

Mellan Stockholms kommun genom dess Exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Gyllenforsen Fastigheter KB, (org. nr.969640-2339), såsom ägare till fastigheterna Narcissus 1, Prinsen 1, 13 och 14 samt Urvädersklippan Större 19, samt Tranbodarne 11 KB (org.nr. 969642-9472) såsom ägare till fastigheten Tranbodarne 11, nedan kallade **Fastighetsägaren**, har träffats följande

## Samarbetsavtal kring vissa frågor i samband med ombyggnaden av Slussen

### § 1

#### BAKGRUND, SYFTE

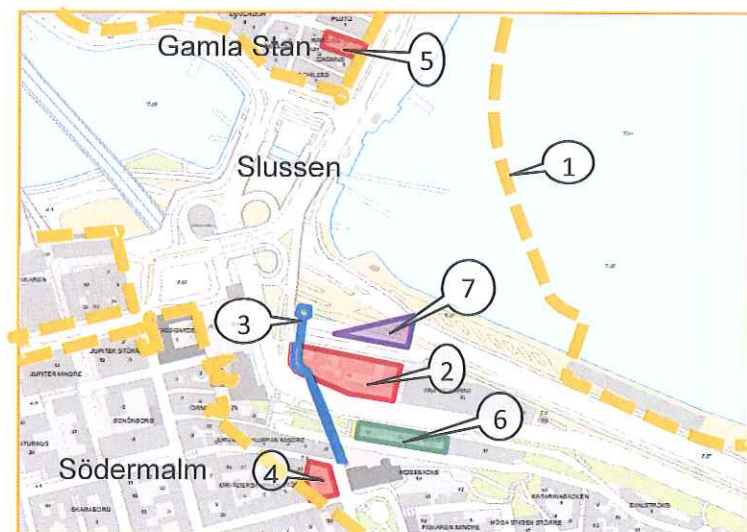
Arbetena med Nya Slussen, nedan kallade Projektet, kommer att pågå under lång tid och påverka Fastighetsägarens fastigheter i området på flera olika sätt, både permanent och under byggtiden. Samtidigt skapas nya möjligheter i och med moderniseringen av såväl trafikapparaten som den offentliga miljön.

Staden och Fastighetsägaren är överens om att aktivt samarbeta för att minimera störningarna och maximera den gemensamma och ömsesidiga nyttan av Projektet. Detta avtal syftar till att identifiera alla nu kända beröringspunkter och gemensamma processer samt att skapa en gemensam plan för samarbetet under Projektet.

### § 2

#### BERÖRINGSPUNKTER

Nedanstående karta visar Projektets och Fastighetsägarens beröringspunkter.



**Figur 1: Beröringspunkter Slussenprojektet - Folksams fastigheter.**

- 1: Den gula markeringen visar ungefärlig gräns för projektets arbetsområde.
- 2: Tranbodarne 11 / Katarinahuset
- 3: Katarinahissen med gångbroar via Tranbodarne 11 och Mosebacke
- 4: Urvädersklippan Större 19
- 5: Narcissus 1
- 6: Prinsen 1, 13 och 14
- 7: Markanvisningsområde för centrum- och kontorsändamål.

Följande direkta beröringspunkter finns mellan Projektet och Fastighetsägarens fastigheter.

Beröringspunkt	Tranbodarne 11	Prinsen 1, 13 och 14	Urvädersklippan Större 19	Narcissus 1
<b>Slussengallerian och garage</b>	Avslutat arrende			
<b>Blomsterkiosk</b>	Nyttjanderätt som upphör			
<b>Katarinahissen</b>	Gemensamhetsanläggning, ombyggnad och renovering. Q-märkning.			
<b>Ändrade gatunivåer</b>	Saltsjöutfarten/Stadsgården. Även Katarinahissen.			
<b>3D-utrymme för bussterminal</b>		Hela kvarteret berörs	Del av fastigheten berörs	
<b>Luftburet buller</b>	Fönsteråtgärder			Fönsteråtgärder
<b>Stomljud &gt;45dbA från arbeten med bussterminalen</b>	De undre planen berörs. Kontor.	Stark påverkan, svårbedömt. Kontor, bostäder, ljudstudio	De undre planen berörs. Kontor, bostäder.	
<b>Vibrationer från sprängning</b>	Kontrollprogram	Kontrollprogram. Klevgränds bjälklag	Kontrollprogram	Kontrollprogram
<b>Inlastning</b>	Ny gemensam utformning			
<b>Ledningar</b>	Ändrade VA-förhållanden. Ny väg för fjärrvärme mm.			
<b>Tillgänglighet entréer portar</b>	Bryggor under byggtiden	Inlastning Katarinavägen: Vändmöjlighet vid parken.		
<b>Ombyggnad av fastigheter</b>	Påverkan på utformning av projekt Slussen Anordningar inom Slussens entreprenadområde. Samordning			
<b>Utrymning, brandskydd</b>	Förändrade förhållanden			
<b>Lokaler för projektets behov</b>	Staden hyr kontors- och utställningslokaler	Staden hyr kontorslokaler		

Beröringspunkt	Tranbodarne 11	Prinsen 1, 13 och 14	Urvädersklippan Större 19	Narcissus 1
Kvarter E1	Kontor i norrläge får ändrad utsikt. Markanvisning. Samordning			
Handelsytor i Slussen	Samverkan inlastning, utrymning.			

### § 3

#### MÖTESFORMER

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 mötesserier:

1. Övergripande frågor. Markanvisning, värderingsfrågor mm. Plats: Tekniska nämndhuset vid behov. Avtalsmöten. Plats: Slussens projektkontor efter behov, för närvarande var 2-4:e vecka..
2. Samordnings- och informationsmöten. Informationsutbyte om pågående och kommande arbeten, avstämning avtalsfrågor och praktiska frågor. Plats: Slussens projektkontor ca var 4:e vecka.
3. Arbetsmöten. Gemensamma utredningar, projektering. Plats: Slussens projektkontor eller hos konsult, tid efter behov.

### § 4

#### GEMENSAMMA UTREDNINGAR OCH PROJEKTERING

##### Katarinahissen

Enligt detaljplan och gällande systemhandling för Projektet är avsikten att Katarinahissen ska integreras funktionsmässigt i den nya knutpunkten / handelsplatsen. Nivåerna för hissens nedre stannplan behöver anpassas till den nya anläggningen. 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. Avtal om planering, genomförande, kostnadsfördelning och framtida nyttjande ska tecknas.

##### Lastintag

Den nya detaljplanen möjliggör nya inlastningsförhållanden för Tranbodarne 11 i samverkan med den nya handelsplatsen och ev byggrätten E1. Staden projekterar den nya anläggningen och Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar de utredningar och projektering som krävs för anpassning av Tranbodarne 11. Bland annat måste ett väl fungerande brandskydd säkerställas och framtida drift av och ansvar för den gemensamma inlastningsfunktionen behöver utredas vidare.

##### Saltsjöutfarten / Stadsgården

Ett principiellt förslag, för gatan längs den norra fasaden för Tranbodarne 11 är framtaget och överenskommet parterna emellan, se **Bilaga 1 Saltsjöutfartens anslutning mot Katarinaplan**. Målsättningen är att reducera den negativa effekten på befintliga entréer och kontorslokaler så

att befintliga entréer kan bibehållas. Parterna är medvetna om att justeringar kan komma att ske vid kommande byggbehandlingsprojektering. Staden ansvarar för och bekostar projektering av den nya anläggningen och anpassning till befintliga entréer. Fastighetsägaren är genom stadens nämnda åtaganden 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.

Fastighetsägaren planerar ombyggnation av fastigheten (tillbyggnad, entréer mm), vilket kan behöva beaktas i planeringen. Staden ansvarar för att projekteringen samordnas. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar de utredningar och projektering som krävs för anpassning av Tranbodarne 11 med anledning av ombyggnad inom fastigheten.

### **Utrymning**

Utrymning av Tranbodarne 11 via befintligt lastintag respektive vid Saltsjöbanestationen påverkas av den nya utformningen. Staden utreder om utrymningen kan tas om hand via det nya lastintaget, och om funktionen inte kan säkerställas i där ska parterna ta fram en ny lösning i samverkan och ett separat avtal ska träffas.

### **Utveckling av Tranbodarne 11**

Tranbodarne 11 är en kontorsfastighet som löpande kräver större och mindre ombyggnader och anpassning till hyresgästernas behov. Fastighetsägaren har initierat planarbete för bland annat påbyggnad på taket och ändrad fasadlinje norrut. Staden och Fastighetsägaren ska verka för att ta tillvara de möjligheter som detta eventuellt innebär att minska negativ påverkan från projekt Slussen, exempelvis genom att befintliga verksamheter kan flytta till mindre störda lokaler. Innan Fastighetsägaren påbörjar arbeten som innebär större förändringar inom Tranbodarne 11 ska parterna samråda och gemensamt utreda hur Projektet påverkas. Parterna ska planera för att inte störa Projektet inklusive ombyggnaden av Katarinahissen i onödan.

### **Byggrätt E1**

Fastighetsägaren och Staden avser teckna ett Markanvisningsavtal avseende framföriggande byggrätt E1. Staden och Fastighetsägaren ska samverka i gemensamma gränssnitt under projektering och genomförande av Projektet. Exempel på gemensamma frågor är inlastning, grundläggning, utrymning samt höjder/access mot gatu- och parkmark.

### **Avloppsledningar**

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 Slussens ombyggnad. Staden ombesörjer och bekostar nödvändiga utredningar med anledning av detta. Om det blir aktuellt med åtgärder på fastigheten ska separat genomförandeavtal träffas.

## § 5

### **GEMENSAMMA ARBETEN**

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

Större ombyggnader av Tranbodarne 11 kan vara beroende av möjligheten att placera byggställningar mm 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

### STÖRNINGAR UNDER BYGGTIDEN, KRAV MOT FASTIGHETSÄGAREN

Parternas ambition är att verksamhet ska kunna bedrivas i Fastighetsägarens Fastigheter 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 miljödomsansökan på stadens hemsida:  
[http://bygg.stockholm.se/PageFiles/280876/Oversikt\\_ansokningshandlingar\\_Slussen.pdf](http://bygg.stockholm.se/PageFiles/280876/Oversikt_ansokningshandlingar_Slussen.pdf) 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 lokalyresgäster på kompensation för störningar från Projektet. Skulle krav riktas mot Fastighetsägaren som hänför sig till Projektet skall Staden skyndsamt underrättas om dessa.

## § 7

### KOMMANDE AVTAL

Parterna avser att teckna följande avtal inom ramen för Projektet:

- Genomförandeavtal om bullerreducerande fönsteråtgärder (delvis klart).
- Överenskommelse om fastighetsreglering för 3D-utrymme under kvarteret Prinsen och Urvädersklippan Större 19.
- Genomförande av upprustning av Katarinahissen samt reglering av ägande, nyttjande och drift av Katarinahissen inklusive förbindelse via Tranbodarne 11 och befintlig bro till Mosebacke plus utrymme för restaurang Gondolen
- Genomförande av mötet mellan fasad Tranbodarne 11 – ny gata inklusive ev anpassning av entréer.
- Genomförande av gemensamhetsanläggningar för angöring Tranbodarne 11-handelsplatsen
- Eventuellt: Anordningar för ombyggnad av Tranbodarne 11 inom Slussens arbetsområde.
- Markanvisning av byggrätt i kv E1
- Eventuellt: Hyra av evakueringsbostäder och –lokaler
- Eventuellt: genomförandeavtal för avlopp från Tranbodarne 11.

§ 8

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, twitter, 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.

§ 9

AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte Exploateringsnämnden senast 2014-09-30 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 Gyllenforsen Fastigheter KB

  
.....  
( Tord, Son Wikberg )

  
.....  
( Berndt Hallhåck )

För Tranbodarne11 KB

  
.....  
( Tord, Son Wikberg )

  
.....  
( Berndt Hallhåck )