

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Akademiska Hus AB (org. nr. 556459-9156), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 6.4 nedan träffats följande

Exploateringsavtal rörande Albano

BAKGRUND

Ett nytt universitetsområde inklusive student- och forskarbostäder planeras i Albanoområdet, Stockholm. Parterna har med anledning av utställningen av ny detaljplan för området träffat ett intentionsavtal 2012-03-19. Föreliggande exploateringsavtal fullföljer och ersätter nämnda intentionsavtal.

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Staden, Bolaget, Statens Fastighetsverk **SFV** (vars mark förvaltas av Kungliga Djurgårdsförvaltningen, **KDF**), Trafikverket, Fysikhuset Stockholm KB respektive AB Storstockholms Lokaltrafik (**SL**) är ägare till de fastigheter som berörs av ny detaljplan för Albanoområdet.

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, Bolaget och KDF/SFV har tecknat ett avtal om exploatering av Planområdet daterat 2012-12-14 (**Samarbetsavtalet**), Bilaga 2.
- Staden, Bolaget och Trafikverket har tecknat ett intentionsavtal rörande intunnlingen av Värtabanan inom Planområdet daterat 2012-09-10 (**Intentionsavtalet**), Bilaga 3.
- Bolaget, Staden och Trafikverket ska teckna ett genomförandeavtal rörande intunnlingen av Värtabanan innan Detaljplanens antagande.
- Staden, Storstockholms Lokaltrafik (**SL**) och SLL har tecknat ett avtal rörande Planområdet undertecknat av SL/SLL 2012-12-14 (**Avtal SL/SLL**), Bilaga 4.
- erforderliga överenskommelser om fastighetsreglering skall tecknas innan Detaljplanen antages.

- Staden och Bolaget avser att teckna för Detaljplanens genomförande erforderliga avtal om markförvärv med dels Fysikhuset Stockholm KB och dels SL/SLL innan Detaljplanen antages.

1.4 Fördelningsnyckel

Enligt **Samarbetsavtalet** ska genom markbyte Staden och Bolaget tillsammans erhålla 91,3% och KDF/SFV 8,7% av det genom **Detaljplanen** tillskapade ingående värdet på byggbar yta inom **Planområdet** definierade som BTA byggnader exklusive garage. Enligt **Samarbetsavtalet** kommer KDF/SFV inte bära några exploateringskostnader. Staden och Bolaget kommer tillsammans stå för alla sådana kostnader.

Av de framtida byggrätter som ska tillfalla Staden och Bolaget och som enligt ovan tillsammans utgör 91,3% utgör Stadens andel 22,7% och Bolagets andel resterande 68,6%.

Staden kommer enbart att tilldelas mark med användningsbestämmelse för student- och forskarbostäder, således ej med användningsbestämmelse för universitetslokaler.

Kostnadsfördelning mellan Bolaget och Staden för de exploateringskostnader som genomförandet av Detaljplanen medför skall ske enligt detta exploateringsavtal. Den fördelningsnyckel som ska gälla för sådana exploateringskostnader som ska bäras gemensamt av Staden och Bolaget är att Staden ska bära 24,9% och Bolaget ska bära 75,1% av sådana kostnader. Se vidare under §§ 3 och 4 nedan.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE MM

2.1 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i syfte att marken skall ägas eller innehas med tomträtt så att involverade parter verksamheter överensstämmer med de verksamheter som kommer att anges i Detaljplanen. I ett första steg måste fastighetsreglering mellan de berörda fastigheterna ske. I samband med dessa särskilda överenskommelser ska Bolaget och Staden

- dels komma överens med Trafikverket om att förvärva den del av fastigheten Normalm 5:1 som ligger inom Planområdet och som ej kommer att utgöra spårområde efter utförd överdäckning av Värtabanan,
- dels komma överens med SL om att förvärva del av fastigheten Norra Djurgården 2:1 som ligger inom Planområdet och som erfordras för att genomföra Detaljplanens kvartersmark respektive allmän plats samt
- dels komma överens med Fysikhuset Stockholm KB om att förvärva den del av Katrumpstullen 1 som ingår i Planområdet

Den ersättning som kommer att utges för marköverföring till ovanstående markägare för mark som ska utgöra allmän platsmark och kvartersmark skall anses vara en gemensam exploateringskostnad enligt § 5 nedan. Således ska Bolaget utge ersättning för denna mark ur den gemensamma potten för exploateringskostnader som Staden bidrar till i samband med fastighetsbildning, se Bilaga 7.

Särskilda överenskommelser om fastighetsreglering skall upprättas mellan samtliga berörda fastighetsägare enligt pkt 1.3 ovan innan Detaljplanen antages av kommunfullmäktige.

Bolaget ska med stöd av ovan nämnda överenskommelser om fastighetsreglering begära fastighetsbildning för bildande av lämpliga fastigheter. Bolaget och Staden skall med hälften vardera dela kostnaderna för fastighetsbildningen. Fastighetsbildningen ska ske så snart Detaljplanen vunnit laga kraft. Den mark som Bolaget respektive Staden överför vid ovanstående fastighetsreglering ska vara fri från nyttjanderätter och inteckningar.

För mark inom Planområdet som förvärvas från annan fastighetsägare (KDF/SFV, SL, Fysikhuset Stockholm KB) är målsättningen att respektive överlåtelseavtal skall innehålla bestämmelser om att varje säljare skall svara för eventuella miljöföroreningar och sanering för sin mark.

De markområden som utgör kvartersmark som Staden kommer att bli ägare till är markerade med rött på Bilaga 5. Skulle det sammanlagda värdet av den byggbara ytan definierade enligt 1.4 ovan, för dessa markområden understiga Stadens andel, dvs 22,7% av det totala värdet av den byggbara ytan inom **Planområdet**, skall Bolaget utge ersättning till Staden med 3 000 kr/m² BTA för det överskjutande värdet av den byggbara ytan som istället tillfaller Bolaget. Staden skall utge ersättning till Bolaget enligt motsvarande princip för det fall det sammanlagda värdet överstiger ovannämnda 22,7%. Staden har för avsikt att i sin tur sälja den del av kvartersmarken som tillfaller Staden till AB Svenska Bostäder. Denna mark ska bebyggas med student- och forskarbostäder av AB Svenska Bostäder. De markområden som utgör allmän plats i form av huvudgata, lokalgata, gc-väg respektive park som Staden ska bli ägare till är markerade med blått på Bilaga 5.

De markområden som Bolaget ska bli ägare till är markerade med grönt på Bilaga 5.

Det antecknas att inriktningen är att den byggbara mark som tillfaller KDF/SFV som rymmer universitetslokaler kommer Bolaget att inneha med tomträtt respektive att den mark som rymmer student- och forskarbostäder kommer AB Svenska Bostäder att inneha med tomträtt.

De markområden som Bolaget kommer att erhålla med äganderätt respektive tomträtt kallas nedan Fastigheterna.

Det antecknas att Bolaget har för avsikt att i sin tur sälja den del av kvartersmarken som tillfaller Bolaget som rymmer byggrätt för student- och forskarbostäder till den externa byggherren AB Svenska Bostäder.

Äganderätt resp tomträttsupplåtelse till samtliga områden kan uppstå först när fastighetsbildning skett.

2.2 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar och gång- och cykelväg mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom 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,
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar samt
- gång- och cykelbana längs Roslagsvägen. Staden skall stå för all framtida drift och underhåll av denna anläggning.

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

Köryta till angränsande fastighet

Bolaget ska utan särskild ersättning upplåta servitut som ger fastigheten Norra Djurgården 1:51 rätt att ta väg över det område som i Detaljplanen är betecknat med y, se Bilaga 1.

2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

Staden ska ej stå för anslutningsavgifter för VA, fjärrvärme, el mm till Fastigheterna.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheterna samt gemensamma exploateringsåtgärder enligt § 4 nedan i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, samt att kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder och entreprenader såväl i tid som i utformning och kvalitet enligt upprättad huvudtidplan, Bilaga 6.

Bolaget skall med Staden upprätta särskilt genomförande-PM innehållande produktionsförutsättningarna innan exploatering får genomföras. Detta PM ska bl.a. behandla hur Staden, Bolaget och den externa byggherre som Staden väljer ska samordna sina projekt och entreprenader inom exploateringen. Detta PM ska sedan vara en del i Bolagets alla entreprenadupphandlingar.

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

3.2 Universitetslokaler

Bolaget avser att inom Fastigheterna uppföra universitetslokaler om ca 100 000 kvm BTA.

3.3 Gemensamhetsanläggningar

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

- Bellvuestråket
- Gång och cykelvägar inom kvartersmark
- Planteringsytor inom kvartersmark
- Sopsugsanläggning
- Energilager (Geo)

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast efter tillträdesdagen 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.

§4

GEMENSAMMA EXPLOATERINGSÅTGÄRDER

4.1 Anläggningar mm

De gemensamma exploateringsåtgärderna, kostnaderna härför samt kostnadsfördelning följer av Bilaga 7.

Bolaget ska, i enlighet med vad som anges i Bilaga 7 utföra följande anläggningar och åtgärder inom **Planområdet**:

- Intunnling av Värtabanan inkl plats för dubbelspår (åtgärden utförs av Trafikverket på uppdrag av Bolaget)
- Nyanläggning genom förlängning av Ruddammsvägen längs Roslagsbanan
- Upprustning av Björnnäsvägen
- Åtgärder i anslutning mot Roslagsvägen
- Sanering av mark enligt Storstadsspecifika (ev platsspecifika) riktvärden inom **Planområdet**
- Rivning av befintliga byggnader inom **Planområdet**

Följande anläggningar och åtgärder ingår inte i de gemensamma exploateringsåtgärderna utan utförs och bekostas enbart av Staden. Staden skall utföra följande anläggningar:

- Upprustning av Roslagsvägen inom **Planområdet** inklusive Gång- och cykelväg utefter Roslagsvägen
- Gång- och cykelbro mot Bellevue

Projektering av allmän plats

Projektering skall utföras enligt Stadens tekniska handbok i syfte att säkerställa de krav Staden ställer på de gator och parker som Bolaget kommer att bygga och lämna över till Staden.

Bolaget utför projektering av all allmän platsmark samt x- områden inkl belysning inom Planområdet exklusive GC-bro mot Bellevue samt åtgärder på Roslagsvägen vilka Staden utför projekteringen för. Projekteringen skall utföras i samråd med Staden. De handlingar som ligger till grund för byggandet skall godkännas av Staden. Staden skall även godkänna handlingar för projektering av ändringar som måste göras i allmän platsmark utanför Planområdet till följd av exploateringen. För det fall Staden inte lämnat besked om godkännande inom tre veckor efter erhållna handlingar skall handlingar anses godkända utan att Bolaget behöver vidta ytterligare åtgärd.

Projektering och byggande av gatubelysningssystem kräver specialistkunskaper. I samråd med Staden åtar sig Bolaget att anlita Stadens belysningsexperten rörande det projekteringsarbete inom området, som krävs för dessa systemfunktioner. Upphandling och byggande av gatubelysningsanläggningar skall ske enligt Stadens anvisningar.

Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena skall Bolaget svara för samordning av ledningsdragningen inom Planområdet, samt samordningens följder utanför detta område. Detta skall ske i samråd med de ledningsdragande bolagen.

Byggande av allmän plats

Bolaget utför, i enlighet med vad som anges i Bilaga 7, byggandet av alla anläggningar på allmän platsmark samt x- områden inkl belysning inom Planområdet exklusive GC-bro mot Bellevue och åtgärder på och längs Roslagsvägen vilka Staden utför. Byggandet skall utföras i samråd med Staden. Sådant samråd skall även ske för eventuella följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Planområdet p g a exploateringen.

Besiktningar, övertagande och garantitider mm allmän plats

Staden skall beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för ovanstående byggnads- och anläggningsarbetena. Stadens eventuella anmärkningar skall framföras senast vid dessa tillfällen. Relationshandlingar i original skall överlämnas till Staden senast vid övertagandebesiktning och därvid vara försedda med Stadens stämpel och ritningsnummer.

Tidpunkter för när Bolagets byggnadsarbeten av kommunala anläggningar, såvitt Bolaget ankommer, skall vara avslutade etappvis och tillgängliga för slutbesiktning av Staden senast i enlighet med huvudtidplanens tider, Bilaga 6.

Bolagets åtagande ska anses vara riktigt fullgjort då Staden, efter övertagandebesiktning utförd av parterna gemensam utsedd besiktningsförrättare, godkänner och övertar

respektive anläggning. Bolaget garanterar att det av Bolaget utförda byggnadsarbetet är fritt från fel ifråga om material och arbetenas utförande under en garantitid om fem år från den dag Staden övertagit anläggningarna, förutsatt att Staden gjort erforderliga besiktningar enligt ovan samt att Stadens drift- och underhållsåtgärder efter övertagandet utförts fackmannamässigt och i enlighet med upprättade drift- och skötsel-instruktioner.

Bolaget svarar på sin bekostnad för skötsel av vegetationen under garantitiden.

Bolaget ska utföra byggnads- och anläggningsarbetena på ett korrekt och lämpligt sätt, motsvarande villkoren i ABT 06 i tillämpliga delar.

Sanering av markföroreningar

Bolaget beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Planområdet undantaget den mark som är eller kommer att bli en del av Roslagsvägen. Bolaget ska utgå från de Storstadsspecifika riktvärdena vid bedömning av markföroreningar, eventuellt bör platsspecifika riktvärden tas fram för Planområdet vilka i så fall ska följas. Vid behov tar Bolaget fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Bolaget ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera all mark inom Planområdet undantaget den mark som är eller kommer att bli en del av Roslagsvägen i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Planområdet med begränsning enligt ovan i enlighet upprättad handlingsplan. Inom den kvartersmark som Staden ska förvärva ska tillkommande byggherre AB Svenska Bostäder utföra denna schakt.

Bolaget svarar härvid för alla kostnader inom Planområdet med begränsningar enligt ovan 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 då alltid för all hantering av massor med halter under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Bolaget svarar för de merkostnader för transport och deponi inom Planområdet med begränsningar enligt ovan för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

Bolagets åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före fastighetsbildning för Planområdet enligt pkt 2.1 registrerats.

4.2 Skötselavtal allmän platsmark

Särskilda skötselavtal skall upprättas om staden så påfordrar där Bolaget mot ersättning på marknadsmässiga villkor åtar sig att sköta drift och underhåll av viss allmän platsmark inom Planområdet.

4.3 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill Planområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt. 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 Planområdet, som angivits med n1 och n3 på detaljplanekarta, Bilaga 1.

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna punkt 4.3. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

4.5 Bygg- och informationsskyltar

Parterna har för avsikt att sätta upp gemensamma skyltar på plats för att kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena.

4.6 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. Inom Planområdet gäller det endast de gator som idag är allmänna, de nya gator som byggs inom projektet kommer att bli allmänna som tidigast först efter övertagandebesiktning.

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, håller sig inom Planområdet 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 Planområdet och godkänd byggetableringsyta.

4.7 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Planområdets dagvatten med tungmetaller

eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Planområdet genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Staden 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 Planområdet.

4.8 Tillgänglighet i utemiljö

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

- Alla publika entréer och entréer till bostadsbyggnad 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 i direkt anslutning till byggnader.

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 Staden hemsida.

4.9 Gestaltningssprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna inom Planområdet med utformningen av allmän plats inom Planområdet har Staden, genom dess stadsbyggnadsnämnd och exploateringsnämnd efter samråd med Bolaget och andra blivande fastighetsägare/tomträttshavare 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 genomförande av exploatering enligt denna överenskommelse.

4.10 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

4.11 Avfallshantering

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

§ 5

EXPLOATERINGSKOSTNADER

Gemensamma exploateringskostnader

Parterna accepterar den gemensamt framtagna sammanställningen av gemensamma exploateringskostnader för Albano, Bilaga 7. Samtliga kostnader är angivna exklusive moms. Enligt denna kostnadssammanställning så är de gemensamma kostnaderna för projektet c:a 316,25 mnkr. Värdetidpunkten för samtliga kostnader är 2012-03-01. Parterna är överens om att underlaget till fördelning ska räknas upp med entreprenadindex E84 för flerbostadshus fram till den dag kostnaderna ska regleras mellan parterna.

Staden ska stå för 24,9 % av dessa kostnader.

Staden skall i samband med fastighetsbildning överföra sin del av de gemensamma kostnaderna. Staden utför dock GC-bron till Bellevue varför det från det belopp som Staden ska överföra ska dras 20 mnkr, dvs kostnaden för GC-bron. Det belopp som Staden ska överföra utgör därmed 58,659 mnkr med tillägg för uppräkningsindex enligt ovan. Bolaget har därmed ingen möjlighet att avkräva Staden ytterligare kostnadsersättningar utöver vad som anges i detta avtal

Ej gemensamma exploateringskostnader

Utöver gemensamma exploateringskostnader bekostar enbart Staden alla åtgärder på Roslagsvägen inklusive gång- och cykelväg utefter denna samt all merkostnad utöver 20 mnkr för gång- och cykelbro över Roslagsvägen till Bellevue.

Tunnel under Roslagsbanan och gång- och cykelväg över Roslagsvägen mot Kräftriket samt åtgärder på Roslagsvägen icke direkt hänförliga till Detaljplanen är ej medtagna i kalkylen och avses inte utföras inom överskådlig tid. Om behov av att utföra dessa anläggningar får nya förhandlingar mellan parterna tas upp.

§ 6

ÖVRIGA VILLKOR

6.1 Regress av åtaganden gentemot SL och SLL

Enligt Avtal SL/SLL, Bilaga 4, framgår att Staden har rätt att, på i avtalen angivna villkor, bl a bygga bostäder och universitetslokaler samt gator i närheten av SL och SLL:s anläggningar. Staden skall enligt denna exploateringsöverenskommelse ha en rätt att till Bolaget regressa krav från SL på åtagande och skyldigheter på det sätt som anges nedan.

Bolaget har informerats om/tagit del av ovanstående avtal/överenskommelse och är fullt medvetet om att det påverkar förutsättningarna för exploateringen enligt denna exploateringsöverenskommelse. En förutsättning för att SLL och SL 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 i förhållande till Staden – såvitt avser Fastigheterna och byggande av Ruddammsvägen - härmed Stadens samtliga uttryckliga åtaganden och förpliktelser enligt Avtal SL/SLL. Detta innebär för tydlighets skull inget partsbyte i nämnda avtal.

I den mån SL och/eller SLL, med stöd av Avtal SL/SLL, kräver skadestånd/ersättning, vite eller annan fullgörelse från Staden, ska Bolaget i den omfattning som anges i denna exploateringsöverenskommelse hålla Staden skadelös avseende alla juridiskt grundade anspråk samt, i förekommande fall, omedelbart på uppmaning av Staden vidta rättelse.

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

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

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

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

6.2 Miljöskyddsåtgärder

Bolaget förbinder sig att tillse att Detaljplanens miljöskyddsåtgärder för den nya bebyggelsen/fastigheterna utförs och underhålls. Bolaget ska fortlöpande under byggnadsskedet kontrollera åtgärderna och hålla resultatet av sådan kontroll tillgänglig för SL och SLL. Underhållet av åtgärderna ska ske på ett sådant sätt att de vid utförandet gällande kraven i Detaljplanen vidmakthålls. Bolaget skall uppfylla nedanstående krav från SL/SLL :

- bebyggelse skall utföras så att lokaler ej störs av ljussken från förbipasserande tåg
- bebyggelsen skall utföras så att planbestämmelser samt tillämpliga riktvärden för buller, stomljud och vibrationer uppfylles
- om angivna riktvärden för buller, stomljud och vibrationer ej uppfylles skall Bolaget bekosta nödvändiga åtgärder.

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

Bolaget förbinder sig att projektera och genomföra utbyggnaden så att berörda och tillämpliga samhällsnormer och standarder för buller, stömljud och vibrationer uppfylls samt att Detaljplanens störningsbestämmelser följs. På motsvarande vis förbinder sig Bolaget att iaktta att normer och standarder samt rekommenderade försiktighetsprinciper om elektriska och magnetiska fält följs.

Före inflyttning i byggnaderna inom Planområdet skall mätningar genomföras för att verifiera att ställda krav uppfylls.

Bolaget skall tillse att det i överlåtelseavtal med AB Svenska Bostäder avseende mark som skall bebyggas med bostäder tas med följande bestämmelser.

”AB Svenska Bostäder skall uppfylla nedanstående krav från SL/SLL:

- bebyggelse skall utföras så att bostäder ej störs av ljussken från förbipasserande tåg
- bebyggelsen skall grundläggas och utföras så att planbestämmelser samt tillämpliga riktvärden för buller, stömljud och vibrationer uppfylls om angivna riktvärden för buller, stömljud och vibrationer ej uppfylls skall AB Svenska Bostäder bekosta nödvändiga åtgärder.
- före inflyttning i bostäderna ska verifierade mätningar av buller, stömljud och vibrationer utföras. Mätningar skall göras på representativt tågbuller. SL ska få del av mätningarna.”

Vad gäller ovanstående punkter skall AB Svenska Bostäder ersätta Bolaget i förhållande till Staden. Eventuell regress Staden önskar framföra skall därför riktas mot AB Svenska Bostäder.

6.3 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Bolaget förbinder sig vid vite av 74 000 000 kronor i penningvärde 2012-06-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheterna inom Planområdet tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser avseende den eller de överlåtna Fastigheterna (eller delar därav) 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 vid ett vite av 74 000 000 kronor i penningvärde 2012-06-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande Albano daterat

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 överlåtelse-

handlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 65 000 000 kronor i penningvärde 2012-06-01. 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 Bolaget 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.

De delar av vitesförpliktelserna som avser anläggningar på allmän plats, som utförs av Bolaget och överlämnas till Staden, ska upphöra att gälla när godkänd garantibesiktning genomförts för respektive anläggning. I övriga delar skall vitesförpliktelserna upphöra när Bolaget uppfyllt sina förpliktelser enligt detta avtal.

6.4 Avtalets giltighet

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

dels Stockholms kommunfullmäktige före 1 jan 2014 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 1 jan 2014, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden före 30 juni 2013 godkänner förslag till genomförandebeslut för Albano, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels överenskommelser om framtida fastighetsreglering enligt pkt 1.3 ovan träffas innan Detaljplanen antages,

dels Statens Fastighetsverks styrelse före 30 juni 2013 godkänner dels Samarbetsavtalet Staden/Bolaget/KDF/SFV och dels överenskommelse om fastighetsreglering

dels Regeringen godkänner Samarbetsavtalet Staden/Bolaget/KDF/SFV

dels avtal rörande byggande och förvaltning av anläggningar i Albanoområdet mellan Stockholms kommun och AB Storstockholms Lokaltrafik/Stockholms Läns Landsting undertecknas och vinner giltighet

dels styrelsen i Akademiska Hus AB senast den 16 juni 2013 fattar beslut om att Bolaget skall ingå detta exploateringsavtal på dess angivna villkor, samt

dels att Bolaget och Trafikverket och Staden tecknar ett genomförandebrev rörande intunningen av Värtabanan innan Detaljplanen antages.

Parterna är medvetna om

att Albano ligger inom Nationalstadsparken.

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 2013

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Akademiska Hus AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Samarbetsavtalet Staden-Bolaget-KDF/SFV
3. Intentionsavtalet Staden-Bolaget-Trafikverket
4. Avtal Staden-SL/SLL
5. Karta med mark som Staden resp Bolaget ska erhålla markerad
6. Huvudtidplan
7. Gemensamma exploateringskostnader