

Mellan svenska staten, genom Statens fastighetsverk, nedan kallat **SFV**, Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, har under förutsättning som anges i § 4.3 nedan träffats följande

Exploateringsavtal inom fastigheten Björnen och Loen 1

Bakgrund

Parterna träffade 2009-02-05 en principöverenskommelse rörande utveckling av fastigheterna Björnen och Loen 1, Brunkhalsen 9, Brunkhuvudet 1-4, Johannes Större 9, Röda Bodarne 1 och Tigern 7. Detta exploateringsavtal ersätter principöverenskommelsen vad gäller Björnen och Loen 1.

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

SFV är ägare till fastigheten Björnen och Loen 1, nedan kallad **Fastigheten**, och avser att uppföra ny kontorsbebyggelse, lokaler för handel mm inom denna. Fastighetens gränser är markerade med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Fastigheten antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2007-38142-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1.

§ 2

SERVITUT MM

2.1 Servitut och ledningsrätter

Gång- och cykelväg

SFV medger Staden rätt att inom Fastigheten, utan ersättning, för all framtid för allmän gång- och cykeltrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gång- och cykelväg med därtill hörande anordningar inom de områden, som angivits med x1 och x2 på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.

Bilväg/gata

SFV medger Staden rätt att inom Fastigheten, utan ersättning, för all framtid för allmän bil-, gång- och cykeltrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga bilväg/gata med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med z på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.

Staden tillträder x- och z-områdena då Detaljplanen är genomförd, dock senast 2012-03-31.

Belysning och ledningar mm

SFV medger Staden, eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom de områden, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, samt
- belysning och skyltar för allmänna gator.

Staden är införstådd med att verksamheten inom Fastigheten kan vara känslig ur säkerhetssynpunkt. Innan nya typer av ledningar anläggs inom u-områdena skall därför Staden, eller den som Staden sätter i sitt ställe, inhämta SFV:s godkännande. Detta gäller dock inte anläggning av ledningar inom Stadens befintliga kulvertsystem.

Staden tillträder u-områdena då Detaljplanen vinner laga kraft.

SFV medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheten Norrmalm 3:43, eller upplåtas med ledningsrätt.

2.2 Entré mot Jakobsgatan

Parterna är överens om att entré inte får anordnas på fasad inom Fastigheten som på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, markerats med rött streck.

2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är SFV såsom ägare till Fastigheten befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

SFV svarar för alla övriga kostnader inom Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm.

2.4 Markföroreningar

SFV ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

SFV förbinder sig att genomföra exploatering inom Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal, enligt en av parterna gemensamt upprättad huvudtidplan.

SFV är medvetet om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i och omkring Stockholm de kommande åren, vilket kan påverka framkomlighet i exempelvis Jakobsgatan och Vattugatan. SFV är införstått med att tidplanen för genomförande av exploateringen enligt detta exploateringsavtal måste anpassas efter detta.

3.2 Kontors- och butikslokaler

SFV avser att inom Fastigheten uppföra kontorsbebyggelse omfattande ca 10 000 m² BTA. Delar av befintliga lokalytor i gatuplanet, vilka utan begränsningar av säkerhetsskäl kan upplåtas till annan än regeringskansliet, kommer att omvandlas till publika lokaler eller handelsytor.

3.3 Återställande- och anslutningsarbeten på allmän plats

SFV skall projektera och utföra de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken, till följd av SFV:s bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Projektering och utförande skall ske enligt Stadens anvisningar.

3.4 Befintlig vegetation

SFV ansvarar för att gatumarksträd och annan vegetation intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. SFV skall skydda träden på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. SFV ansvarar för att SFV, eller något företag som SFV anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse skall SFV utge vite med 200 000 kronor per skadat träd (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar SFV för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om SFV nyttjar gatuplanteringar intill Fastigheten utan tillstånd skall SFV utge vite i enlighet med § 3.6 nedan.

3.5 Återplantering av gatumarksträd mm

Staden medger SFV att på egen bekostnad ta ned och återplantera de fyra gatumarksträd som på bifogad detaljplanekarta, Bilaga 1, markerats med gröna prickar. Under förutsättning att nedtagning och återplantering av träden sker enligt Stadens anvisningar, skall det som avtalats i § 3.4 ovan inte tillämpas vad gäller dessa fyra träd.

SFV skall på egen bekostnad, i samråd med Staden, projektera och utföra upprustning av markytor runt de fyra gatumarksträd som på bifogad detaljplanekarta, Bilaga 1, markerats med gröna prickar. I upprustningen skall följande moment ingå:

1. Nuvarande hårdgjorda ytor runt träden skall schaktas bort och vakuumsugas ned till trädens rotzon.
2. Bortschaktat material skall ersättas med ny skelettjord.
3. Skelettjorden skall täckas över med ett övre lager av luft- och vattengenomsläpplig yta.

SFV:s arbeten enligt denna paragraf skall, såvitt på SFV ankommer, vara avslutade och tillgängliga för slutbesiktning av Staden senast vid tidpunkten för avetablering inom Fastigheten. SFV:s åtaganden beträffande utförande av arbeten skall anses vara fullgjorda då Staden efter övertagandebesiktning godkänner dem. From denna dag garanterar SFV att utförda ombyggnader och reparationer är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under två år. För detta anläggningsåtagande skall i övrigt tillämpliga delar gälla i Allmänna bestämmelser för byggnads-, och anläggnings- och installationsentreprenader, AB 04.

3.6 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

SFV skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheter utanför Fastigheten som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheten. Samråd med Staden skall ske.

3.7 Bygg- och Informationsskyltar

SFV förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

3.8 Byggetablering

SFV förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Staden om vilka ytor, som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

SFV skall med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. SFV skall tillse att SFV, eller av SFV anlita en entreprenör håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite skall utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som SFV eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.9 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig SFV, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Fastigheten genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Stadens eller den Staden sätter i sitt ställes bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från Fastigheten.

3.10 Tillgänglighet i utemiljö

SFV förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens program: "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö" (Gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29). SFV har tagit del av detta program. SFV skall därvid utse en person som ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge.

SFV skall skriftligen till Staden anmäla och motivera eventuella avvikelser från programmet. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

3.11 Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna inom Fastigheten med utformningen av allmän plats, samt de anslutande gatorna, ska Staden, genom dess stadsbyggnadsnämnd och exploateringsnämnd, i samråd med SFV upprätta ett gestaltningsprogram. Framtagandet av detta program skall bekostas av SFV.

Detta program ska utgöra ett för SFV och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Fastigheten. SFV ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på tomtmark liksom de allmänna anläggningarna inom Fastigheten, verka för att detta program följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

SFV skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Fastigheten till stadens geoarkiv.

3.13 Avfallshantering

SFV har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Q-märkning av byggnader

Inom fastigheten finns byggnader som på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1, givits planbestämmelsen q1 (”Byggnaden får inte rivas”), q2 (”Stenfasad mot Drottninggatan ska bevaras lika befintligt”) och q3 (”Ursprunglig fast interiör samt målningar i bankhallen på Sundsvalls handelsbank ska bevaras”). SFV godkänner dessa planbestämmelser och avsäger sig alla ersättningskrav mot Staden med anledning av detta.

4.2 Överlåtelse av exploateringsavtalet

SFV förbinder sig vid vite av 2 500 000 kronor i penningvärde 2009-02-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheterna inom Fastigheten tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av 2 500 000 kronor i penningvärde 2009-02-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och SFV träffat exploateringsavtal rörande Björnen och Loen 1 daterat 2009-02-05.

Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 2 500 000 kronor i penningvärde 2009-02-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.”

Om SFV skall utge vite enligt denna paragraf skall vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.

4.3 Avtalets giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels Exploateringsnämnden före 2009-05-01 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2009-05-01, genom beslut som senare vinner laga kraft,

SFV är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. SFV är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning,

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Stockholm 2009-02-05

För svenska staten genom Statens
Fastighetsverk

För Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta