

Handläggare
Pia Ström Sjöberg
08-508 264 84**Till**
Exploateringsnämnden
2021-02-18

Avtal med Atrium Ljungberg och Folksam om samarbete och genomförande vid Slussen

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ingår följande avtal:

Tilläggsavtal till Samarbetsavtal kring vissa frågor i samband med ombyggnad av Slussen, med Gyllenforsen Fastigheter KB och Tranbodarne 11 KB

Samarbetsavtal i samband med ombyggnaden av Slussen och exploateringen av vissa kvarter i Slussenområdet, med KB T-bodarne, Atrium Ljungberg Tranbodarne 13 AB, Tranbodarne 11 KB samt Atrium Ljungberg AB

Tilläggsavtal till överenskommelse om genomförande av renovering av Katarinahissen med omgivande anläggningar samt bildande av gemensamhetsanläggning, med Tranbodarne 11 KB

Genomförandeavtal för Borgmästaren 1 med anledning av ombyggnaden av Slussen, med KB T-bodarne

Genomförandeavtal för Tranbodarne 11 med anledning av ombyggnaden av Slussen och Tranbodarne 11, med Tranbodarne 11 KB

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 84
Växel 08-508 276 00
pia.strom.sjoberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Peter Svärd
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet rör ett paket om fem avtal för att underlätta genomförandet av projekt Slussen.

Atrium Ljungberg har förvärvat det bolag som äger fastigheten Tranbodarne 11 (T11) vid Slussen från Folksam. Därför behöver det samarbetsavtal som tecknades med Folksam 2014 ändras, så att det numera endast omfattar de resterande fastigheter som Folksam äger vid Slussen, i kvarteret Prinsen, vid Mosebacke torg samt i Gamla Stan. Ett förslag till tillägg till det befintliga samarbetsavtalet har därför tagits fram.

För att styra upp det fortsatta samarbetet med Atrium Ljungberg som ny ägare av T11 och som ägare av Tranbodarne 13 (T13) och Borgmästaren 1 (B1) samt utsedd byggherre i fyra markanvisningar vid Slussen föreslås ett nytt samarbetsavtal. I samarbetsavtalet överenskomms om samarbetsformer och redovisas samtliga beröringsområden mellan bolaget och staden i projekt Slussen.

Samarbetsavtalet innehåller även villkor som innebär förtydliganden av förutsättningarna för gällande markanvisningsavtal för handelsplatsen, Mälarterrassen och kv Ryssbodarna (tidigare benämnt kvarter E1) gällande bland annat den anläggning som staden bygger med markhöjder och lastförutsättningar samt gränsdragning för byggande och framtida ansvar för vissa gemensamma funktioner.

Avtalet innebär även som en del i helhetsuppgörelsen att staden tar över det framtida drift- och underhållsansvaret för en konstruktion som bär upp delar av Katarinavägen vid T13. Konstruktionen har byggts om på bolagets bekostnad enligt stadens anvisningar och ägandet har varit föremål för en eventuell framtida tvist. Övertagandet innebär inte att staden ändrar sin generella syn på ägande av denna typ av anläggning.

Ett antal konkreta genomförandefrågor för Slussen som berör B1 och T11 samt samordning med bolagets pågående ombyggnad av T11 regleras i två genomförandeavtal.

En etappvis driftsättning av Katarinahissen regleras i ett tillägg till det gällande genomförandeavtalet, med syfte att hissen ska kunna öppnas mellan torgplan och Mosebacke september 2022.

Genomförandeavtalen innebär att påverkan på bolagets fastigheter tas om hand, bland annat genom att staden bekostar vissa arbeten som bolaget utför. Bolaget åtar sig att utföra vissa arbeten på stadens mark som staden bekostar, kopplade till den pågående ombyggnaden av T11. Bolaget bekostar visst omprojekteringsarbete med anledning av bolagets önskemål. Övriga ekonomiska konsekvenser för staden rör provisorier för första etappen av Katarinahissen.

Samtliga avtal tecknas inom ramen för gällande genomförandebeslut för Slussen.

Bakgrund

De båda bygg- och fastighetsaktörerna Atrium Ljungberg (ALAB) och Folksam har ända från inledningen av projekt Slussen varit två av de mest inflytelserika aktörerna på platsen såsom ägare av fastigheterna Borgmästaren 1, tidigare Tranbodarne 12 (Glashuset) respektive Tranbodarne 11 (KF-huset, Katarinahuset) och flera fastigheter i kvarteret Prinsen. Båda bolagen har ursprung i Kooperativa förbundet och har i och med det funnits på platsen sedan 30-talet.

I samband med överklagande av detaljplanen för nya Slussen erhöll ALAB 2013 markanvisning för kontor i kvarteret Hamnmästaren ("E2") framför Glashuset. År 2014 tecknades ett samarbetsavtal med Folksam rörande bolagets befintliga fastigheter vid Slussen, markanvisning för kontor i kvarteret Ryssbodarna ("E1") framför Katarinahuset, samt ett genomförandeavtal för renovering av Katarinahissen innebärande att staden går in som delägare i anläggningen och bekostar upprustningen av hisstornet och en ny hiss.

ALAB förvärvade fastigheten Tranbodarne 13 (Sjömansinstitutet), granne med Glashuset, år 2017. Mälarterrassen vid Slussen markanvisades till ALAB våren 2018 och genom en bolagsaffär på hösten samma år tog ALAB över ägandet av Katarinahuset och markanvisningen för kv Ryssbodarna. År 2020 tecknades avtal med staden innebärande att ALAB avstod markanvisningen för kv Hamnmästaren till Nobelhuset AB och kompenserades bland annat med att erhålla markanvisning för den nya handelsplatsen vid Slussen samt

hotell i kvarteret Ormen, innebärande en påbyggnad på tunnelbanestation Slussen.

Mot bakgrund av ägarbytet av Katarinahuset behöver samarbetsavtalet med Folksam justeras, och i och med att ALAB nu är den helt dominerande fastighets- och byggaktören vid Slussen är det lämpligt att teckna ett separat samarbetsavtal med det bolaget. Dessutom behöver bindande överenskommelser träffas kring tidigare identifierade beröringspunkter såsom den nya östra inlastningsfunktionen och nya markhöjder.

Samtidigt har flera av de befintliga markanvisningarna förlängts parallellt med att byggandet och projekteringen av de återstående delarna av Slussen pågått, vilket betyder att många frågor av betydelse för båda parter har avhandlats under hand och dokumenterats i mötesanteckningar och granskningskommentarer. Eftersom det fortfarande är ett antal år kvar innan de aktuella fastigheterna kan tillträdas är det en fördel för båda parter om lämnade besked kan dokumenteras i ett avtal.

Vidare påverkar projekt Slussen ALAB:s befintliga fastigheter samtidigt som bolaget genomför en stor ombyggnad av Katarinahuset. Ett antal praktiska frågor behöver regleras i genomförandeavtal för respektive fastighet.

Slutligen har de tidsmässiga förutsättningarna för genomförandet av Katarinahissens renovering förändrats så att det är nödvändigt att göra tillägg till det befintliga avtalet, och som en del i den totala uppgörelsen behöver även en latent tvist angående en så kallad övergångskonstruktion som bär upp Katarinavägen få sin lösning.

Förhandlingar om de olika beröringspunkterna har förts sedan hösten 2019 och resulterat i föreliggande förslag till fem avtal som närmare beskrivs nedan. De är avsedda att behandlas tillsammans som en totaluppgörelse.

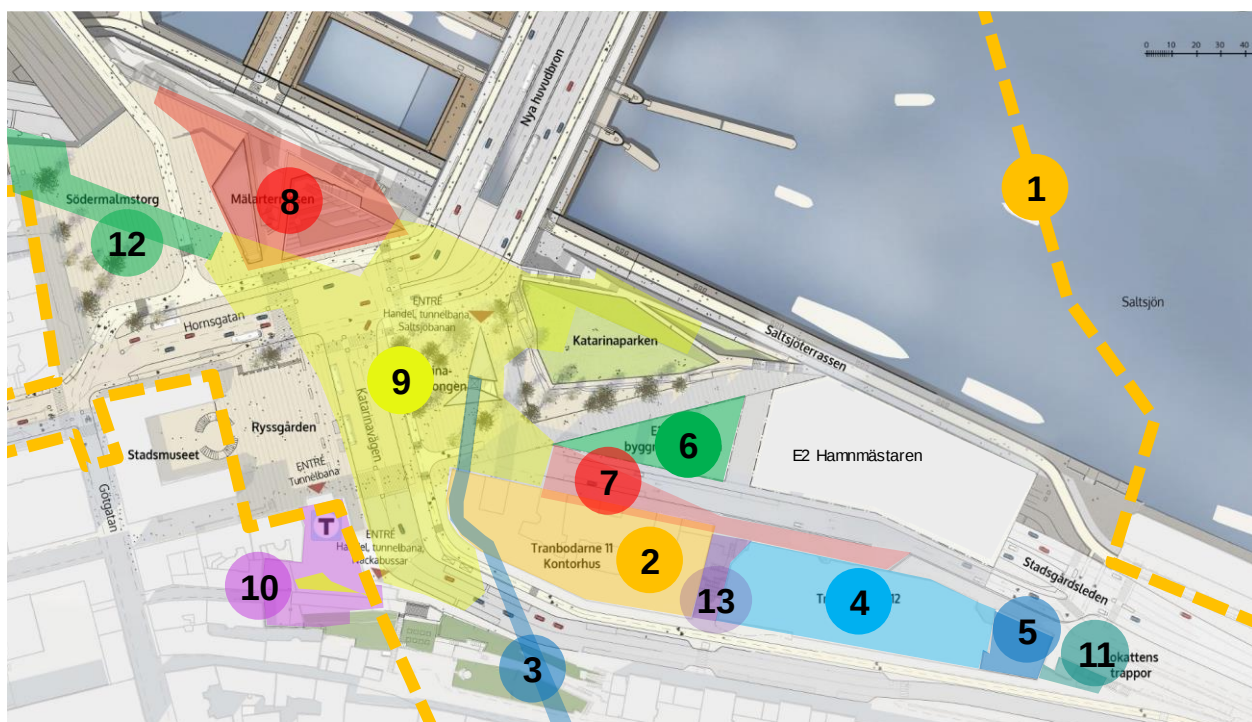
Tilläggsavtal till Samarbetsavtal kring vissa frågor i samband med ombyggnad av Slussen, med Gyllenforsen Fastigheter KB och Tranbodarne 11 KB

Detta avtal innebär att det avtal som tecknades med Folksam 2014 upphör att gälla i de delar som rör fastigheten Tranbodarne 11, eftersom ägarbolaget Tranbodarne 11 KB har överlåtits till

Atrium Ljungberg AB. Avtalet fortsätter att gälla för Folksams (genom ägarbolaget Gyllenforsen Fastigheter KB) övriga fastigheter i Slussenområdet, dvs i kvarteret Prinsen på Katarinavägen, vid Mosebacke torg och i Gamla Stan. Avtalet är villkorat av att staden och ingår ett nytt samarbetsavtal.

Samarbetsavtal i samband med ombyggnaden av Slussen och exploateringen av vissa kvarter i Slussenområdet, med KB T-bodarna, Atrium Ljungberg Tranbodarne 13 AB, Tranbodarne 11 KB samt Atrium Ljungberg AB

Detta avtal identifierar ett antal beröringsområden mellan staden och de övriga bolagen som alla ägs av Atrium Ljungberg AB, se figur 1.



Figur 1: Beröringsområden Projektet - Fastighetsägaren. Ungefärliga avgränsningar.

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

De texter i samarbetsavtalet med Folksam som fortfarande är relevanta för Katarinahuset har förts över till det nya samarbetsavtalet.

Avtalet reglerar formerna för det fortsatta samarbetet med en mötesstruktur, kommunikation och plattform för dokumenthantering för exempelvis granskning av projekteringshandlingar. Parterna ska samverka för att minimera negativ påverkan för respektive parts projekt och samråda kring gatuutformning och placering av entréer.

Överenskommelse träffas om projekterade nya markhöjder för allmän plats, och att bolaget genom detta och tidigare tecknade avtal är kompenserad för påverkan på bolagets fastigheter med anledning av de nya markhöjderna.

Ett nytt lastintag kommer att försörja Katarinahuset, den nya handelsplatsen och kv Ryssbodarna. Gränsdragning för projektering, byggande, bekostande samt drift och underhåll regleras i avtalet, som därmed blir en tillkommande förutsättning för de gällande markanvisningsavtalen. Staden bekostar en ny infart och markvärmeanläggning som ersättning för tidigare funktioner som rivs.

I samarbetsavtalet identifieras även att Katarinahusets nya utformning ger eventuellt behov av utrymningsväg över den nya handelsplatsen. Staden upplåter i så fall servitut utan ersättning. Andra avtalsbehov rör tilläggsavtal för Katarinahissen (tecknas samtidigt, se nedan) samt eventuell flytt av avloppsledningar för Katarinahuset och separata genomförandeavtal för Katarinahuset och Glashuset (tecknas samtidigt, se nedan).

I samband med Stadens renovering av Lokattens trappa upptäcktes 2016 att övergångskonstruktionen mellan, dels Katarinavägen och Lokattens trappa, dels mellan Katarinavägen och Tranbodarna 13 (Sjömansinstitutet), var uttjänt och måste bytas ut. Ägandet av den sistnämnda delen har utretts av båda parter men utan att ägandet har bekräftats av någondera. För att undvika att hamna i rättslig tvist, för att säkerställa tydligt ansvarstagande vid framtida behov av renovering och som en del i totaluppgörelsen om hela avtalspaketet innebär avtalet att staden tar på sig det framtida ägandet

av konstruktionen efter att ALAB har genomfört och bekostat utbytet av konstruktionen. Servitutsavtal säkerställer infästningen av konstruktionen i fastigheten samt placering av en ny dräneringsledning för fastigheten under konstruktionen på stadens mark.

I Lokattens trappa finns möjlighet att tillskapa lokaler som kan bidra till att platsens attraktivitet och trygghet över dygnet förbättras, men det ingår inte i omfattningen för projekt Slussen att färdigställa dessa. Det finns inte heller fastighetstekniska förutsättningar för att avstycka och sälja utrymmet, däremot skulle det kunna tillföras grannfastigheten Sjömansinstitutet genom ett avtalsservitut. Det har tidigare funnits en sådan koppling. I avtalet uttrycks en avsikt att teckna ett intentionsavtal för att fortsätta utreda möjligheten.

Avtalet behandlar ytterligare förutsättningar för ALAB:s markanvisningar vid Slussen rörande bland annat fastighetssamverkan för Slussens konstruktioner, byggande ovanpå stadens tunnelkonstruktioner samt gränsdragning för projektering, utförande samt drift och underhåll av Västra inlastningen som betjänar såväl handelsplatsen, Mälarterrassen, regionens tunnelbaneanläggning och trafikkontorets utrymmen.

En gemensam övergripande tidplan bifogas avtalet.

Tilläggsavtal till överenskommelse om genomförande av renovering av Katarinahissen med omgivande anläggningar samt bildande av gemensamhetsanläggning, med Tranbodarne 11 KB

Det ursprungliga avtalet (Hissavtalet) om Katarinahissen tecknades 2013 och sedan dess har tidplanen för Slussen ändrats väsentligt, och därmed även fastighetsägarens planer för ombyggnaden av Katarinahuset. Hissen kan öppna i sin helhet i samband med att handelsplatsen öppnar ca 2026 i stället för 2019 som antogs när Hissavtalet tecknades.

I enlighet med Hissavtalet har staden utfört och bekostat renovering av hisstornet inklusive ny grundläggning till en kostnad av ca 32 mnkr. Återstående kalkylerade kostnader för glasinklädning och hissmaskin uppgår till ca 11 mnkr. ALAB ska utföra och bekosta upprustning av resten av gångförbindelsen inklusive de båda broarna som förbinder hisstornet med Katarinahuset (Gondolen) och vidare till Mosebacke. Bolaget

ansvarar även för ett betal- och passersystem för hissen och ska ansvara praktiskt och ekonomiskt för drift och underhåll av hissen i framtiden.

Parterna har identifierat en möjlighet till etappvis öppnande av hissen från torgnivån från september 2022. Det innebär dock att staden får kostnader för provisorier med bland annat brandskydd, anpassningar av markytor och avgränsningar av byggarbetsområde på torgplan. Bolaget ombesörjer och bekostar övriga eventuella anpassningar av passersystem mm och åtar sig att hålla hissen öppen året runt, om inte särskilda omständigheter föranleder annat, vilket är en utökad ambition jämfört med det ursprungliga avtalet. Det förutsätter dock att det är försvarbart utifrån resandeströmmarna och biljettintäkterna, vilka är avgörande för driftekonomin. Arbete pågår för närvarande med att finna ett lämpligt betal- och passersystem som kan fungera utan bemanning.

Genomförandeavtal för Borgmästaren 1 med anledning av ombyggnaden av Slussen, med KB T-bodarna

Projekt Slussens påverkan på fastigheten Borgmästaren 1 (Glashuset) utöver de frågor som redan hanterats i samarbetsavtalet regleras i ett separat genomförandeavtal. Avtalet innebär i korthet att ansvar för utförande av olika åtgärder definieras och att kostnader regleras för ändring av olika installationer samt provisoriska och permanenta utrymningsvägar på grund av stadens projekt. Vidare ersätts staden för vissa omprojekteringskonstanter. Behov av servitutsavtal identifieras.

Genomförandeavtal för Tranbodarna 11 med anledning av ombyggnaden av Slussen och Tranbodarna 11, med Tranbodarna 11 KB

ALAB genomför för närvarande en genomgripande ombyggnad av Katarinahuset samtidigt som fastigheten är starkt berörd av stadens arbeten med Slussen. Ett omfattande samordningsarbete har resulterat i ett genomförandeavtal som i korthet reglerar angöring vid och access till fastigheten, bolagets utförande av vissa arbeten för Östra inlastningen och eventuella utförande av viss grundläggning för stadens räkning och stadens arbeten med återställande av tätskikt mot fasad. Vidare berörs flytt av anslutningspunkter för avlopp samt samordning av transporter,

arbetsområden, etablering och utrymme för lastkranar, skyltar med mera.

Ärendets beredning

De delar av avtalen som har betydelse för framtida drift och underhåll av stadens anläggningar har samråtts med berörda enheter på trafikkontoret. Exploateringskontorets jurist har granskat avtalsförslagen.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

Ekonomi

Det nya samarbetsavtalet innebär inga direkta ekonomiska åtaganden mellan parterna men innebär att parterna står för sina egna kostnader för ett antal poster. För stadens del rör det omprojekteringskostnader för Stadsgården och ännu icke vidarefakturerade projekteringskostnader för övergångskonstruktionen vid Sjömansinstitutet. ALAB står å sin sida för anpassningar av sina egna fastigheter med anledning av ändrad gatuutformning, samt för entreprenadkostnaderna för övergångskonstruktionen. Tydliggöranden av villkor för markanvisningar har inte föranlett omförhandling av gällande markanvisningsavtal.

Tilläggsavtalet avseende Katarinahissen innebär att stadens utgifter ökar med ca 1,8 mnkr kopplat till provisorier för driftsättning av den första etappen 2022-2025. Avtalet innebär även en ömsesidig möjlighet att uppta förhandling om omfördelning av kostnader om dessa väsentligt överstiger kalkylerat belopp.

Genomförandeavtal för Borgmästaren 1 (Glashuset) innebär att bolaget fakturerar staden ca 1,2 mnkr för ombyggnadskostnader på grund av projekt Slussen och att staden fakturerar bolaget ca 0,4 mnkr avseende utgifter för omprojektering.

Genomförandeavtal för Tranbodarne 11 (Katarinahuset) innebär att staden ersätter bolaget för arbeten med grundläggning till verifierad självkostnad plus 10% byggherrepåslag med en total budget på 2,5 mnkr om parterna senare överenskommer att bolaget utför arbeten för stadens räkning.

Samtliga ekonomiska konsekvenser avseende investeringar ryms inom gällande genomförandebeslut för projekt Slussen och kan betraktas som verkställighet.

Ägandet av den nya övergångskonstruktionen under Katarinavägen innebär ansvar för framtida drift och underhåll. Det innebär marginellt ökade driftkostnader för löpande inspektion som tillförs resten av konstruktionen vid Lokattens trappa som redan är stadens.

Måluppfyllnad

Förslagen till avtal innebär att genomförandet av projekt Slussen underlättas genom att ansvarsgränser tydliggörs och att samarbetet med en av projektets viktigaste intressenter styrs upp. Risker hanteras avseende ersättning för påverkan på befintliga fastigheter och för eventuell tvist gällande övergångskonstruktionen. Katarinahissen som har varit stängd i många år kan öppna 2022 och får utökade öppettider vilket förbättrar tillgängligheten mellan Slussen och Mosebacke.

Exploateringskontorets förslag

De båda genomförandeaftalen ligger inom vad som enligt gällande delegationsordning kan beslutas på tjänstemannanivå men tas ändå med i ärendet eftersom de är en del av en större uppgörelse. De andra avtalen innebär ändring av eller tillägg till avtal som tidigare beslutats i exploateringsnämnden.

Samarbetsavtalet innebär i viss mån tillägg till gällande markanvisningsavtal. Arbete vidtar nu med att teckna överenskommelse om exploatering med markförsäljning respektive tomträttsupplåtelse. Tillträde för byggstart kan dock tidigast ske 2024-2026, varför ytterligare förlängning av markanvisningarna förutsätts ske. Det långa tidsperspektivet innebär utmaningar, men samarbetet med ALAB har medfört förbättrad utformning av den allmänna miljön. Bolagets dominans på platsen innebär stort behov av nära samverkan i genomförandet av Slussen och av att förutsättningar för utökad samverkan med övriga aktörer på platsen efter Slussens färdigställande etableras.

Kontoret föreslår därför att avtalen godkänns.

Slut

Bilagor

1. Tilläggsavtal till Samarbetsavtal kring vissa frågor i samband med ombyggnad av Slussen.
2. Samarbetsavtal i samband med ombyggnaden av Slussen och exploateringen av vissa kvarter i Slussenområdet.
 - 2.0. Avtal.
 - 2.1. Bilaga 1: Höjdsättning plan A0
 - 2.2. Bilaga 2: Utdrag ur förslagshandling Stadsgården
 - 2.3. Bilaga 3: Beskrivning, ritning och gränsdragningslista, GA östra lastintaget med infart
 - 2.4. Bilaga 4: Ritning tidiga arbeten
 - 2.5. Bilaga 5: Utrymning från T11 till Blå Bodarna A-skiss 1 och 3
 - 2.6. Bilaga 6: Servitutsavtal och ritning länkplattor Katarinavägen
 - 2.7. Bilaga 7: Ritning dräneringsledning under Katarinavägen
 - 2.8. Bilaga 8: Projekteringsförutsättningar Stadsgården
 - 2.9. Bilaga 9: Gränsdragningslista Västra lastintaget
 - 2.10. Bilaga 10: Tidsplan
3. Tilläggsavtal till överenskommelse om genomförande av renovering av Katarinahissen med omgivande anläggningar samt bildande av gemensamhetsanläggning.

Bilagor i samma fil som avtalet:

 - 1: Bilaga som ersätter Hissavtalets bilaga 5: Reviderad tidplan
 - 2: Ny Bilaga 9 till Hissavtalet: Prognos Katarinahissen
4. Genomförandeavtal för Borgmästaren 1 med anledning av ombyggnaden av Slussen.

Bilagor i samma fil som avtalet:

 1. Offert avseende VS-installationer
 2. Kv Borgmästaren Ny utrymning plan 2
 3. Ny placering av reservkraftaggregat
 4. Ändringsanmälan 161 och 103
 5. Ombyggnad garage, huvudentré ElinderSten
 6. Gemensam tidsplan Slussen – Atrium Ljungberg
5. Genomförandeavtal för Tranbodarna 11 med anledning av ombyggnaden av Slussen och Tranbodarna 11.

Bilagor i samma fil som avtalet:

 1. T11 entréer, tidiga arbeten och skeden
 2. Anslutning mot T11
 - 3 a) Katarinavägen provisoriskt skede 3A1

- 3 b) Katarinavägen BH modellvy TA-300-MV-40060-30013
- 4. Utdrag ur bygghandling avseende CB-5084-01, BH
Stadsgården V AD532 Pålar mot T11
- 5 a) Tätskikt fasad plan
- 5 b) Tätskikt skiss fasadanslutning (lösning för delar av
gränssnittet fasad och gata)
- 6. Luckor i trapphus Borgmästargränd
- 7. Servisanslutningar
- 8. APD-plan kv Tranbodarne 11