

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och AB Svenska Bostäder (org.nr. 556043-6429), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.8 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Albano

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2012-03-15 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra studentbostäder inom område Albano. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2012-04-16. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Albano antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2008-21530-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

1.3 Övriga avtal

Staden har tillsammans med den andra större fastighetsägaren inom Planområdet, Akademiska Hus Stockholm AB, tecknat intentionsavtal rörande Planområdet med Trafikverket, avtalet daterat 2012-09-10, Bilaga 2.

1.4 Bostadsbebyggelse på annan mark

Det antecknas att Bolaget även har för avsikt att, dels på mark som Bolaget skall förvärva av Akademiska Hus Stockholm AB och dels på mark som skall upplåtas med tomträtt till Bolaget av Statens Fastighetsverk, uppföra student- och forskarbostäder inom Planområdet.

1.5 Bolagets inriktningsbeslut

Vid styrelsesammanträde 2012-09-06 tog Bolagets styrelse ett inriktningsbeslut för bolagets avsedda exploatering inom Albano. Enligt Bolagets beslutsordning skall inriktningsbeslutet, som gäller en investering överstigande 300 mnkr, föreläggas kommunfullmäktige för godkännande.



§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kommer att ske för hela Planområdet så att nya fastigheter kommer att bildas. Huvudsaklig utbredning av de fastigheter som Bolaget skall förvärva från Staden framgår av gränsmarkeringar på Bilaga 1, nedan kallade **Fastigheterna**. Staden ansöker om och bekostar fastighetsbildningen. En förutsättning för denna fastighetsbildning är dock att en särskild överenskommelse om fastighetsreglering för Detaljplanens genomförande skall upprättas mellan nuvarande fastighetsägare dvs Akademiska Hus Stockholm AB, Kungliga Djurgårdsförvaltningen/Statens Fastighetsverk, Trafikverket, AB Storstockholms Lokaltrafik, Fysikhuset Stockholm KB samt Staden.

2.2 Överlåtelse

Staden skall överlåta Fastigheterna med äganderätt till Bolaget. Vid försäljningen av Fastigheterna skall köpeskillingen baseras på byggrätt enligt Detaljplanen. Parterna är överens om att priset är 3000 kronor per m² ljus BTA.

Ovanstående pris i kronor per m² är bestämt i prisläge 2012-05 (**värdebidpunkten**) och skall regleras med kpi (månadsvis) fram till tillträdesdagen.

I ovan nämnda köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.13.

2.3 Tillträde

Bolaget skall tillträda Fastigheterna 30 dagar efter att fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan vunnit laga kraft. För de blivande fastigheter som idag belastas av arrende, se § 2.6 nedan, kommer tillträde dock kunna ske först när arrendet upphört och byggnad som arrendatorn äger har rivits, vilket skall ske senast vid arrendetidens utgång.

2.4 Betalning m m

Bolaget skall senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskillning i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden skall på tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande Fastigheterna som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheterna.

2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheterna som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheterna.



2.6 Arrende

Det arrende som ligger på en del av Fastigheterna (idag Norra Djurgården 1:8) för Roslagsterminalen Fastighetsutveckling KB skall Staden säga upp till upphörande vid arrendetidens utgång (dvs 2014-12-31). Staden svarar för att arrendeavtalet upphör, att arrendatorn avflyttar samt att befintlig bebyggelse rivs vid arrendetidens utgång.

Det arrende som ligger på en del av Fastigheterna (idag Norra Djurgården 1:1), som f n ägs av Statens Fastighetsverk, är upplåtet av KDF för Byggvaruhuset. Staden skall genom sin försorg tillse att arrendeavtalet sägs upp av Staden eller, om Statens Fastighetsverk fortfarande är fastighetsägare, av KDF till upphörande vid arrendetiden utgång (dvs 2013-12-31). Staden svarar för att arrendeavtalet upphör, att arrendatorn avflyttar samt att befintlig bebyggelse rivs vid arrendetidens utgång.

2.7 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheterna på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än servitut för tunnelbana.

2.8 Rivning

Staden svarar för att eventuella byggnader på Fastigheterna, innefattande byggnader som avses i § 2.6 ovan, är rivna vid tillträdet.

2.9 Fastigheternas skick

Bolaget, som har besiktigt Fastigheterna, förklarar sig härmed godta Fastigheternas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheterna. Beträffande markföroreningar se § 2.10.

Bolaget är medvetet om att Fastigheterna tidigare varit bebyggda och att de därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar mm. Bolaget tar på sig ansvaret för att avlägsna dessa anläggningar.

2.10 Markföroreningar

Staden beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheterna. Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Parterna ska utgå från de Storstadsspecifik riktvärdena vid bedömning av markföroreningar. Vid behov tar Staden fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheterna enligt upprättad handlingsplanen. I de fall anmälan om efterbehandling erfordras ombesörjes detta av Bolaget som hänvisar till och bifogar handlingsplanen till anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa

eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer p g a efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Bolaget skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken.

2.11 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderliga lagfarter.

2.12 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheterna utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

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

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheterna.

2.13 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastigheterna så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m m.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheterna i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en huvudtidplan som parterna gemensamt skall upprätta senast 2012-12-31.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget skall vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker

3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 600 student- och forskarbostäder.

3.3 Speciallägenheter och lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter skall Bolaget efter överenskommelse med Östermalms stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe i samråd med denna projektera, bygga och upplåta lokaler för permanenta barnstugor, med sammanlagt maximalt fem avdelningar.

Bolaget ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas eller att parterna kommer överens om att inte träffa en sådan överenskommelse.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna.

3.5 Gemensamhetsanläggningar

Inom exploateringsområdet avses ett antal anläggningar utföras för gemensamt bruk. Bolaget förbinder sig att efter tillträdet söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för nedan angivna anläggningar. Exempel på gemensamma anläggningar är

- Bellvuestråket
- Gång och cykelvägar inom kvartersmark
- Planteringsytor inom kvartersmark
- Garage söder om Värtabanan
- Sopsugsanläggning



Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/ fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast efter tillträdet träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna skall regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

3.6 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheterna inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheterna med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom Fastigheterna, som angivits med n1 och n3 på detaljplanekarta, Bilaga 1.

3.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheterna. Samråd med Staden skall ske.

3.8 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget 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.

3.9 Byggytor och byggetablering

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, i god tid före byggstart samråder 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 fastställd av kommunfullmäktige. Ansvarig förvaltning för upplåtelse av allmän plats är för närvarande Trafikkontoret.

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, håller sig inom Fastigheterna och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Om så ej sker och detta har påpekats av staden skall vite utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheterna och godkänd byggetableringsyta.

Fastigheterna och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

3.10 Krav och mål för energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheterna uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17 rörande verksamhetsprogram för 2010. Krav och mål finns redovisade i PM "Exploateringskontorets krav och mål för energi 2010" (2010-01-26), som Bolaget har tagit del av. Bland annat gäller följande krav:

- Krav på energihushållning som innebär att vid annan uppvärmningsform än el ska energianvändningen i byggnader (köpt energi, Atemp, exklusive hushållsel) ej överstiga 75 kWh/m² och år, varav högst 15 kWh/m² och år elektricitet (inkl fastighetsel).
- Krav på uppföljningssystem där bolaget förbinder sig att rapportera om energiförbrukning andra uppvärmningsåret. För detta ändamål ska Energimyndighetens E-nyckel användas. Rapporteringen med E-nyckeln innebär att rapportering till SCB sker automatiskt och att den första delen av energideklarationen klaras av.

Bolaget godkänner härmed att staden får tillgång till energidata från aktuella byggnader inom Fastigheterna ur E-nyckelns databas samt att staden får publicera avidentifierade resultat från energiuppföljningen. Bolaget förbinder sig även att lämna godkännande i särskild handling om det erfordras för att få tillgång till energidata.

3.11 Program för miljöanpassat byggande

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor.

3.12 Dagvatten

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

3.13 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Stadens riktlinjer överensstämmer med gällande byggregler, med undantag för nedanstående punkter där Staden har följande högre ambitionsnivå:

- Alla entréer till en byggnad skall göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.

- En angöringsplats för bilar skall finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade skall kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2004:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

Bolaget skall därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagets skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

Ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken ”Stockholm – en stad för alla”, som finns på Stadens hemsida.

3.14 Gestaltningssprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar, med utformningen av gator och parker inom Planområdet har Staden genom dess stadsbyggnads- och exploateringskontor, efter samråd med Bolaget och andra blivande fastighetsägare/tomträtthavare inom Planområdet, upprättat ett gestaltningssprogram, ”Albano, Stockholms nya universitetsområde. Gestaltningssprogram”, daterat oktober 2012.

Det noteras att gestaltningssprogrammet, som är omfattande och mycket detaljerat, inte är bindande för Bolaget vid ansökan om bygglov eller i övrigt vid genomförandet av exploateringen enligt denna överenskommelse.

3.15 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv.

3.16 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget får upplåta bostäderna med hyresrätt eller bostadsrätt.

4.2 Åtaganden gentemot SL och SLL

Bolaget åtar sig att om AB Storstockholms lokaltrafik (SL) och Stockholms Läns Landsting (SLL) så kräver att teckna särskilt genomförandeavtal med SL/SLL för bebyggelsens genomförande.

4.3 Miljöskyddsåtgärder

Bolaget skall genomföra exploateringen i enlighet med Detaljplanen. Bolaget förbinder sig härvid att utforma, utföra och underhålla bostäderna så att detaljplanens bestämmelser om störningsskydd för buller och stomljud uppnås. Bolaget skall fortlöpande under byggnadsskedet kontrollera vidtagna åtgärder och hålla resultatet av denna kontroll tillgänglig för SLL och SL. Underhållet av vidtagna åtgärder skall ske på ett sådant sätt att de vid utförandet gällande kraven i detaljplan vidmakthålls. Bolaget skall uppfylla nedanstående krav från SL/SLL:

- bebyggelse skall utföras så att bostäder och lokaler ej störs av ljussken från förbipasserande tåg
- bebyggelsen skall grundläggas och utföras så att planbestämmelser samt tillämpliga riktvärden för buller, stomljud och vibrationer uppfylles
- före inflyttning i bostäderna skall verifierande mätningar av buller, stomljud och vibrationer utföras. Mätningarna skall göras på representativt tågbuller
- SL skall få del av mätningarna
- om angivna riktvärden för buller, stomljud och vibrationer ej uppfylles skall byggherren bekosta nödvändiga åtgärder.

Bolaget förbinder sig att i byggsamråd etc fortlöpande bevaka att nämnda miljöaspekter uppfylles.

4.4 Övertagande av åtaganden gentemot Trafikverket

Mellan Staden, Akademiska Hus Stockholm AB och staten genom Trafikverket (nedan "Trafikverket") föreligger ett intentionsavtal daterat 2012-09-10, Bilaga 2, (nedan "Intentionsavtal TRV").

Bolaget har tagit del av Intentionsavtal TRV och är fullt medvetet om att detta påverkar förutsättningarna för exploateringen enligt denna exploateringsöverenskommelse. En förutsättning för att Trafikverket ska tillåta exploateringen enligt denna exploateringsöverenskommelse är också att Bolagets arbeten bedrivs i enlighet med de förutsättningar som framgår av ovan nämnda avtal.

Mot bakgrund av ovanstående övertar Bolaget härmed Stadens ansvar och samtliga åtaganden och förpliktelser enligt Intentionsavtal TRV. Detta innebär för tydlighets skull inget partsbyte i nämnda avtal.

Trafikverket har rätt att vända sig direkt mot Bolaget och kräva att Bolaget

- fullgör de förpliktelser och åtaganden som Staden ålagts i Intentionsavtal TRV och som Bolaget övertagit
- fullgör de förpliktelser och åtaganden som Bolaget ålagts i denna exploateringsöverenskommelse

I den mån Trafikverket med stöd av Intentionsavtal TRV, istället kräver skadestånd/ersättning eller annan fullgörelse från Staden, ska Bolaget hålla Staden skadelös avseende alla sådana anspråk samt, i förekommande fall, omedelbart på uppmaning av Staden vidta rättelse.

Bolaget åtar sig även i övrigt att gentemot Staden och Trafikverket svara för all skada, förlust, men och intrång som kan uppkomma för dessa med anledning av Bolagets arbeten.

Det åligger Bolaget att vid genomförande av exploatering enligt denna exploateringsöverenskommelse hålla en god och kontinuerlig dialog med Staden och Trafikverket för att säkerställa att exploateringen genomförs i enlighet med denna exploateringsöverenskommelse och ovanstående avtal.

Bolaget åtar sig att skyndsamt hålla såväl Staden som Trafikverket underrättade om händelser eller förutsättningar som kan ha betydelse för uppfyllandet av denna exploateringsöverenskommelse. Bolaget ska dessutom omedelbart informera Staden om skador på Trafikverkets anläggningar/egendom eller trafikstörningar samt om Trafikverket begär ersättning av Bolaget för skador eller störningar.

Bolaget ansvarar gentemot Staden och Trafikverket för underentreprenörers arbete som för eget arbete. Detsamma gäller det arbete som utförts av andra personer som Bolaget anlitat.

4.5 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 12 000 000 kronor, i penningvärde 2012-06-01, att senast 10 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

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

4.7 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 16 000 000 kronor i penningvärde 2012-06-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheterna tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheterna i sin tur delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheterna. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget skall samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och AB Svenska Bostäder träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Albano daterad Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 16 000 000 kronor i penningvärde 2012-06-01. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare.

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

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

Om överlåtelse sker skall Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.8 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

- dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2013-06-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt §1.2 senast 2013-06-30 genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels exploateringsnämnden senast 2013-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Albano, genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels att ett avtal om fastighetsreglering för Detaljplanens genomförande tecknas mellan nuvarande fastighetsägare inom Planområdet senast 2013-06-30 samt
- dels att Stockholms kommunfullmäktige senast 2013-06-30 godkänner Bolagets inriktningsbeslut som avses i punkt 1.5 genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget 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. Bolaget 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 mark- och miljödomstolen 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 den 6/12-12

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd


(**Lars Berglund**)


(**Koki Hjelmström**)

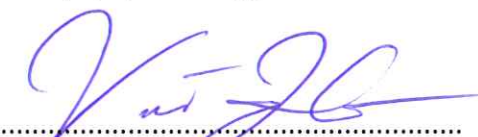
För AB Svenska Bostäder


Pelle Björklund


Allan Leveau

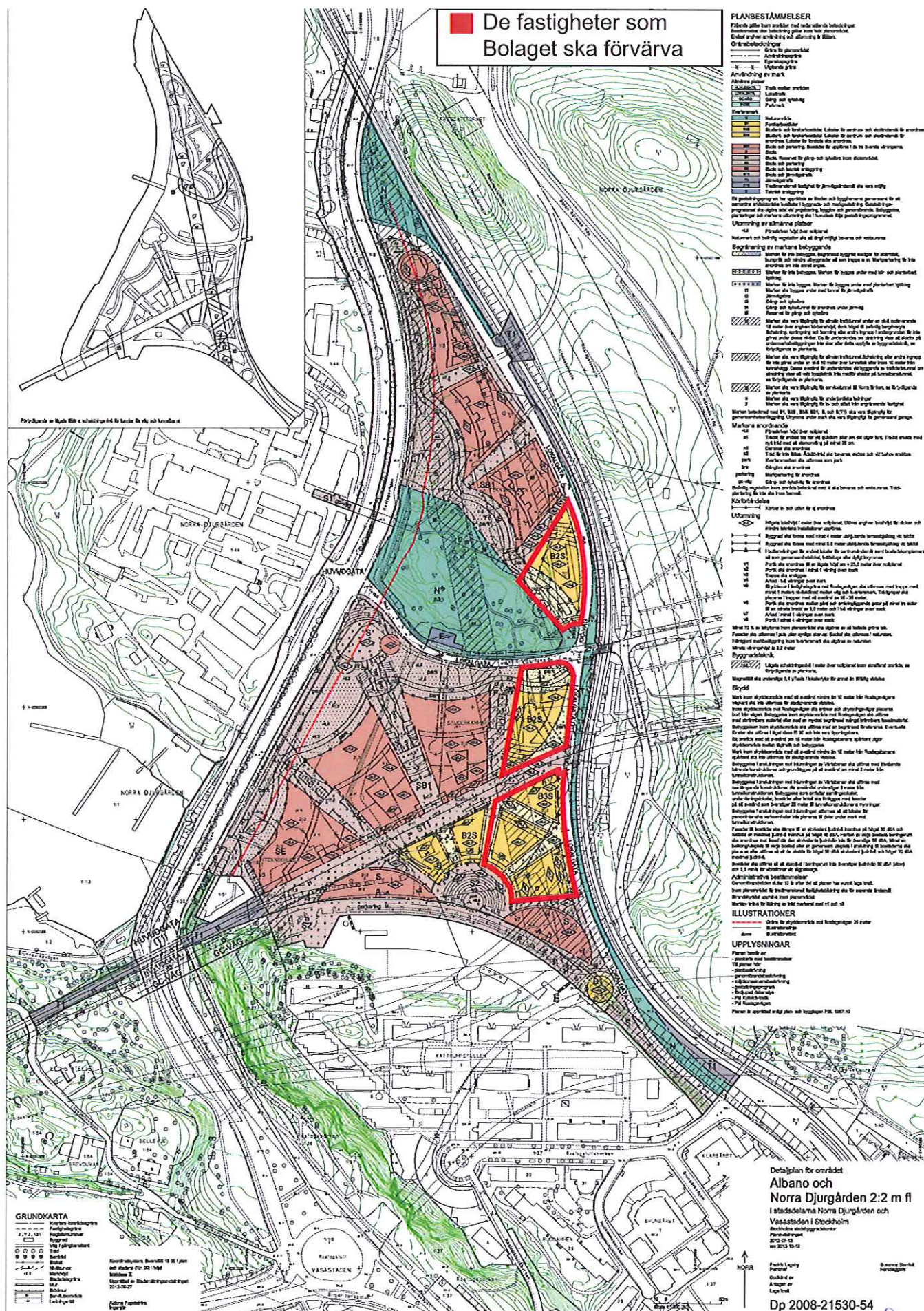
Bevittnas:


(**Karl-Johan Dufmets**)


(**Victoria Z Grönroos**)

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheterna markerade
2. Intentionsavtal mellan Staden, Akademiska Hus Stockholm AB och Trafikverket



Detaljplan för området
**Albano och
Norra Djurgården 2:2 m fl**
I stadsdelarna Norra Djurgården och
Vasastaden i Stockholm
Stockholms stadsbyggnadskontoret
Forsdalsgatan
202-07-13
2013-03-13

Dp 2008-21530-54

Mellan Stockholms stad genom dess exploateringsnämnd, org nr 212000-0142, nedan kallad Staden, Trafikverket, org nr 202100-6297, nedan kallat Trafikverket, och Akademiska Hus Stockholm AB, org nr 556467-8737, nedan kallat Akademiska Hus, har träffats följande

Intentionsavtal

1 BAKGRUND

Akademiska Hus är ägare av fastigheten Norra Djurgården 2:2 (Albano). Trafikverket äger fastigheten Norrmalm 5:1 (Fastigheten). Staden äger fastigheten Norra Djurgården 1:8 (Roslagsvägen m.m.).

Akademiska Hus och Staden har för avsikt att exploatera del av Albano (Byggnationen). För Byggnationen är en ny detaljplan under framtagande, S-Dp 2008-21530-54, daterad 2012-03-19, Bilaga 1. Delar av Byggnationen är belägen på fastigheten Norrmalm 5:1, vilket kräver att delar av Värtabanan tunnlas in (Intunnlingen).

För alla de tre fastigheterna gäller bl.a. detaljplan Dp/TDp 2004-05427A-54, vilken antogs av stadsbyggnadsnämnden den 23 augusti 2007. Detaljplanen vann laga kraft den 10 april 2008.

Intunnlingen och Byggnationen ska ske i samverkan mellan parterna.

2 OMFATTNING

Detta avtal omfattar intunnling av Värtabanan, i enlighet med sektionsritning, Bilaga 2, i syfte att möjliggöra för Byggnationen. Byggnationen omfattar utbyggnad av studentbostäder och universitetslokaler i anslutning till Värtabanan. Ovanpå Intunnlingen planeras för ett gång- och cykelstråk samt torgytor.

Intunnlingen omfattar en dubbelspårstunnel. Tunnelns bredd ökas i den östra delen för att på de sista ca 65 metrarna ge utrymme för framtida sidoplattform. Plattformen börjar ca 37 meter från det sydöstra hushörnet på hus 4. Total längd på plattform bedöms till ca 130 meter, där östra delen av framtida sidoplattform kommer att placeras öster om befintlig Roslagsbana. Tunneln är kortare än 300 meter och dess utsträckning framgår av spårplan med tunnel daterad 2012-01-31, Bilaga 3. Tunneln ska vara förberedd för åtkomst mellan plattformar och biljetthall i plattformens västra ände. Tunneln ska vara åtkomst- och besiktningsbar från utsidan utan för Trafikverket förberedande åtgärder. Grundläggning för hus ej får vara närmare än 2,00 meter från tunnelns yttervägg.

De delar av Fastigheten som i föreslagen detaljplan, Bilaga 1, inte är planlagda för järnvägsändamål ska övergå till Staden och Akademiska Hus utan ersättning.

3 PROJEKTERING

Trafikverket ansvarar för projektering av Intunnlingen samt för ban- el-signal- och telearbeten (BEST).

Akademiska Hus ansvarar för projektering av Byggnationen.

Trafikverket ska granska och godkänna projekterade handlingar för Byggnationen i de delar de påverkar Intunnlingen och Värtabanan.

4 GENOMFÖRANDE

Trafikverket ansvarar för genomförande av Intunnlingen och BEST-arbeten i enlighet med projekterade handlingar.

Akademiska Hus ansvarar för genomförande av Byggnationen, som skall utföras utan störningar för tågtrafik på Värtabanan. Eventuella avbrott och inskränkningar i trafik ska ansökas i enlighet med Trafikverkets rutiner.

5 TIDPLAN

Byggnationen får inte påbörjas innan Intunnlingen är slutförd. Undantag från detta måste särskilt överenskommas mellan Trafikverket och den part som ansvarar för Byggnationen.

Trafikverket, Akademiska Hus och Staden ska ta fram en gemensam tidplan för Intunnlingen och Byggnationen.

6 KOSTNADER

Samtliga kostnader hänförliga till Intunnlingen och Byggnationen, skall i sin helhet bäras av Staden och Akademiska Hus. Staden och Akademiska Hus åtar sig därvid bl.a. att bekosta projektering och produktion för Intunnlingen och BEST-arbeten och att erlagga en nuvärdesersättning till Trafikverket för framtida drift- och underhållskostnader samt för erforderliga reinvesteringar i tunnelns konstruktion och tillhörande system.

Akademiska Hus och Staden ska dessutom ersätta Trafikverket för tillhandahållande av resurser för granskning och kravställning. Parterna avser att inför genomförandeavtal gemensamt upprätta en kostnadskalkyl som skall utgöra ram för arbetenas genomförande.

Utöver utförande av Intunnlingen skall inga markersättningar utgå.

7 TILLFÄLLIG MARKDISPOSITION

Under byggtiden disponerar Trafikverket utan kostnad den del av marken inom Albano som krävs för utförande av Intunnlingen.

8 FASTIGHETSBILDNING M M

Parterna skall medverka till samtliga nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder som krävs i samband med Intunnlingen. Bland annat ska ett officialservitut bildas till förmån för Norra Djurgården 2:2 i vilket rätt säkras att nyttja del av Norrmalm 5:1 för gång- och cykelstråk samt torgytor.

Staden och Akademiska Hus åtar sig att ombesörja ansökan av erforderliga fastighetsbildningsåtgärder samt att bekosta förrättningskostnaderna.

För att möjliggöra för framtida dubbelspår och bro över Roslagsvägen medger Staden att ett område om ca 350 kvm skall med full äganderätt överföras till Fastigheten från fastigheterna Vasastaden 1:116, Norra Djurgården 1:35 och Norra Djurgården 1:37. Området har i Bilaga 4 markerats med blå färg. Parterna är överens om att ingen ytterligare ekonomisk ersättning ska utgå för det överförda området. Fastighetsregleringen sker som ett separat ärende i samband med en kommande dubbelspårutbyggnad.

9 NY DETALJPLAN

En förutsättning för Intunnlingen och Byggnationen och utförande enligt detta intentionsavtal är att ny detaljplan upprättas och slutligen antas och vinner laga kraft. Parterna är medvetna om att den nya detaljplanen ligger i nationalstadsparken och att detta kan påverka sluttiden för antagande. Parterna är därför överens om att kontinuerligt följa upp arbetet med pågående detaljplanearbete och vid behov anpassa detta intentionsavtal utifrån kommande förutsättningar. Parterna förbinder sig att ömsesidigt verka för att detaljplanen antas och vinner laga kraft.

10 ÄGANDE

Trafikverket ska äga tunneln efter dess färdigställande. Ansvar för drift och underhåll skall följa ägandet.

11 ÖVRIGT

Omgivningspåverkan

Staden och Akademiska Hus ska utföra Byggnationen på sådant sätt att buller, vibrationer och andra störningar (EMC etc.) från järnvägsanläggningen reduceras i den omfattningen att Trafikverket inte åläggs ytterligare åtgärder för att reducera störningar för Byggnationen.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Geotekniska undersökningar

Trafikverket och Akademiska Hus skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Fastigheten till Stadens geoarkiv samt till Trafikverkets geoarkiv.

Kravställning

Alla väg- och järnvägsrelaterade arbeten skall utföras enligt gällande regelverk för byggande av väg- och järnväg.

Genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal skall upprättas för att klargöra bland annat ekonomi, ekonomistyrning och ansvarsfrågor för Intunnlingen och Byggnationen. Avtalet skall vara tecknat mellan parterna innan kommande detaljplan för Byggnationen antagits av Stockholms stads kommunfullmäktige.

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

2012-

2012-08-24

Akademiska Hus Stockholm AB

Stockholms stad



Sten Wetterblad



Lars Berglund



Koki Hjelmström

2012-09-10

Trafikverket



Niklas Nilsson

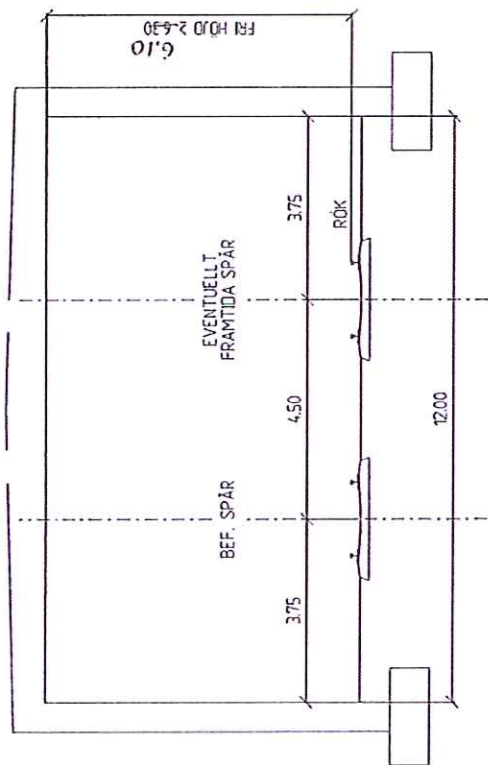


Designlag för området
Albano och
Norra Djurgården 2:2 m fl
Istad och Albano, Norra Djurgården och
Vasastaden i Stockholm
Skanska miljöbyggnadsavdelning
Pär-Olof Rydén
2012-03-18

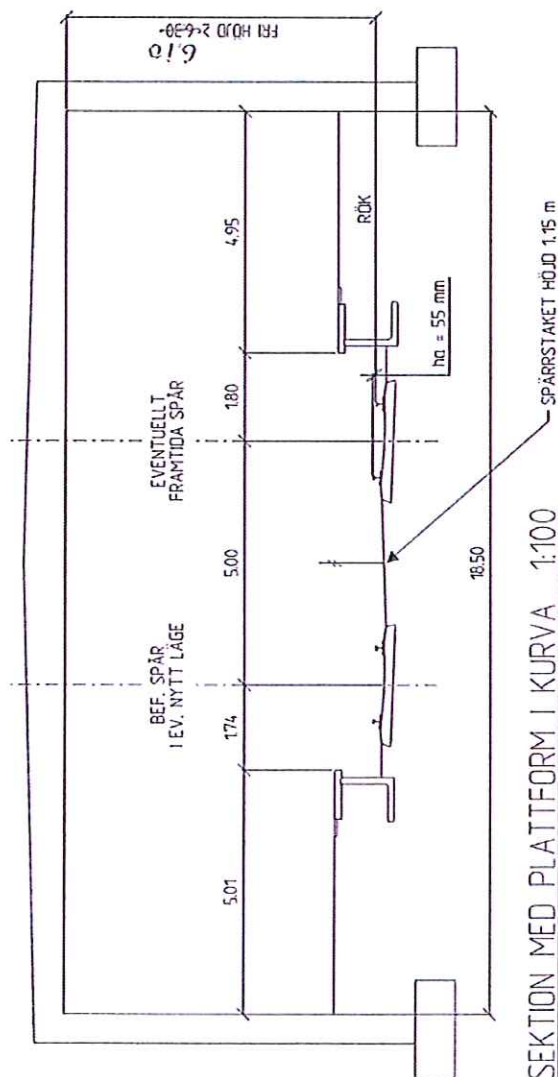
Arca Fördelad
& general

guld och
arbetet är
i sig verk

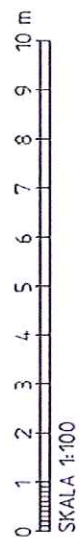
Dp 2008-21530-54



SEKTION 1:100



SEKTION MED PLATTFORM I KURVA 1:100



STOCKHOLMS NORRA - VÄRTAN
ALBANO SPÅRSTUDIE

MÄTTSKISS TUNNELSEKTIONER

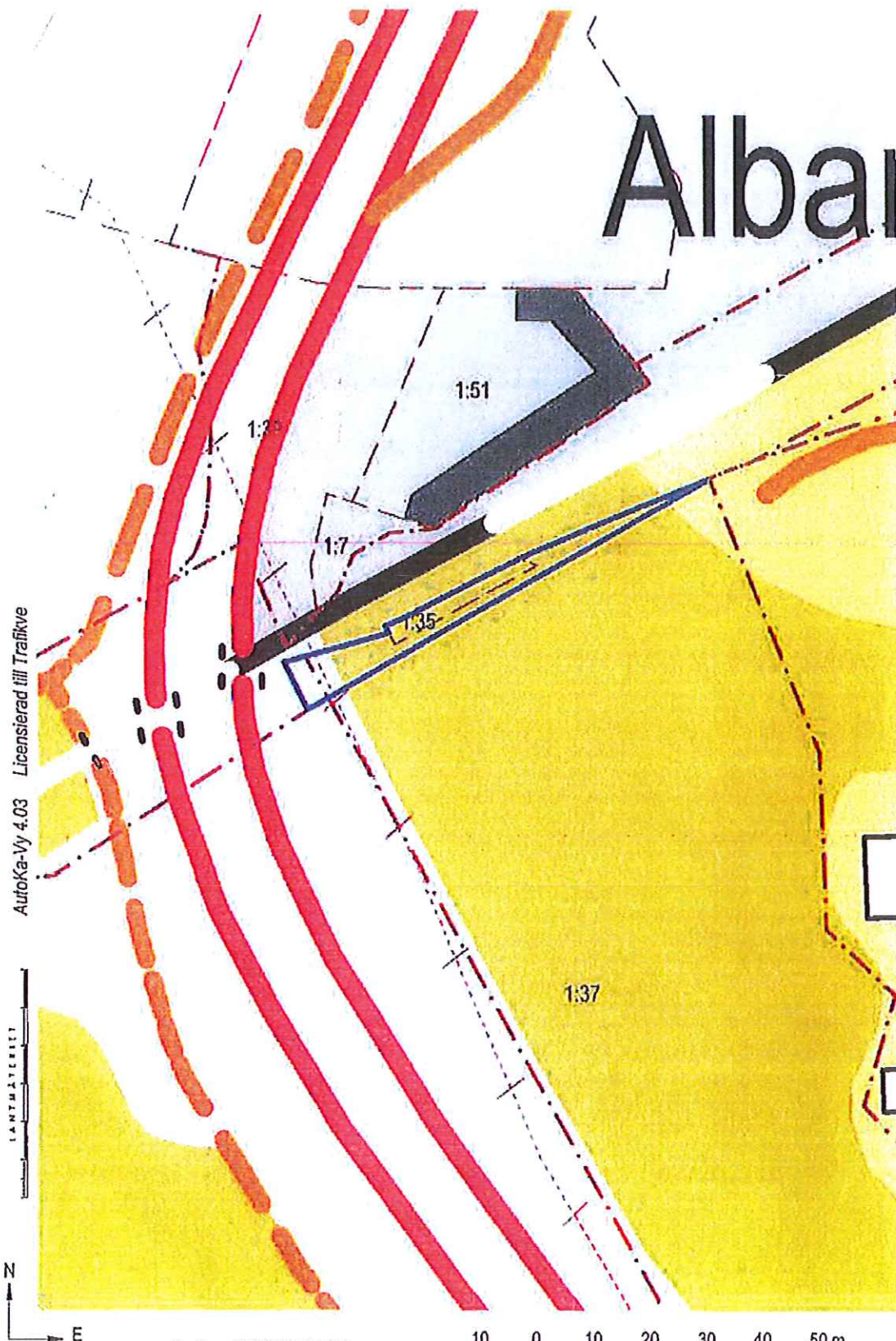
NR WSP 2012-04-05

BILAGA 2



130979
IN THE UNITED STATES OF AMERICA
DISTRICT OF COLUMBIA

Si hiki



N = 6583317
E = 673541

MT

BT