

Mellan Stockholms kommun genom dess Exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och KB T-bodarna (org. nr. 969646-1392) såsom ägare till fastigheten Borgmästaren 1, Atrium Ljungberg Tranbodarna 13 AB (org. nr. 556754-7947) såsom ägare till fastigheten Tranbodarna 13, Tranbodarna 11 KB (org.nr. 969642-9472) såsom ägare till fastigheten Tranbodarna 11 och tagare i markanvisningsavtal avseende kv. Ryssbodarna, samt Atrium Ljungberg AB (org.nr 556175-7047) (nedan kallad **ALAB**) såsom innehavare av markanvisning för Mälarterrassen, handelsplatsen Blå Bodarna samt kv Ormen, samtliga fyra nyss nämnda bolag nedan kallade **Fastighetsägaren**, har träffats följande

## **Samarbetsavtal i samband med ombyggnaden av Slussen och exploateringen av vissa kvarter i Slussenområdet**

### **§ 1**

#### **BAKGRUND**

Mellan Staden och Gyllenforsen Fastigheter KB, (org. nr.969640-2339), samt Tranbodarna 11 KB har tidigare (2014) tecknats ett "Samarbetsavtal kring vissa frågor i samband med ombyggnaden av Slussen", nedan kallat **Gamla avtalet**.

Mellan Staden och Tranbodarna 11 KB tecknades samtidigt ett avtal, "Överenskommelse om renovering av Katarinahissen med omgivande anläggningar samt bildande av gemensamhetsanläggning", nedan kallat **Hissavtalet**.

Under hösten 2018 överläts, genom en bolagsaffär, Tranbodarna 11 KB till ALAB. Parterna i Gamla avtalet inkl. de nya ägarna till Tranbodarna 11 KB har med anledning av nämnda ägarförändringar i Tranbodarna 11 KB enats om att Gamla avtalet, genom ett tilläggsavtal, ska upphöra i den del som berör Tranbodarna 11 KB. Giltigheten av tilläggsavtalet förutsätter dock att Fastighetsägaren samtidigt ingår detta "Samarbetsavtal i samband med ombyggnaden av Slussen och exploateringen av vissa kvarter i Slussenområdet" nedan kallat **Nya avtalet**.

Utöver ovanstående ändrade ägarförhållanden har Staden och ALAB i februari 2020 avtalat om att markanvisningsavtalet avseende kvarteret Hamnmästaren ska upphöra. ALAB och Staden har samtidigt ingått flera markanvisningsavtal i Stockholm, varav två i Slussen, ett markanvisningsavtal avseende ett hotell i kv. Ormen samt ett markanvisningsavtal avseende handelsytor i kv. Blå bodarna. Staden har också samtidigt ingått ett avtal om tidig markreservation med Nobelhuset AB avseende kv. Hamnmästaren. Om Nobelhuset AB inte tillträder eller om projektet inte blir av ska en ny markanvisning göras till Atrium Ljungberg AB på marknadsmässiga villkor samt enligt då gällande markanvisningspolicy i enlighet med upprättat avtal om upphörande av markanvisningsavtal. Samtliga avtal, som ingår i uppgörelsen från februari 2020, kallas nedan **Överenskommelsen**.

» fy

§ 2

Staden och Fastighetsägaren är därför överens om att aktivt samarbeta för att minimera störningarna och maximera de gemensamma och ömsesidiga nyttorna. Detta Nya avtalet syftar till att identifiera alla nu kända beröringsområden och gemensamma processer, förtydliga ramar och gällande förutsättningar samt att skapa en gemensam plan för samarbete och kommande avtal under genomförandet.

## 3

The map illustrates the Södermalm district, highlighting various urban planning zones and landmarks. The zones are numbered 1 through 13, each with a distinct color. Key landmarks and streets include Södermalmstorg, Hörsögatan, Stadsmuseet, Ryssgården, Katnapparken, and the Saltsjön. The map also shows the E2 highway and the Saltsjöterrassen. A scale bar in the top right corner indicates distances from 0 to 30 meters.

1: Den gula streckade linjen visar ungefärlig gräns för Projektets arbetsområde.

4

- 2: Tranbodarne 11 (Katarinahuset)
- 3: Katarinahissen med gångbroar via Tranbodarne 11 och Mosebacke
- 4: Borgmästaren 1 (Glashuset, f.d. Tranbodarne 12)
- 5: Tranbodarne 13 (Sjömansinstitutet)
- 6: Markanvisat område Kv. Ryssbodarna (del av Södermalm 7:87)
- 7: Östra lastintaget med infart
- 8: Markanvisat område Mälarterrassen (del av kv.Södra Torn 1 och Södermalm 7:87)
- 9: Markanvisat området Handelsplatsen inkl. Katarinapaviljongen (del av Kv. Blå Bodarna och Södermalm 7:87)
- 10: Markanvisat området för Hotell i Kv. Ormen (del av Södermalm 7:87)
- 11: Lokattens trappor.
12. Västra inlastningen
13. Borgmästartrappan

#### § 4

### TIDIGARE TECKNADE OCH GÄLLANDE AVTAL

I nedanstående tabell redovisas tidigare tecknade avtal och status vid detta avtals undertecknande (lokalhyresavtal för kontor mm redovisas inte)

| Avtal                                     | Parter                                                 | Gällande från/status                                                      | Beröringsområde enligt karta |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Hissavtalet                               | Staden och Tranbodarne 11 KB                           | Daterat 2014-04-29                                                        | 3.                           |
| Sidoavtal till tomträtt på Borgmästaren 1 | Staden och KB T-bodarna                                | 2013-12-03                                                                | 4, 13.                       |
| Markanvisning kv. Hamnmästaren            | Staden och ALAB                                        | Tecknades 2013, har upphört att gälla 2020-06-03                          |                              |
| Markanvisning kv. Ryssbodarna             | Staden och Tranbodarne 11 KB                           | Daterat 2014-04-29<br>Markanvisning 2014-04-10. Förlängt till 2022-04-10. | 6.                           |
| Gamla avtalet                             | Staden, Gyllenforsen fastigheter AB, Tranbodarne 11 KB | Daterat 2014-04-29<br>Upphör att gälla och ersätts med Nya avtalet.       |                              |
| Avtal om skyddsåtgärder Tranbodarne 13    | Staden och Atrium Ljungberg Tranbodarne 13 AB          | Daterat 2016-11-02 – åtgärder är genomförda.                              | 5.                           |
| Avtal om fönsteråtgärder Tranbodarne 13   | Staden och Atrium Ljungberg Tranbodarne 13 AB          | 2017-09-20 - åtgärder är genomförda.                                      | 5.                           |

3 64

| Avtal                                                                     | Parter                  | Gällande från/status                                                   | Beröringsområde enligt karta |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Markanvisning kv. Södre torn och Södermalm 7:87 den s.k. "Mälarterrassen" | Staden och ALAB         | Daterat 2018-08-20 Markanvisning 2018-06-14, förlängt till 2022-06-14. | 8.                           |
| Markanvisning kv. Blå bodarna                                             | Staden och ALAB         | Gäller från och med 2020-06-03                                         | 9.                           |
| Markanvisning hotell kv. Ormen                                            | Staden och ALAB         | Gäller från och med 2020-06-03                                         | 10.                          |
| Servitut undermarksanläggning/ passage Borgmästartrappan                  | Staden och KB T-bodarna | Daterat 2016-12-23                                                     | 13, 4.                       |
| Avtal om upphörande av markanvisningsavtal avseende mark vid Slussen mm   | Staden och ALAB         | Gäller från och med 2020-06-03                                         |                              |

## § 5

### SAMVERKANSFORMER

Parterna ska ha kontinuerlig kontakt under hela genomförandet av Projektet i syfte att lösa kända och uppdykande problem i samförstånd och för att gemensamt arbeta för att platsens fulla potential tas tillvara effektivt. Mötesformerna anpassas efter behov. För närvarande finns följande forum för möten:

1. Styrgrupp. Övergripande frågor rörande markanvisning, värdering och överenskommelse om exploatering samt övriga genomförandefrågor som påverkar Projektets ramar.  
Plats: Tekniska nämndhuset vid behov.
2. A-möte: Ekonomiska avgöranden inom Projektet, som berör Fastighetsägaren, hantera frågor som inte kunnat lösas på lägre nivå.  
Plats: Slussens projektkontor efter behov, ca 4 ggr/år.
3. B-möten: Löpande planera och följa upp frågor rörande samtliga delområden i Projektet och samtliga berörda funktioner hos Fastighetsägaren. B-mötet förbereds genom intern samordning inom respektive parts organisation.  
Plats: Slussens projektkontor efter behov, för närvarande en gång per månad.
4. C-möte - Avtalsmöte. Planera, bereda och ta fram förslag till nya samt följa upp ingångna avtal. Hantering vid behov av omförhandling eller förlängning.  
Plats: Slussens projektkontor efter behov, för närvarande var 5:e vecka.
5. C-möte – arbetsmöten i delprojekten:  
Informationsutbyte om pågående och kommande arbeten och praktiska frågor.

Gemensamma utredningar, projektering.

Plats: Slussens projektkontor eller hos konsult, tid efter behov.

Parterna kommunicerar bland annat via gemensam samarbetsyta på Slussnet, vilken innehåller en fråga/svar-funktion samt gemensam dokumenthantering. Parterna har för avsikt att utarbeta gemensamma rutiner för hur funktionerna ska användas och hur uppföljning ska ske.

## § 6

### UTREDNINGAR, PROJEKTERING OCH GENOMFÖRANDE

#### 6.1 Allmänna förutsättningar

I denna paragraf redovisas översiktligt, nuläget avseende slutfört och pågående arbete med utredningar, projektering och genomförande av parternas arbete inom Projektet relaterat till nämnda beröringsområden, se §3.

Innan Staden påbörjar arbeten som direkt berör Fastighetsägarens fastigheter har parterna för avsikt att träffa separata genomförandeavtal för respektive fastighet/beröringsområde. Skyddsåtgärder får dock utföras enligt 3 kap jordabalken.

Större ombyggnad av Fastighetsägarens fastigheter kan vara beroende av att placera byggställningar med mera inom arbetsområde för entreprenader för Projektet. Om det blir aktuellt ska Staden i möjligaste mån tillmötesgå en sådan begäran från Fastighetsägaren förutsatt att detta går att lösa med rimliga åtgärder och konsekvenser för Projektet. Separat avtal ska tecknas som reglerar kostnader, ansvar och arbetsmiljöfrågor. Fastighetsägaren ansvarar för att söka nödvändiga tillstånd.

Staden och Fastighetsägaren ska dock generellt verka för att större ombyggnadsarbeten på Tranbodarne 11 ska vara möjliga att genomföra under Projektet men planera och samverka för att minimera negativ påverkan för respektive parts projekt.

#### 6.2 Markhöjder på Stadsgården (fd Saltsjöutfarten) och mot Katarinaparken

För genomförandet av projekt Slussen på bästa sätt är Parterna överens om att gatuhöjder för Stadsgården (f.d. Saltsjöutfarten) samt allmän plats intill kvarteret Ryssbodarna mot Katarinaparken ska utformas och anläggas i enlighet med, bilaga 1 *Höjdsättning plan A0 (2021-01-19)*. Denna höjdsättning skapar bättre förutsättningar för en samlad helhet mellan Tranbodarne och Borgmästaren samt kvarteren på gatans motsatta sida, såväl som för blivande torgbildning nedanför Borgmästartrappan. Den är också en förutsättning för hela gatans genomförande och för kommande anslutningar av nya markanvisningar. Tranbodarne 11 KB har sökt och erhållit bygglov för en samordnad entrélösning som innebär att entré nr 8 stängs. Sammantaget bidrar ovanstående till att skapa förutsättningar för en läkning mellan gaturummet och omgivande kvarter och stärker platsens trygghet och tillgänglighet.

Staden ansvarar för och bekostar projektering av den nya gatuaneläggningen inklusive anpassning till befintliga entréer. Den hittills projekterade utformningen framgår av bilaga 2, *Utdrag ur förslagshandling Stadsgården (2019-03-18)*. Parterna ska samråda om förändringar av gatuutformning och entréer inom ramen för samarbetsorganisationen.

Fastighetsägaren planerar ombyggnation av Tranbodarne 11 (tillbyggnad, entréer mm), se pkt 6.9. Staden ansvarar för att projekteringen samordnas. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar de utredningar och den projektering som krävs för anpassning av Tranbodarne 11 med anledning av ombyggnad inom fastigheten, som beror av nämnda överenskomna höjdsättning.

Fastighetsägaren är genom stadens åtaganden i detta samt tidigare tecknade avtal fullt ut kompenserad för de eventuella planskador enligt 14:8 PBL med anledning av ändrade nivåer för allmän plats som detaljplanen för nya Slussen Dp 2005-08976 orsakar på Tranbodarne 11.

Den överenskomna utformningen av den allmänna platsen norr om Borgmästaren 1 innebär att markytans höjdsättning avviker från gällande detaljplan. Inga ersättningar ska utgå med anledning av detta.

### 6.3 Östra lastintaget och dess infart

Den nya detaljplanen möjliggör nya inlastningsförhållanden för Tranbodarne 11 i samverkan med den nya handelsplatsen och Kv. Ryssbodarna. Staden har tagit fram en logistikutredning och drivit en projektering med indata från Fastighetsägaren och med utgångspunkt från Stadens illustrationsplaner av Handelsplatsen daterade 2018-01-26 i syfte att hitta en fungerande lösning, gemensam för flera fastigheter, som uppfyller krav på funktion och dimensionering.

För att minimera risken för kapacitetsproblem i inlastningen behöver leveranser spridas över arbetsdagen, troligen i kombination med uppställnings-/väntplatser (med kösystem) och ett system för inslussning till lastfaret när ledig plats finns tillhanda. Hur många uppställningsplatser som väntplatsen ska bestå utav beror på hur logistiken till inlastningen styrs. Parterna ska fortsatt samråda kring hur uppställningsplatser, kommunikationssystem och trafiksignaler ska anordnas och installeras samt kring lämplig ansvarsfördelning för bästa helhetslösning. Staden är fortsatt samordningsansvarig.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar de utredningar och den projektering som krävs för anpassning av Tranbodarne 11.

I enlighet med de förutsättningar som framgår av markanvisningsavtal för Handelsplatsen/Blå Bodarna mellan Staden och ALAB är avsikten att ALAB övertar ansvaret för den fortsatta projekteringen och det slutliga genomförandet av lastfar och godsmottagning. Se bilaga 3, **Beskrivning, ritning och gränsdragningslista, GA östra lastintaget med infart (2021-01-20, 2021-01-19, 2021-01-05)**. Staden ansöker om, ansvarar för och bekostar lantmäteriförrättning för bildandet av erforderlig GA.

Delar av lastkajen i godsmottagningen behöver utföras i samband med ombyggnaden av T11. Omfattningen framgår i bilaga 4, **Ritning tidiga arbeten (2020-02-03)**. Om Handelsplatsen/Blå bodarne inte övergår i Fastighetsägarens ägo ska denne kompenseras för överenskomna nedlagda kostnader av den blivande anläggningssamfälligheten i samband med att markanvisningen upphör.

Provisoriska lastfunktioner under Projektets och Fastighetsägarens genomförande av ombyggnaden av Tranbodarne 11 avser parterna reglera i kommande genomförandeavtal för Tranbodarne 11, se pkt 6.9 nedan.

Bron över Saltsjöbanan och den del av den yttre rampen ner till östra inlastningen som hör till samma betongkonstruktion (monolit) som bron ska betraktas som allmän gata som staden ansvarar för. Staden erbjuder sig att upplåta utrymme inom det aktuella gatuområdet till av Fastighetsägaren ägd markvärme samt att projektera, utföra och bekosta markvärmeanläggningen, under förutsättning att separat avtal tecknas innebärande att Fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av markvärmeanläggningen i framtiden. Avtal ska tecknas i god tid innan gatans färdigställande.

Ansvar för övriga delar av ramp och inlastning mm framgår av bilaga 3.

#### **6.4 Servitut för utrymning för Tranbodarne 11 resp. Handelsplatsen/Blå Bodarna**

Utrymning av Tranbodarne 11 via tidigare lastintag respektive vid f.d. Saltsjöbanestationen påverkas av den nya utformningen. Parterna har i enlighet med Gamla avtalet utrett att utrymning i den färdiga anläggningen kan säkerställas genom det nya östra lastintaget för såväl Tranbodarne 11 som handelsplatsen, och att det tillgodoses genom bildandet av gemensamhetsanläggning. Se bilaga 5, *Utrymning från Katarinahuset över handelsplatsen och Östra inlastningen A-skiss 1 och 3 (2020-11-10)*.

För det fall att tidigare passiva ytor på plan 2 i Tranbodarne 11 ska aktiveras kan nya dörröppningar från plan 2 i Tranbodarne 11 möjliggöra erforderliga utrymningsvägar över blivande handelsplatsen, blivande Blå Bodarna, se bilaga 5, Parterna ska i så fall ansöka om att en formell servitutsupplåtelse ska göras inom ramen för kommande fastighetsbildning avseende blivande Blå Bodarna, alternativt upprätta servitutsavtal. Upplåtelsen görs utan ersättning.

#### **6.5 Katarinahissen**

Enligt detaljplan och Hissavtalet är avsikten att Katarinahissen ska integreras funktionsmässigt i den nya knutpunkten/handelsplatsen. Nivåerna för hissens nedre stannplan behöver anpassas till den nya anläggningen, vilket sker inom ramen för Projektet. Hissens upprustning styrs också av q-märkningen i den nya detaljplanen och övervakas av Länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet. Det är därför nödvändigt att arbetena med hissen planeras gemensamt. Stadens åtagande i Hissavtalet att utreda, projektera och genomföra ny grundläggning, renovera och förlänga hisstornet är genomfört.

Staden och Fastighetsägarens övriga prestationer i enlighet med Hissavtalet, såsom formellt överlämnande, garantier och ekonomisk uppföljning, bildande av GA för drift och förvaltning och bildande av 3D-fastighet återstår. Med förseningar i tid samt vissa förändrade förutsättningar behöver tilläggsavtal till hissavtalet tecknas, främst med avseende på ändrade tider och konsekvenser därav samt hantering av provisorier.

#### **6.6 Anslutningar och teknisk infrastruktur**

Stockholm Vatten har nya krav på dämningshöjder för avlopp från ny bebyggelse samtidigt som den ledning som tidigare tagit emot avlopp från Tranbodarne 11 eventuellt måste flyttas med anledning av Projektet. Om sådana eller liknande krav påverkar Fastighetsägaren inom Projektet åligger det Staden att ombesörja och bekosta nödvändiga utredningar med anledning av detta. Om det blir aktuellt med åtgärder på berörd fastighet har parterna för avsikt att träffa separat genomförandavtal.

## 6.7 Borgmästaren 1 (Glashuset)

Efter antagandet av detaljplanen för nya Slussen tecknades ett sidoavtal till tomträttsavtal avseende Borgmästaren 1. I korthet innebär det att förhållanden rörande detaljplan, planskada och tomträttsavgäld reglerades avseende Borgmästaren 1. Efter att detaljplanen för nya Slussen vunnit laga kraft genomfördes fastighetsreglering av ett område, öster och norr om Borgmästaren 1 med stöd av överenskommelser och gällande detaljplan. För att säkra rättigheten till undermarksanläggningar tillhörande Fastighetsägaren tecknades även avtalsservitut till förmån för Borgmästaren 1.

Parterna har för avsikt att teckna ett separat genomförandeavtal som hanterar genomförande och ekonomisk reglering av exempelvis utrymningsvägar, servisleddningar och befintliga utrymmen under jord mm för Borgmästaren 1.

## 6.8 Tranbodarne 13 (Sjömansinstitutet)

Staden äger Lokattens trappa och projekt Slussen har i uppdrag att renovera densamma samt bygga en ny allmän hiss i anslutning till Lokattens trappa. I samband med projekteringsarbetet och löpande tillsyn konstaterades år 2016 att övergångskonstruktionen mellan, dels Katarinavägen och Lokattens trappa, dels mellan Katarinavägen och Tranbodarne 13, var uttjänt och måste bytas ut. Atrium Ljungberg AB förvärvade i mars 2017 bolaget som äger fastigheten Tranbodarne 13, nedan Bolaget. Bolaget förvärvade fastigheten Tranbodarne 13 år 2011 och tidigare ägare av Bolaget har succesivt renoverat byggnaden in- och utvändigt samt fört en dialog om kommande renoveringsarbete av Lokattens trappa och övergångskonstruktionen med Staden.

Staden och Bolaget har nu i aug år 2020 genomfört nybyggnation av respektive övergångskonstruktion genom separata entreprenader. Bolagets entreprenad omfattar rödmarkerat område i bilaga 6, *Servitutsavtal och ritning länkplattor Katarinavägen (ritning 2021-01-20)*, nedan kallat **Anläggningen**. Staden har granskat och godkänt bygghandling för Anläggningen.

Staden tar över ägandet av Anläggningen på följande villkor: Bolaget ansvarar för framtagande av relationshandlingar som överlämnas till Staden tillsammans med kvarstående garantiåtaganden efter godkänd slutbesiktning. För anläggningens bibehållande upplåter Bolaget servitut belastande fastigheten Tranbodarne 13 till förmån för stadens gatufastighet Södermalm 7:87 med rätt att bibehålla, underhålla och förnya anläggningen inklusive dess infästningar i fastighetens fasad i enlighet med bilaga 6. Bolaget överlämnar underskrivet servitutsavtal tillsammans med övriga handlingar. Parternas ambition är att detta ska ske inom fyra veckor från godkänd slutbesiktning eller snarast möjligt därefter.

För anläggningens bibehållande upplåter Bolaget servitut belastande fastigheten Tranbodarne 13 till förmån för stadens gatufastighet Södermalm 7:87 med rätt att bibehålla, underhålla och förnya anläggningen inklusive dess infästningar i fastighetens fasad. Vardera parten ska stå för sina hittills nedlagda kostnader för renoveringen av konstruktionerna och inga andra ersättningar ska utgå med anledning av hittills utförda eller kommande arbeten med övergångskonstruktionen.

Staden har därtill renoverat Lokattens trappa och förberett för en ny allmän hiss. Bolaget har renoverat fasaden mot Katarinavägen samt installerat en dräneringsledning från utrymmet

mellan Katarinavägen och Tranbodarnas 13 södra fasad som leder dränvatten vidare enligt bilaga 7, *Ritning dräneringsledning under Katarinavägen (2021-01-18)*.

Bolagets tidigare ägare har även tagit fram förslag till användning av lokaler i Lokattens trappa och utformning av den nya hissen. Förslaget har legat till grund för stadens projektering av trappa och hiss.

Övriga beröringspunkter har avsett användning av utrymme för sophantering, utförande av bullerdämpande fönsteråtgärder mm.

Mot denna bakgrund har parterna för avsikt att teckna ett separat avtal som reglerar bl.a. servitut för dräneringsledning. Parterna har också för avsikt att teckna ett intentionsavtal, som reglerar fortsatt utredning av lokalen under trappan och nyttjande av allmän hiss samt förutsättningar och villkor för ALAB:s eventuella övertagande av lokalen.

## **6.9 Utveckling av Tranbodarne 11 (Katarinahuset)**

Tranbodarne 11 är en kontorsfastighet som står inför en omfattande ombyggnad 2020-2023. Staden och Fastighetsägaren ska verka för att ta tillvara de möjligheter som detta eventuellt innebär att minska negativ påverkan från Projektet, exempelvis genom att befintliga verksamheter kan flytta till mindre störda lokaler. Staden och T11 KB ska gemensamt verka för att större ombyggnadsarbeten ska vara möjliga att genomföra under Projektet och löpande planera och samråda för att minimera negativ påverkan för respektive parts projekt.

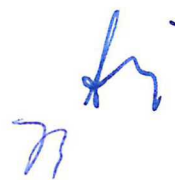
Separat genomförandavtal som reglerar kostnader, ansvar, arbetsmiljöfrågor, provisorier, status och åtkomst till entréer under produktion och i samband med färdigställande samt konsekvenser av ledningsomläggningar mm avses tecknas samtidigt som detta Nya avtalet. Fastighetsägaren ansvarar för att söka nödvändiga tillstånd.

## **6.10 Nya byggrätter och gällande markanvisningar**

Detta avsnitt utgör redovisning av dagsläget för pågående arbete med kommande överenskommelser om exploatering med marköverlåtelse respektive tomträttsupplåtelse och innebär i förekommande fall en komplettering av tecknade markanvisningsavtal.

Staden och Fastighetsägaren har tecknat markanvisningsavtal för fyra byggrätter vid Slussen. För tre av dessa, kv Ryssbodarna, kv Södra Torn och kv Blå Bodarna, gäller att staden bygger konstruktioner som kommer att användas av båda parter så att någon form av fastighetssamverkan krävs. Ansvaret för framtida drift och underhåll för sådana konstruktioner ska bestämmas senast i samband med överenskommelse om exploatering inklusive marköverlåtelse respektive tomträttsupplåtelse. Därvid ska den ena partens underhållsskyldighet motsvaras av den andra partens skyldighet att ge tillträde till och att tåla arbeten med drift och underhåll och arbetenas påverkan på sin verksamhet.

Staden och Fastighetsägaren har löpande under stadens projektering samrått om utformningen av stadens anläggning och förutsättningarna för kvarteret Ryssbodarna, handelsplatsen och övriga fastigheter längs gatan Stadsgården. Nuvarande projekteringsläge och frågor som ska fortsatt utredas framgår av bilaga 8, *Projekteringsförutsättningar Stadsgården (2021-01-20)*. Bilagan reglerar inte kostnadsansvar.



#### **6.10.1 Byggrätt Kv. Ryssbodarna**

Staden och Tranbodarne 11 KB har tecknat ett markanvisningsavtal avseende byggrätt i Kv. Ryssbodarna inom del av Södermalm 7:87. Staden och Tranbodarne 11 KB har samverkat och samverkar i fortsatt utredning av gemensamma gränssnitt under projektering och genomförande av Projektet.

Ny byggnad i kv Ryssbodarna byggs ovanpå intunnlingen av Saltsjöbanan och Stadsgårdsleden. Staden äger och ansvarar för underhållet av tunnelkonstruktionen inklusive gemensam grundläggning.

Byggande på och intill Stadens tunnlar medför behov av avvibrering av spår samt att såväl tunnelkonstruktionen som grundläggningen och byggnaden ovanpå utförs för att med bästa kända teknik med hänsyn till ekonomi dämpa vibrationer, stomljud och luftburet buller. Vardera parten ansvarar för sin anläggning. Ansvar och rätt för respektive ägare att skapa och vidmakthålla de dämpande funktionerna avses säkerställas genom avtal i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering med markförsäljning respektive tomträttsupplåtelse.

Utformning av allmän plats i anslutning till kvarteret följer punkt 6.2 ovan.

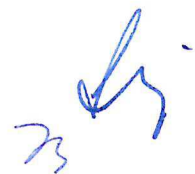
Kv Ryssbodarne är för sin försörjning, logistik och utrymning till viss del beroende av östra lastintaget med infart. Detta innebär inte att möjligheten att angöra samt nyttja Stadsgården (fd Saltsjöutfarten) i markplan tas bort.

På initiativ av Fastighetsägaren avser parterna att i närtid gemensamt utreda förutsättningarna för att bilda fastigheten och överlåta densamma till tagande bolag innan Markanvisningsavtalet löper ut.

#### **6.10.2 Byggrätt Kv. Södre torn (Mälarterrassen)**

ALAB och Staden har tecknat ett Markanvisningsavtal avseende byggrätt för centrumändamål i Kv. Södre torn och inom Södermalm 7:87. Staden och ALAB samverkar i utredning av gemensamma gränssnitt under projektering, fastighetsbildning och genomförande av Projektet. Exempel på gemensamma frågor är gränssnitt i förhållande till, Stadsgårdsleden, Regionens kollektivtrafikanläggningar, inlastning, grundläggning, utrymning samt servitut för allmänt ändamål såsom passage, entréer, rulltrappor mm. liksom kommande drift och underhåll.

Mälarterrassens grundläggning och stomme byggs av staden ovanpå och intill intunnlingen av Stadsgårdsleden. Staden utformar tunnel och byggnad för att vibrationer, stomljud och luftburet buller från trafiken i tunneln ska minimeras. Staden äger och ansvarar för underhållet av tunnelkonstruktionen inklusive den gemensamma grundläggningen. Slutlig gränsdragning avgörs i kommande överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse.



#### **6.10.3 Byggrätt Kv. Blå Bodarna (Handelsplatsen inkl. Katarinapaviljongen)**

ALAB och Staden har tecknat ett Markanvisningsavtal avseende byggrätt för handelsplats i Kv. Blå Bodarna och inom Södermalm 7:87. Staden och ALAB ska samverka i enlighet med vad som framgår i nämnda markanvisningsavtal.

#### **6.10.4 Västra inlastningen**

Västra inlastningen är en gemensam funktion som betjänar såväl handelsplatsen och Mälarterrassen som tunnelbanestationen och stadens lokaler under tunnelbanebron, och i framtiden även en eventuell byggnad på Södermalmstorg enligt gällande detaljplan. En gemensamhetsanläggning avses bildas i samband med kommande fastighetsbildning för handelsplatsen och Mälarterrassen. Gränsdragning för projektering, genomförande, finansiering, ägande och drift framgår av bilaga 9, *Gränsdragningslista Västra lastintaget (2019-03-19, 2021-01-22)*.

#### **6.10.5 Byggrätt Kv. Ormen (Hotell)**

ALAB och Staden har tecknat ett Markanvisningsavtal avseende byggrätt för hotell i Kv. Ormen inom del av Södermalm 7.87. Staden och ALAB ska samverka i enlighet med vad som framgår i nämnda markanvisningsavtal.

### **§7**

## **EKONOMI**

Parterna är överens om att hantera risker och reglera ekonomiska frågor och mellanhavanden i de forum och den ordning som framgår av § 5. Rutiner för löpande hantering av förändrade förutsättningar ska säkerställas.

### **§ 8**

## **TIDER**

Enligt Stadens övergripande tidplan för Projektet ska det nya trafiksystemet i sin helhet tas i bruk år 2025. Viktiga milstolpar i färdigställandet är öppnandet av den nya huvudbron och Katarinavägen för busstrafik hösten 2020, färdigställandet av den nya bussterminalen i Katarinaberget 2023 samt de västra delarna av Slussen 2024. Efter 2025 kommer vissa av Stadens arbeten att kvarstå kopplat till de nya byggnaderna som ska byggas ovanpå och intill Stadsgårdsledens tunnel i kvarteren Ryssbodarna och Hamnmästaren.

T11 KB:s ombyggnad av Tranbodarna 11 startar sommaren 2020 och pågår in i 2023.

Parternas avsikt enligt de tecknade markanvisningsavtalen är att överenskommelse om exploatering med köp respektive tomträttsupplåtelse ska träffas så att Fastighetsägarens byggnadsarbeten kan utföras samordnat med Stadens arbeten och att färdigställandet av den nya stadsmiljön kan ske så snart som möjligt.

Parternas planerade arbeten med de olika beröringsområdena framgår översiktligt av bilaga 10, *Tidsplan (2021-01-19)*.

## § 9

### STÖRNINGAR UNDER BYGGTIDEN, KRAV MOT FASTIGHETSÄGAREN

Parternas ambition är att verksamhet ska kunna bedrivas i Fastighetsägarens Fastigheter inom beröringsområdet (§3) under hela Projektet. Staden ska verka för att begränsa den negativa påverkan anläggningsarbetenas bedrivande kan ha på hyresgäster och verksamheter.

Staden har upprättat åtgärdsplaner för att hantera störningar under byggtiden såsom buller och vibrationer, se miljödömsansökan och fastställd miljödom på stadens hemsida:

<https://vaxer.stockholm/projekt/slussen/miljodomsansokan/>. Vissa former av störningar regleras via villkor i miljödom.

Staden och Fastighetsägaren informerar varandra löpande och samråder om lämpliga åtgärder, kommunikation samt eventuella krav från Fastighetsägarens lokalhyresgäster på kompensation för störningar från Projektet. Skulle krav riktas mot Fastighetsägaren som hänför sig till Projektet skall Staden skyndsamt underrättas om dessa för skyndsamt hantering. För reglering av skador till följd av Stadens arbeten gäller bestämmelser i 32 kapitlet Miljöbalken.

## § 10

### KOMMANDE AVTAL

Mot bakgrund av tidigare tecknade avtal, ovanstående utredningar samt planerade arbeten ser parterna för närvarande behov av att teckna följande avtal i närtid inom ramen för Projektet.

- Tillägg till Gamla Avtalet
- Tilläggsavtal till Hissavtalet
- Genomförandavtal för Tranbodarna 11, med anledning av ombyggnaden av Slussen och Tranbodarna 11
- Genomförandavtal avseende Borgmästaren 1
- Genomförandavtal avseende Tranbodarna 13
- Intentionsavtal avseende utrymme under Lokattens trappa, Tranbodarna 13 och Södermalm 7:6.
- Servitutsavtal för infästning av övergångskonstruktion vid Tranbodarna 13 till förmån för stadens fastighet.
- Servitutsavtal för dräneringsledning till förmån för Tranbodarna 13
- Servitutsavtal avseende tekniska utrymmen under mark för Borgmästaren 1
- Servitutsavtal brandutrymning för Tranbodarna 11.

I fortsatt samarbete enligt gällande markanvisningsavtal avser parterna även att teckna följande avtal;

- Överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal avseende Södra torn 1.



- Överenskommelse om exploatering inklusive köp för hotell i kv. Ormen inklusive genomförandeavtal med Regionen avseende påbyggnad av biljetthallen vid Rysstorget.
- Överenskommelse om exploatering inklusive köp avseende handelsplats i kv. Blå bodarna.
- Överenskommelse om exploatering inklusive köp avseende kv. Ryssbodarna.
- Avtal avseende drift- och underhåll av publika gångstråk i handelsplatsen/Blå bodarna, mellan Regionen, Stockholms stad genom Trafiknämnden samt Fastighetsägaren.
- Avtal avseende drift- och underhåll av publika ytor i Södra Torn mellan Stockholms stad genom trafiknämnden samt Fastighetsägaren.

Ytterligare avtal kan tillkomma.

## § 11

### INFORMATION, KOMMUNIKATION

Staden informerar om Projektet bland annat genom att ordna öppna informationsmöten för boende och verksamhetsutövare regelbundet och sprida information om projektet via stadens hemsida, nyhetsbrev via e-post samt utskick i närområdet. I samband med störande arbeten sker även lappning i portar. Staden kan vid behov och efter önskemål från Fastighetsägaren medverka vid informationsmöten som fastighetsägaren anordnar riktat till sina hyresgäster.

## § 12

### AVSLUT OCH ÖVERLÄMNING

Parterna är överens om att hantera och säkerställa uppföljning av avtal, överlämning av anläggningar, garantier, mm i de forum och den ordning som framgår av § 5, så att ett tydligt avslut med erfarenhetsåterföring kan uppnås.

## § 13

### AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte Exploateringsnämnden samt respektive styrelse för Fastighetsägaren senast 2021-04-30 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

( ..... )

( ..... )

För KB T-bodarna

( ..... )  
Jan Sawarell

( ..... )  
Annica Årås

För Tranbodarna 11 KB

( ..... )  
Jan Sawarell

( ..... )  
Annica Årås

För Atrium Ljungberg AB

( ..... )  
Annica Årås

( ..... )  
Johan Ljungberg

För Atrium Ljungberg Tranbodarna 13 AB

( ..... )  
Jan Sawarell

( ..... )  
Annica Årås

## Bilagor

- Bilaga 1: Höjdsättning plan A0 (2021-01-19)
- Bilaga 2: Utdrag ur förslagshandling Stadsgården (2019-03-18)
- Bilaga 3: Beskrivning, ritning och gränsdragningslista, GA östra lastintaget med infart  
(2021-01-20, 2021-01-19, 2021-01-05)
- Bilaga 4: Ritning tidiga arbeten (2020-02-03)
- Bilaga 5: Utrymning från T11 till Blå Bodarna A-skiss 1 och 3 (2020-11-10)
- Bilaga 6: Servitutsavtal och ritning länkplattor Katarinavägen (ritning 2021-01-20)

Bilaga 7: Ritning dräneringsledning under Katarinavägen (2021-01-18)  
Bilaga 8: Projekteringsförutsättningar Stadsgården (2021-01-20)  
Bilaga 9: Gränsdragningslista Västra lastintaget (2019-03-19, 2021-01-22)  
Bilaga 10: Tidsplan (2021-01-19)

