

Handläggare
Pia Ström Sjöberg
08-508 264 84**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Hotell inom del av fastigheten Södermalm 7:78 på Södermalm. Inriktningsbeslut och delgenomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 1 mnkr (inriktningsbeslut).
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att utföra förberedande arbeten för exploatering omfattande utgifter om 15 mnkr (delgenomförandebeslut).

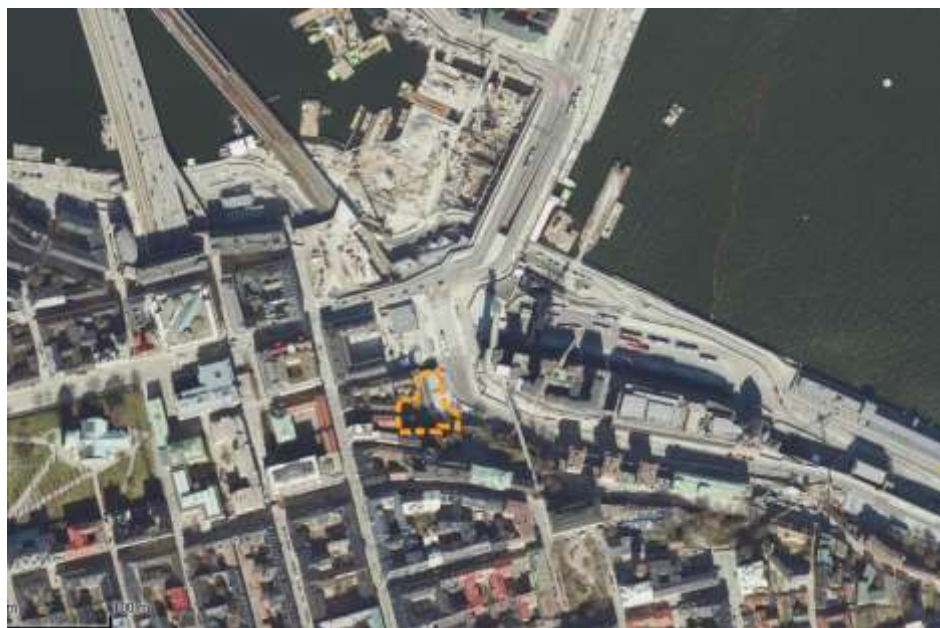
Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefPeter Svärd
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden markanvisade den 20 februari 2020 del av Södermalm 7:87 invid kvarteret Ormen vid Slussen till Atrium Ljungberg AB, nedan kallat ALAB, som en del i uppgörelse rörande Nobel Centers lokalisering vid Slussen.

Markanvisningen syftade till att ett hotell om ca 100 rum och 4500 kvm BTA ska uppföras som en påbyggnad på

tunnelbanestation Slussen i enlighet med en befintlig detaljplan, och att bolaget i ett första skede skulle utreda om ett genomförande är möjligt med hänsyn till byggnadstekniska och genomförandemässiga frågor. Se gul markering på ortofoto nedan.



Bolaget har i samverkan med Region Stockholm utrett förutsättningarna och tagit fram en översiktlig bedömning av byggnadskostnader för att utföra en påbyggnad på tunnelbanestationen med ett hotell i enlighet med detaljplanen. Bolaget har efter detta valt att inte fortsätta sitt engagemang i projektet.

Kontoret har tidigare haft andra byggaktörer som intresserat sig för projektet. Tomtens centrala och attraktiva läge motiverar fortsatt utredningsarbete för ett genomförande med hotell så att markområdets potential tas till vara på ett sätt som både är ekonomiskt försvarbart och innebär att stadsrummet upplevs som attraktivt och funktionellt.

Området utgör i dag en otillgänglig baksida som inte bidrar positivt till stadsmiljön. Projektet innebär finansiering av en förlängning av Mariagränd fram till Thor Modéns trappor vid Katarinavägen, dels för gående vilket ger en ny genare koppling mellan Götgatan och Katarinavägen, dels innebärande en vändmöjlighet för mindre fordon på Mariagränd. I dag måste fordon med leveranser till bland annat det befintliga hotellet

antingen backa in eller backa ut på Götgatan. Förlängningen är enligt detaljplanen tänkt att tillskapas som ett så kallat Z-område.

För att möjliggöra genomförandet av förlängningen av Mariagränd krävs att arbetet genomförs före Trafikförvaltningen (TF) påbörjar sina arbeten med ombyggnad av tunnelbanestationen under början av 2022 samt att arbetet samordnas med TFs utförande. Att utföra arbetet i efterhand innebär att utökade kostnader för intrång i TFs anläggning samt utökade kostnader för rivningar av nya anläggningar och försvårad åtkomst av anläggningsdelarna.

Vägen byggs så att den senare kan trafikeras för allmän trafik enligt detaljplanen men tills en byggaktör genomfört hotellet är funktionen att en yta kan erbjuda backvändning för mindre fordon och att en gångväg möjlig att trafikera med snöröjningsfordon leder fram till Thor Modéns trappor vid Katarinavägen. Samtidigt genomförs en säkerhetsöversyn av de anslutande bergsslänterna. Investeringen kommer även att underlätta genomförandet av och minska riskerna för ett kommande hotellbygge.

Den tidiga investeringen för Mariagränd uppskattas till 15 mnkr. Fortsatt arbete med utredningar för att utse en ny byggaktör beräknas rymmas inom 1 mnkr.

En preliminär lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden har upprättats. Den bygger på att avtal tecknas med en ny byggaktör med villkor motsvarande markanvisningen till ALAB. En uppdaterad kalkyl kan upprättas när förslag till markanvisning föreligger.

Kalkylen bygger på att en ny byggaktör ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 25 000 kr per ljus BTA (prisnivå 2020-01-01). Försäljningsinkomster beräknas till 117 mnkr, före avdrag för extraordinära kostnader för grundläggning samt att byggnation ska ske ovan trafikerad tunnelbanestation och på befintlig konstruktion.

Ärendet som avsåg markanvisning till ALAB godkändes av expertrådet 2020-02-13 (dnr E2020-00605). Ett nytt ärende blir aktuellt vid ny markanvisning.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 40 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 68,3 mnkr. Inga inkomster förutses. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 160 procent.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret anser att projektet bidrar till att färdigställa området vid Slussen på ett positivt sätt genom att en tidigare otillgänglig baksida befolkas. Ansträngningarna att hitta en lämplig byggaktör bör därför fortsätta.

Den tidiga investeringen kan ske kostnadseffektivt tack vare samordning med TF:s arbeten och minskar riskerna i genomförandet av ett kommande hotellprojekt. Anläggningen kan tas i bruk och hållas öppen till dess att projektet kv Ormen påbörjas vilket medför ett betydande värde oberoende starttidpunkt för hotellbygget. Det finns en risk att projektet även fortsatt skjuts på framtiden, men det attraktiva läget talar för att det förr eller senare genomförs i sin helhet.

Bakgrund till inriktningsbeslutet

Tidigare beslut

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

Ärendet som avsåg markanvisning till ALAB godkändes av expertrådet 2020-02-13 (dnr E2020-00605). Ett nytt ärende blir aktuellt vid ny markanvisning.

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

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

Markanvisning till Atrium Ljungberg upphör

Markanvisningen till Atrium Ljungberg AB syftade till att bolaget i ett första skede skulle utreda om ett genomförande är möjligt med hänsyn till byggnadstekniska och genomförandemässiga frågor. Bolaget har i samverkan med Region Stockholm utrett förutsättningarna och tagit fram en översiktlig bedömning av byggnadskostnader för att utföra en påbyggnad på tunnelbanestationen med ett hotell i enlighet med detaljplanen. Bolaget har efter detta valt att inte fortsätta sitt engagemang i projektet. Nästa steg skulle ha varit att ta fram en systemhandling för påbyggnaden som underlag för beräkning av överenskommet avdrag på köpeskillingen i enlighet med markanvisningsavtalet.

Fortsatt arbete med markanvisning

Kontoret har tidigare haft andra byggaktörer som intresserat sig för projektet. Med tanke på det attraktiva och centrala läget är det motiverat att fortsätta att arbeta för ett genomförande med påbyggnad med ett hotell så att markområdets potential tas till vara på ett sätt som både är ekonomiskt försvarbart och innebär att stadsrummet upplevs som attraktivt och funktionellt.

Utredningsarbete för att föreslå en ny markanvisning fortsätter. Det kan i det sammanhanget övervägas alternativa utföranden inom den gällande detaljplanens ramar, innebärande att endast en mindre del av den byggrätt som detaljplanen medger utnyttjas, så att kostnader relaterade till påbyggnaden på tunnelbanestationen inte omöjliggör projektet.

Det fortsatta utredningsarbetet får även visa om det finns anledning att samordna projektet med en försäljning av fastigheten Ormen 9, tidigare Sjömanshemmet, som ligger i direkt anslutning inom samma detaljplan. Fastigheten används för närvarande av kontoret för projekt Slussen och avsikten är att försäljning ska ske när det är lämpligt av hänsyn till Slussenprojektet.

Delgenomförandebeslut

Det finns en fortsatt risk att hotellprojektet visar sig svårt att genomföra på det sätt som avsågs i detaljplanearbetet och att det dröjer ytterligare flera år tills tomten kan tas i anspråk. Tomtens mycket centrala och attraktiva läge ger dock en potential som innebär att den förr eller senare kommer att bebyggas.

Området utgör i dag en otillgänglig baksida som inte bidrar positivt till stadsmiljön. Projektet innebär finansiering av en förlängning av Mariagränd fram till Thor Modéns trappor vid Katarinavägen, dels för gående vilket ger en ny genare koppling mellan Götgatan och Katarinavägen, dels innebärande en vändmöjlighet för mindre fordon på Mariagränd. I dag måste fordon med leveranser till bland annat det befintliga hotellet antingen backa in eller backa ut på Götgatan. Förlängningen är enligt detaljplanen tänkt att tillskapas som ett så kallat Z-område.

Region Stockholm, Trafikförvaltningen (TF) genomför inom kort ombyggnad av tunnelbanestationen med anledning av projekt Slussen. För att minska riskerna för och underlätta genomförandet av ett kommande hotellbygge föreslås att exploateringskontoret genomför förlängningen av Mariagränd inom kvarteret innan TF påbörjar sina arbeten.

Vägen byggs så att den senare kan trafikeras för allmän trafik enligt detaljplanen, men tills en byggaktör genomfört hotellet är funktionen att en yta kan erbjuda backvändning för mindre fordon och att en gångväg möjlig att trafikera med snöröjningsfordon leder fram till Thor Modéns trappor vid Katarinavägen. Samtidigt genomförs en säkerhetsöversyn av de anslutande bergsslänterna vilka i dag stått orörda i många år och utgör en eventuell risk.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret kommer att redovisa de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför i ett förnyat inriktningsbeslut, alternativt ett genomförandebeslut, när det föreligger ett nytt förslag till markanvisning. Den lönsamhetskalkyl som nu föreligger är därför preliminär.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede) positivt nettouvärde om 40 mnkr motsvarande 884 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,76.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 68,3 mnkr.

Det delgenomförandebeslut som föreligger nu avser endast utgifter för förlängning av Mariagränd enligt detaljplanen samt säkerhetsöversyn av intilliggande mark. Investeringen uppgår till 15 mnkr. Fortsatt utredningsarbete för att åstadkomma en ny markanvisning tillkommer upp till 1 mnkr.

Utgifter för projektets fortsättning med markanvisning för hotell avser ersättning till byggaktören för extraordinära kostnader samt administration.

Inkomsterna beräknas till 0 mnkr. Försäljningsinkomster som avser mark för hotellet beräknas till 117 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 63,8 mnkr.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 68,3 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,7	-13,3	-52,8	-0,1	-1,4	-68,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,7	-13,3	-52,8	-0,1	-1,4	-68,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	117,0	0,0	0,0	117,0

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,4	år 2026
Reavinster/förluster	0,0	0,0	63,8	0,0	0,0	0,0	totalt 63,8
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	63,8	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 63,8 mnkr.

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

Ekonomiska osäkerheter

Om markanvisningen till Atrium Ljungberg hade fullföljts enligt bolagets önskemål hade projektet med stor sannolikhet inte kunnat ge något ekonomiskt överskott. En förutsättning för

kommande markanvisning är att ett positivt netto­nuvärde kan redovisas, inkluderat de nu föreslagna investeringarna.

Ett ekonomiskt överskott i projektet förutsätter att en kommande byggaktör förmår att hantera grundläggningen för påbyggnaden på tunnelbanestationen. De utredningar som ALAB hittills utfört tyder på att grundläggningen kan vara hanterbar med hjälp av stabilisering av den befintliga konstruktionen, vilken delvis utförs för Mariagränd, och en stomme i trä. Laster var tänkta att föras ner till den befintliga konstruktionen via ett nytt stål­balksystem. Under de förutsättningarna verkar påverkan på tunnelbanetrafiken under byggtiden inte vara särskilt stor, vilket dock är en kvarstående risk. Förutsättningarna för grundläggning genom den befintliga före detta järnvägstunneln är inte fullständigt utredda.

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

Tidigare markanvisning till ALAB skedde med en överenskommen köpeskilling om 25 000 kr per kvm BTA minus avdrag för extraordinära kostnader kopplade till byggande ovan tunnelbana och tunnel samt Mariagränd. Överenskommelsen gjordes till prisnivån tidigt 2020, innan pandemin. Kontoret räknar med att den köpeskillingen står sig och att hotellmarknaden återhämtar sig efter pandemin.

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

Slutsats-ekonomi

Sammanfattningsvis är projektets ekonomi förknippad med stora osäkerheter beträffande markvärdet efter avdrag för de extraordinära kostnaderna kopplat till påbyggnad på tunnelbanan. Stadens tidiga investering för Mariagränd bidrar till att minska riskerna i projektet och göra projektet mer kalkylerbart för en köpare.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Arbetsplatser och lokaler

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

Det nya hotellet utgör med sina upp till ca 100 rum arbetsplats för ett antal personer.

Miljö

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

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

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet innebär inte att någon befintlig grönyta tas i anspråk.

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

Energihushållning

Blivande byggaktör ska förbinda sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark”

med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms stads miljöprogram 2020-2023.

Tillgänglighet

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

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

Påverkan på barn

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

Jämställdhet

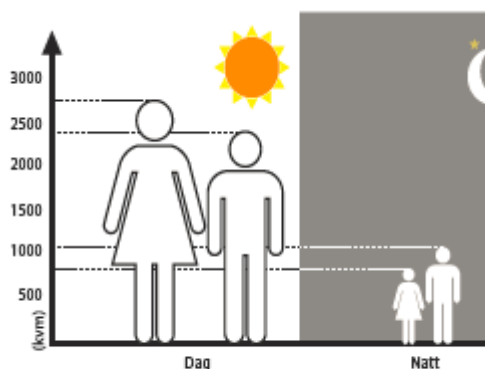
Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

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

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

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

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



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

Figur 1: Ur detaljplanens fördjupnings-PM Stadsliv 2011.

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

Konstnärlig utsmyckning

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

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i kompletterande genomförandebeslut när en ny byggaktör finns.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Stadens arbeten med förlängning av Mariagränd genomförs samordnat med Region Stockholms arbeten med tunnelbanestationsbyggnaden. Förstärkningsarbeten beräknas utföras under slutet av 2021 och början av 2022 och förbindelsen i sin helhet beräknas öppna i samband med att Thor Modéns trappa åter öppnas senare 2022.

Arbete med att hitta en ny byggaktör inleds omgående och kan i bästa fall resultera i en markanvisning under 2022. Eftersom projektet genomförs inom ramen för gällande detaljplan är fortsatt tidplan huvudsakligen kopplad till den blivande byggaktörens tidplan. Byte av byggaktör gör att hittillsvarande ambition att hotellet öppnar samtidigt som bussterminalen i Katarinaberget är svår att uppfylla.

Nästa beslutstillfälle med förnyat inriktningsbeslut infaller vid markanvisning, preliminärt 2022. När överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett kompletterande genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske tidigast 2023.

Risker och osäkerheter

Om de förstärkningsarbeten som kräver samordning med Trafikförvaltningens arbeten med tunnelbanestationen inte kan utföras innan februari 2022 finns risk att arbetena avsevärt försvåras och fördröjas.

Genomförandetekniska osäkerheter för själva hotellet är kopplade till gränssnitt med projekt Slussen, såsom samordning med entreprenad SN81 rörande byggvägar och etablering. Vidare måste gränsdragning i tunnelbanestationen samt påverkan på handelsytorna vara föremål för en intresseavvägning. De tekniska utredningar som hittills utförts pekar på att den befintliga konstruktionen kommer att kunna bära en påbyggnad efter stabilisering, men byggandet på en trafikerad tunnelbanestation innebär ändå utmaningar.

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

Den tidiga investeringen kan göras i ett genomförandetekniskt gynnsamt byggskede och bidrar därmed till minskad risk för en kommande byggaktör. Dessutom skapas en funktion som, om projektet skulle skjutas på framtiden ytterligare, är till nytta för den omgivande stadsdelen under tiden.

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.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet bidrar till att färdigställa området vid Slussen på ett positivt sätt genom att en tidigare otillgänglig baksida befolkas. Ansträngningarna att hitta en lämplig byggaktör bör därför fortsätta.

Den tidiga investeringen kan ske kostnadseffektivt tack vare samordning med TF:s arbeten och minskar riskerna i genomförandet av ett kommande hotellprojekt. Samtidigt återställs en viktig koppling i staden som kan hållas öppen till dess hotellbyggnationen påbörjas och platsen vinner i trygghet och attraktivitet. Det finns en risk att projektet även fortsatt skjuts på framtiden, men det attraktiva läget talar för att det förr eller senare genomförs i sin helhet.

Slut

Bilagor

Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal