anläggningsdelar som överläts till bolaget i samband med tomträttsupplåtelsen.

Såväl detaljutformningen som den framtida användningen av byggnaden är av stor vikt för att Mälarterrassen ska fungera som en attraktiv mötesplats i framtiden. Förslaget till överenskommelse innebär en ansvarsfördelning där staden projekterar och genomför de delar av anläggningen som är viktiga för stadens funktioner. Tomträttsupplåtelsen innebär en värdefull möjlighet för staden att styra användningen av byggnaden.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 14 september 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens bedömning att det är av stor vikt för att uppnå målen för Slussen som en attraktiv mötesplats att Mälarterrassen

genomförs i enlighet med projektets tidplan. Tomträttsupplåtelsen innebär en värdefull möjlighet för staden att styra användningen av byggnaden.

Förslaget till överenskommelse innebär en ansvarsfördelning där staden projekterar och genomför de delar av anläggningen som är viktiga för stadens funktioner. Staden står för kostnaderna för egna funktioner och får skälig ersättning för de byggnads- och anläggningsdelar som överläts till bolaget i samband med tomträttsupplåtelsen. Stadsledningskontoret konstaterar att de ekonomiska konsekvenserna för projekt Slussen rymms inom befintligt genomförandebeslut.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Södra Torn 1 med Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB. Stadsledningskontoret föreslår vidare att förlängning av markanvisning avseende ett markområde för centrumändamål och handel inom fastigheterna Södermalm 6:36, blivande Blå Bodarna 1, och 7:87 vid Slussen på Södermalm med Atrium Ljungberg AB till 2025-05-30 med möjlighet till ytterligare förlängning till ett år innan planerat tillträde om den tidpunkten förskjuts efter 2026-06-01 godkänns. Stadsledningskontoret föreslår även att förlängning av markanvisning avseende ett markområde för kontor inom fastigheten Södermalm 7:87 i kvarteret Ryssbodarna till Tranbodarna 11 KB till 2026-12-31 med möjlighet till ytterligare förlängning till ett år innan planerat tillträde om den tidpunkten förskjuts efter 2027-12-31 godkänns, samt att exploateringsnämnden får i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Anders Edin (SD)

Att nämnden beslutar att avslå kontorets förslag samt att därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna är det enda parti som konsekvent motsatt sig nya Slussen. Projektet präglades från början av dålig insyn, tvivelaktiga kostnadskalkyler och bristfälliga modellskisser. Tyvärr har det genom åren fortsatt på samma bana. Sverigedemokraterna drev en annan linje om att bevara, rusta upp och modernisera den gamla Slussen, med en betydligt lägre nota.

Förslaget för nya Slussen innebär en gigantisk och iögonfallande betong- och asfaltkloss mitt i ett av Stockholms mest besökta lägen – kallt, rått och omänskligt. Räddningen för denna i grunden vackra plats hade varit att börja om från ruta ett.

Detta ärende är en konsekvens av den bristande planeringen och naiva bild som rått om kostnadsläget. I och med att Sverigedemokraterna drivit en fundamentalt annorlunda riktning från projektets början anser vi att ärendet bör avslås.