

Mellan svenska staten, genom Statens fastighetsverk, nedan kallat **SFV**, och Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, har under förutsättning som anges i § 4 nedan träffats följande

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

rörande utveckling av fastigheterna

Björnen och Loen 1, Brunkhalsen 9, Brunkhuvudet 1-4,

Johannes Större 9, Röda Bodarne 1 och Tigern 7

(Nya Klara)

BAKGRUND

SFV är lagfaren ägare av fastigheterna Stockholm Björnen och Loen 1, nedan kallad **Björnen och Loen**, Stockholm Brunkhalsen 9, nedan kallad **Brunkhalsen**, Stockholm Brunkhuvudet 1, Stockholm Brunkhuvudet 2, Stockholm Brunkhuvudet 3 och Stockholm Brunkhuvudet 4, nedan gemensamt kallade **Brunkhuvudet**, Stockholm Johannes Större 9, nedan kallad **Johannes Större**, Stockholm Röda Bodarne 1, nedan kallad **Röda Bodarne**, samt Stockholm Tigern 7, nedan kallad **Tigern**, m.fl. fastigheter inom de s.k. Klarakvarteren i Stockholms City.

Kontorsytorna inom ovan nämnda fastigheter är idag uthyrda till Regeringskansliet, nedan kallat **RK**. RK är positivt till en utveckling även av stadsmiljön i området och medverkar genom att lämna vissa lokaler som kan nyttjas som publika lokaler i gatuplanet samt kontorslokaler som konverteras till bostäder. RK önskar samla sin verksamhet i första hand till de fastigheter som är sammanbundna med underjordiska kulvertar, varför en påbyggnad av Björnen och Loen kan ge möjligheter för ändrat nyttjande av vissa av kvarteren.

SFV:s huvudinriktning är att kunna utveckla i första hand Björnen och Loen för regeringskansliets verksamheter och i utbyte bidra till en positiv utveckling av stadsmiljön genom att återställa en del av ett kvarter, i första hand Brunkhalsen, till bostäder, samt omvandla idag stängda lokaler i bottenvåningarna till butiker och allmänt tillgängliga lokaler.

§ 1

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Mot ovanstående bakgrund skall parterna aktivt verka för följande:

1. Befintlig byggrätt inom Björnen och Loen skall kompletteras med uppemot 10 000 m² BTA moderna och effektiva kontorslokaler, i huvudsak i enlighet med vad som redovisas på bifogade ritningar, Bilaga 1.
2. Befintliga kontorsytor inom del av Brunkhalsen skall konverteras till bostäder av god standard, omfattande ca 4 500 m² BOA, i huvudsak i enlighet med vad som redovisas i bifogad PM, Bilaga 2. Bostäderna får upplåtas på valfritt sätt.
3. Delar av lokalytor i gatuplan inom Björnen och Loen, Brunkhalsen, Brunkhuvudet, Johannes Större och Tigern, vilka utan begränsningar av säkerhetsskäl kan upplåtas till annan än regeringskansliet, kommer att omvandlas till publika lokaler eller handelsytor, i huvudsak i enlighet med vad som redovisas på bifogade ritningar, Bilaga 3.

Skulle bostadskonvertering inom Brunkhalsen enligt punkt 2 ovan p.g.a. myndighetskrav visa sig vara omöjlig att genomföra, skall Fastighetsverket aktivt verka för att motsvarande mängd bostadsyta av god standard kan tillskapas inom andra fastigheter i statlig ägo i City, i första hand inom Röda Bodarne. Parterna är medvetna om att en dylik konvertering av Röda Bodarne förutsätter att trafikapparatens kring Tegelbacken omdisponeras.

Utöver ovanstående punkter skall parterna utreda möjligheterna att i framtiden lägga igen den inom Brunkhuvudet befintliga arkaden för att tillskapa större butiker med butiksfasader i fasadliv. En sådan förändring förutsätter ändring av detaljplan (utplåning av x-område) och borttagande av kanststensparkering. Parterna är medvetna om att åtgärden sannolikt kommer att kräva en övergripande förändring av trafikföringen i City.

§ 2

DETALJPLANER

Parterna skall tillsammans verka för att nya detaljplaner för Björnen och Loen och Brunkhalsen – med den inriktning som anges i § 1 ovan – tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar skall planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

SFV skall efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

SFV är medvetna om att stadsbyggnadskontoret kan komma att ta fram ett gestaltungsprogram för berörda fastigheter.

§ 3

EKONOMI, ANSVARSFÖRDELNING MM

3.1 Utrednings- och projekteringsfasen

SFV skall stå för samtliga utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna skall kunna träffa exploateringsavtal.

För detaljplanearbete enligt § 2 ovan skall SFV träffa avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

Kvartersmark

SFV utför och bekostar projektering inom kvartersmarken.

SFV beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom kvartersmarken som följd av den planerade exploateringen, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen.

Gatu- och parkmark

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

3.2 Genomförandefasen

Ansvar och kostnadsfördelning för genomförandet skall regleras i detalj i de exploateringsavtal som parterna enligt § 3.3 nedan skall träffa. Följande principer skall gälla.

Kvartersmark

SFV skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken, inklusive rivningar och evakueringar.

Staden tar inte på sig några kostnader för eventuella efterbehandlingsåtgärder, annat än vad som framgår av vid varje tidpunkt gällande lagstiftning.

Gatu- och parkmark

SFV skall ansvara för och bekosta de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken, till följd av SFV:s bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Utförandet skall ske enligt Stadens anvisningar.

3.3 Kommande avtal

En förutsättning för att exploatering ska kunna genomföras inom Björnen och Loen, Brunkhalsen mfl är att SFV och Staden träffar exploateringsavtal för respektive fastighet. Parterna skall verka för sådana avtal träffas när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att detta kan ske.

3.4 Samordning med andra projekt

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 planering för ombyggnaden av Björnen och Loen måste anpassas efter detta.

§ 4

GILTIGHET

Denna principöverenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt från någondera parten om inte

dels denna principöverenskommelse senast 2009-05-01 godkänns av exploateringsnämnden, genom beslut som vinner laga kraft,

dels exploateringsavtal enligt § 3.3 ovan träffats mellan SFV och Staden senast 2011-05-01.

SFV är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. 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.

* * * * *

Denna principöverenskommelse 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. Ritningar – förslag till ombyggnad av Björnen och Loen (Bau, 2009-01-29)
2. Ritningar – förslag till ombyggnad av Brunkhalsen (Bau, 2009-01-29)
3. Ritningar – förslag till om disponering av bottenplanen (Bau, 2009-01-29)