

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Nobelhuset AB (org.nr. 556884-6421), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Norrmalm 3:43

§ 1

MARKANVISNING, DETALJPLAN SAMT FORTSATT UTREDNINGSARBETE

1.1 Markanvisning

Den 1 december 2011 tecknades en avsiktsförklaring mellan Stockholms stad och Nobelstiftelsen. Avsiktsförklaringen innebar början på ett samarbete som syftar till att utreda förutsättningarna för ett Nobelcenter på Blasieholmen i centrala Stockholm.

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2012-08-23 lämnat markanvisning till Nobelhuset AB, nedan benämnt Bolaget, för att uppföra en publik byggnad "Nobel Center", nedan benämnt Projektet, på Blasieholmen. Nobel Center blir Nobelprisets hemvist i Stockholm, med en verksamhet som kombinerar aktiviteter från Nobelprisets olika kunskapsområden – naturvetenskap, litteratur och fred. Byggnaden skall bland annat innehålla ett Nobelmuseum, ett auditorium, undervisnings- och möteslokaler, en mindre andel kontor samt restaurang och café. Här planeras utställningar, skolprogram, vetenskapliga aktiviteter och andra typer av publika evenemang och möten. Avsikten är att möjliggöra att prisutdelningen kan hållas i Nobel Center, innan festligheterna fortsätter i Stadshuset. Året om ordnas en skolverksamhet med fokus på framtidens lärande. Nobel Center har ambitionen att bli ett av Stockholms mest attraktiva besöksmål. Markområdet ligger inom fastigheten Norrmalm 3:43 i stadsdelen Norrmalm. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2015-10-12 för ett Nobel Center. Markanvisningsavtalet följer i tillämpliga delar avsiktsförklaringen. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

Staden samt Nobelhuset AB benämns nedan som Parterna.

1.2. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och det fortsatta utredningsarbetet, dock med följande undantag och förtydliganden:

- a) Staden står för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret samt eventuell plankonsult.

- b) Parterna stå för 50 % vardera av kostnader som är förknippade med den miljökonsekvensbeskrivning som erfordras såväl för detaljplan som för eventuella ansökan om tillstånd att bedriva vattenverksamhet. Se även § 3.7 gällande arkeologiska utgrävningar.

1.3 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av Norrmalm 3:43 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2013-00460-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING, TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE SAMT ANDRA RÄTTIGHETER

2.1 Rådighet

Staden har i ett avtal om rådighet, nedan kallat **Rådighetsavtalet**, Bilaga 2, inför Bolagets eventuella ansökan gällande vattenverksamhet till mark- och miljödomstolen, gett Bolaget rådighet över vattnet inom den blivande fastigheten för de arbeten som berörs av ansökan. Bolaget är medvetet om att den rätt som ges i Rådighetsavtalet inte ger rätt att utföra arbeten innan tillträde har skett, om inte annat överenskommes mellan parterna.

2.2 Fastighetsbildning

Staden ska vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Fastighetsbildning skall ske senast 18 månader efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.3 Tomträttsupplåtelse

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 3. Upplåtelsedagen ska i tomträttsavtalet bestämmas till senast 10 månader från den dag då tomträttsavtalet träffas. Upplåtelsedagen förutsätter även att Fastigheten fritt kan disponeras av Bolaget.

Avgälden för 80 % av byggnadens ekvivalenta ljusa BTA ska baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för tomträttsavgälder för bostäder som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalets tecknande.

Avgälden för 20 % av byggnadens ekvivalenta ljusa BTA ska utgöras av en kommersiell avgäld om 1450 kr/kvm BTA.

Markvärdet för den kommersiella andelen är bestämt i värdenivå 2016-01-01 och ska regleras – upp eller ned – per tillträdestidpunkten med förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex (kontor Stockholm CBD).

Den i bilagt förslag till tomträttsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av David Chipperfield Architects Berlin daterade 2015-11-24. I det slutgiltiga tomträttsavtalet ska bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Inom Fastigheten finns ett område som på detaljplanekartan, Bilaga 1, markerats med u. Stadens rätt att nyttja dessa områden för ledningar m.m. kommer att regleras i tomträttsavtalet, Bilaga 3, alternativt får rättigheterna inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen. Se vidare § 2.4 nedan.

Grundläggningsbidrag utgår endast vid exceptionellt svåra grundförhållanden, i enlighet med Stadens riktlinjer för grundläggningsbidrag för bostäder upplåtna med hyresrätt, Bilaga 4.

För det fall att Fastigheten vid upplåtelsedagen inte fritt kan disponeras av Bolaget skall överenskommas om tillfällig nedsättning av tomträttsavgälden till dess att så är möjligt.

2.4 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla, ombygga och bibehålla följande funktioner med tillhörande anläggningar.

- 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.
- servicetunnelkonstruktion med tillhörande skyddsföreskrifter, Bilaga 1
- access via trappor i Nobel Center till servicetunnel tillhörande Kungsträdgårdens tunnelbanestation, i enlighet med § 3.3.
- tunnlar inklusive skyddszon inom de utrymmen som anges i Bilaga 1. En utbyggnad av tunnelbanan med nya spårtunnlar planeras inom och i anslutning till Fastigheten i huvudsaklig överensstämmelse med Bilaga 1. Det slutliga läget för spårtunnlarna kommer att bestämmas i kommande järnvägsplan och om så bedöms nödvändigt i tillägg till den detaljplan för Nobel Center, som redovisas i Bilaga 1.

- elnätstation under marknivån. Utrymme för elnätstation samt access till elnätstation skall inrymmas i enlighet med § 3.4 inom tomträttshavarens byggnad/Nobel Center.

Om det i den fortsatta processen skulle visa sig att linspänd belysning med fästen i Nobel Centers fasad är en lämplig lösning, skall Staden, eller den staden sätter i sitt ställe, ha rätt att fästa gatubelysningen i Nobel Centers fasad.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten, upplåtas med ledningsrätt och eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen och eller säkras genom avtalsservitut.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten tidigare varit bebyggd och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

2.5 Rivning

Staden ombesörjer och bekostar rivning av befintlig bebyggelse inom Fastigheten. Rivningen ska vara slutförd senast vid upplåtelsedagen enligt § 2.3. För det fall denna tid överskrids äger Bolaget ej rätt till ersättning för merkostnader eller skada. Följden av sådan försening regleras genom överenskommande om tillfällig nedsättning av tomträttsavgälden enligt § 2.3, sista stycket.”

2.6 Markföroreningar

Kvartersmark

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföroreningar ska parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden framtagna av Stockholms stad m.fl. Om dessa riktvärden inte är tillämpliga tas platsspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell fram.

Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom fastigheten och enligt den av staden upprättade 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 pga. 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 markföreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föreningar som uppkommit före bolagets övertagande av marken.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget ska, i samråd med Staden, upprätta en huvudtidplan för exploateringen. Denna skall kontinuerligt uppdateras i samråd mellan Parterna.

Staden kan inte garantera fullgörandet av sina åtaganden till ett visst datum, dock ska åtagandena kunna slutföras på 8 månader om arbetena kan ske under månaderna april till november.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att allmänheten får en acceptabel kontakt med gator och parker.

3.2 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Planeringen och projekteringen av kvartersmarken skall ske i ett nära samarbete med staden samt samordnas med den projektering som staden utför för den allmänna platsen. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen, med undantag av vad som anges i § 3.3 och 3.4 nedan.

3.3 SLL:s anläggning

Bolaget förbinder sig att projektera och utföra de åtgärder som är nödvändiga för att SLLs anläggning, nedan benämnd Tunneln, skall säkerställas. Tunneln används idag bland annat som servicetunnel och utrymning. Denna mynnar i dagsläget ut i en byggnad. Byggnadens funktion är att ge en accessväg via trappor till Tunneln. I samband med planerad byggnation kan delar av tunneln komma att ersättas med andra konstruktioner och funktionen hos tunneln med tillhörande byggnad ska ersättas inom kommande byggnad för Nobel Center. Ersättning av Landstingets anläggning ska ske med utgångspunkt i befintlig funktion.

Projekteringen ska utföras i samråd med SLL och Staden. De handlingar som ska ligga till grund för utförandet av respektive anläggning ska granskas och godkännas av SLL samt Staden. Synpunkter eller krav som framförs av SLL innebär inte att SLL påtager sig något ansvar för de åtgärder som kan föranledas därav. SLL:s granskning eller godkännande av ritning, arbetsförfarande, arbetsmetod, material, kvalitetsplaner eller dylikt i berörda delar innebär inte heller att SLL påtager sig något ansvar på grund av detta. Det ankommer på Bolaget att ansvara för sina arbeten och sina konstruktioner och att sålunda ta ställning till om synpunkter eller krav från SLL innebär problem eller risker för projektet, och i så fall påtala detta för SLL för förnyad dialog i frågan.

Bolaget skall i samarbete med SLL tillse att Tunnelns funktioner kan bibehållas under hela Projektets genomförande. Tunneln skall därtill vara tillgänglig som arbetstunnel för utbyggnaden av tunnelbanan.

Staden ska ersätta Bolaget för de av staden godkända utgifter som Bolaget har för åtgärder på befintlig tunnel samt de av staden godkända utgifter som bolaget har för att säkra accessen till tunneln fram till Nobel Centers byggnad. Bolaget bekostar alla åtgärder som ovan nämnda åtgärder och funktioner kräver inom den egna byggnaden. Staden skall erlagga betalning efter att SLL samt Staden besiktigt och skriftligen godkänt anläggningarna. Alla utgifter skall godkännas av Staden innan beställning görs.

Staden förbinder sig att träffa nödvändiga avtal eller servitut.

Bolaget förbinder sig i sin tur att medverka till och träffa nödvändiga avtal för att SLL:s funktioner för tunneln bibehålls under Projektets genomförande samt efter Nobel Centers färdigställande.

Tilläggsavtal skall träffas mellan Staden och Bolaget när projekteringen har kommit så långt att förutsättningarna kan beskrivas i kartbilagor.

För det fall att avtalsservitut med Landstinget tecknas förbinder sig Bolaget att detta skrivs in i fastighetsregistret i samband med att tomträtten bildas.

3.4 Nätstationer

Bolaget förbinder sig att projektera och utföra de åtgärder som är nödvändiga för att Ellevios nätstationer, nedan kallad Anläggningen, skall kunna flyttas till ett permanent läge inom det med E1 på detaljplanekartan, Bilaga 1, angivna området under mark inom Fastigheten med en access via Nobel Center i direkt anslutning till nätstationen.

Den nya nätstationen skall projekteras som en vattentät konstruktion samt kunna vara åtkomliga även vid en översvämningssituation.

I de fall där konstruktionen ändå inte uppfyller ovanstående krav ska Anläggningen utföras på sådant sätt att inläckage av vatten kan upptäckas i god tid innan skada på Anläggningen kan uppstå. För det fall att ingen mer av Elnätsägaren godkänd lösning framkommer är det ett krav att våningsplan – 2 genomförs samt att nätstationsutrymmet ligger i anslutning till detta. Nätstationen som byggs på plan – 1, ska då dräneras genom våningsplan – 2

Projektering samt genomförande ska utföras i samråd med Ellevio och Staden. De handlingar som ska ligga till grund för utförandet av Anläggningen ska granskas och godkännas av Ellevio samt Staden.

Staden ska ersätta Bolaget för de godkända utgifter som Bolaget haft i samband med ovanstående när Ellevio samt Staden besiktigat och skriftligen godkänt Anläggningen. Alla utgifter skall godkännas av Staden innan beställning görs.

När Projektet är färdigställt skall tillträde till Anläggningen via Nobel Center möjliggöras och säkras med nödvändiga avtal/servitut, se 2.4.

Bolaget förbinder sig i sin tur att medverka till och träffa nödvändiga avtal för att Ellevios funktioner bibehålls under Projektets genomförande samt i ett driftskede efter dess färdigställande.

3.5 Kajkonstruktion

Planområdet är beläget i nära anslutning till befintlig kajkonstruktion. En utredning av konditionen på kajens befintliga konstruktion kommer att utföras. Om denna visar att kajen är i så dålig kondition att arbeten i dess närhet inte kan utföras kommer staden att bekosta erforderliga åtgärder för att säkra konstruktionen innan Nobel påbörjar sina arbeten.

Bolaget åtar sig att iaktta den aktsamhet som arbeten nära denna konstruktion kräver. Bolaget ansvarar för att nödvändiga åtgärder vidtas för att kajens konstruktion säkras under genomförandet. Om kajkonstruktionen skulle skadas eller försvagas av Bolagets oaksamhet står Bolaget för alla kostnader för åtgärder på kajkonstruktionen som kan hänföras därtill.

3.6 Flyttning av ledningar

Staden ombesörjer och bekostar flytt av de ledningar/anläggningar som behöver flyttas för att Projektet skall kunna genomföras. Flytten skall vara slutförd senast vid upplåtelsedagen enligt § 2.2. De ledningar som i dagsläget är kända är:

- Stockholm Vattens ledningar
- Nätstationer med tillhörande ledningar
- Optoledningar
- Teleledningar
- Elledningar

3.7 Arkeologiska utgrävningar

Länsstyrelsen beslutar om det för Projektet krävs att man utför arkeologiska undersökningar. Länsstyrelsen kan besluta om att undersökningar skall ske antingen innan alla byggnadsarbeten påbörjas eller parallellt med byggnadsarbeten.

Länsstyrelsen handlar upp och leder de arkeologiska utgrävningarna. Metod och tillvägagångssätt kommer därmed att beslutas av Länsstyrelsen.

Staden förbinder sig att bekosta och ta del av resultaten från de arkeologiska undersökningar som Länsstyrelsen fattar beslut om. Bolaget har ingen rätt till ersättning för eventuella olägenheter eller förseningar som undersökningarna kan orsaka.

3.8 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheten. Samråd med Staden ska ske och en gemensam skedesplanering skall göras.

Anläggningar som i detta skede har definierats som att de måste vara i funktion och tillgängliga under hela byggnationen är:

- Elnätstationernas funktion med tillhörande ledningar
- Stockholm Vattens ledningar
- Optoledningar
- Teleledningar
- Elledningar
- Angöring av fastigheterna längs med Hovslagargatan
- Utrymning från SLL:s arbetstunnel
- Kajen

Vid behov kan annat överenskommas mellan parterna genom tilläggsavtal.

För det fall att detta inte kan upprätthållas enligt överenskommet, skall Staden hållas skadelös.

3.9 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 byggs skylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

3.10 Kommunikation

Parterna skall gemensamt ansvara för vidare extern kommunikation rörande Projektet, men kommer naturligen att ha huvudansvaret för olika delar i denna i enlighet med den uppdelning av parternas ansvar som återfinns i detta avtal. Annat kan överenskommas under projektets gång.

3.11 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Bolaget förbinder sig att i samråd med Staden samordna etableringar och transporter med projektet "Utbyggnad av ny tunnelbana" som drivs av Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT). Etableringar på vattnet, pråmlösningar, kan komma att bli aktuellt.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Bolaget är införstått med att trafikkontoret kan komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning om Bolaget eller dess entreprenör nyttjar mark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan.

Fastigheten och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

3.12 Krav och mål för energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt Stockholms stads miljöprogram 2012-2015. Bolaget ska uppfylla följande krav:

- "I nyproducerad byggnad, på av staden markanvisad fastighet, ska energianvändningen vara högst 55 kWh/m² och år". Energikraven ska tillämpas enligt PM "Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar".

- ”Utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ska minska”. Bolaget ska uppvisa dokumentation över miljöprövade varor efter att byggnaden/anläggningen är uppförd. Dokumentationen kan ske utifrån valfritt system, d.v.s. Byggvarubedömningens kriterier för rekommenderade eller accepterade varor (totalbedömning), BASTA, Svanen, Bra Miljöval eller EU Ecolabel. Varugrupper som är särskilt prioriterade är kemiska produkter (lim, fog, färg, avjämningsmassa m.m.), golvbeläggning, isoleringsmaterial, tak- och fasadmaterial samt el- och vs-installationer (kablar, rör m.m.).

3.13 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med Stadens strategi innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vatten AB:s anvisningar, avledas från Fastigheten.

3.14 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bl.a. följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

Bolagets ska 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.

3.15 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv, via www.stockholm.se/geoarkivet.

3.16 Avfallshantering

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

3.17. Förgäveskostnader

Vardera parten skall bära egna förgäveskostnader föranledda av Projektet.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Övertagande av åtaganden gentemot SL, SLL, TF samt FUT

Mellan Staden, SLL och SL föreligger ett huvudavtal daterat 2008-11-28, Bilaga 5, (nedan ”Huvudavtalet”), ett genomförandebrev mellan Staden, TF och FUT, nedan kallat Genomförandebrev Nobel Center, Bilaga 6, samt ett antal ytterligare överenskommelser som direkt eller indirekt berör denna exploateringsöverenskommelse.

Av ovan nämnda avtal framgår att Staden har rätt att, på i avtalen angivna villkor, bl a bygga Nobel Center m.m. i närheten av SL och SLL:s anläggningar. Staden har också rätt att sätta annan i sitt ställe.

Bolaget har informerats om/tagit del av ovanstående avtal/överenskommelser och är fullt medvetet om att dessa 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 – såvitt avser det i Bilaga 1, markerade planområdet, nedan kallat Planområdet - härmed Stadens samtliga åtaganden och förpliktelser enligt Genomförandebrev Nobel Center och Huvudavtalet (§§ 1-5). Detta innebär för tydlighets skull inget partsbyte i nämnda avtal.

Bolaget är medvetet om att Staden har ett långtgående ersättningsansvar m m gentemot SL och SLL enligt ovan nämnda avtal. Detta ansvar har Bolaget vad gäller Planområdet övertagit fullt ut enligt denna punkt.

SL och SLL har rätt att vända sig direkt mot Bolaget och kräva att Bolaget

- fullgör de förpliktelser och åtaganden som Staden ålagts i Genomförandebrev Nobel Center och Huvudavtalet och som Bolaget övertagit

- fullgör de förpliktelser och åtaganden som Bolaget ålagts i denna exploateringsöverenskommelse såvitt avser § (överlåtelse av fastigheten) (detta medför dock inte rätt att utkräva i överenskommelsen angivna viten)

I den mån SL och/eller SLL, med stöd av denna exploateringsöverenskommelse, Genomförandeavtal Nobel Center och/eller Huvudavtalet, 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, SL och SLL svara för all skada, förlust, men och intrång som kan uppkomma för dessa med anledning av Bolagets arbeten på Fastigheten.

Bolaget ansvarar gentemot Staden, SL och SLL för såväl underentreprenörers arbete som för eget arbete inom Planområdet. 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 och ovanstående avtal.

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.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 46 000 000 kronor, i penningvärde 2016-03-31, att senast 8 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats ska detta vite sättas ned till 15 000 000 kronor, i penningvärde 2016-03-31. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet 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 ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Innan tomträtt upplåtits får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 61 000 000 kronor i penningvärde 2016-03-31, att vid överlåtelse av tomträtten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och [Företagsnamn] träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom [område] daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av tomträtten tillse att också efterföljande tomträttshavare 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 [vite] kronor i penningvärde [åååå-mm-dd]. 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 att ersätta det.”

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska 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 ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.4 Fullgjorda åtaganden

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse har Bolaget erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte ska anses föreligga vid avgäldsreglering.

4.5 Överenskommelsens giltighet

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

- dels kommunfullmäktige senast 2016-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.
- dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2016-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft.
- dels kommunfullmäktige senast 2016-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för del av Norrmalm 3:43, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels bolaget senast 12 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft fattar slutligt genomförandebeslut avseende projektet.

Bolaget är medvetet om

att 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 överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning.

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

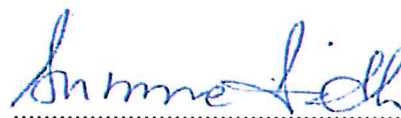
För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Nobelhuset AB

.....
()


.....
(Lars Heikensten)

.....
()


.....
(Susanne Lindh)

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med den blivande tomträttsfastigheten markerad.
2. Rådighetsavtal mellan staden och Nobelhuset AB, 2016-01-15
3. Förslag till tomträttsavtal med Bilagor.
4. GFK:s riktlinjer för grundläggningsbidrag för bostäder, 2004.
5. Mellan Staden, SLL och SL träffat huvudavtal daterat 2008-11-28, även kallat "Huvudavtalet".
6. Genomförandavtal för Nobel Center, mellan staden, TF och FUT, 2016-02-24.