

Mellan svenska staten genom Banverket, nedan kallat **Banverket**, såsom företrädare för projekt Citybanan, Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, såsom lagfaren ägare av fastigheten Orgelpipan 6, nedan kallad **Fastigheten**, samt Folksam Ömsesidig Livförsäkring (org.nr. 502006-1585), nedan kallat **Folksam**, såsom innehavare av tomträtten till Fastigheten, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

SAMARBETSAVTAL

rörande utveckling av fastigheten Orgelpipan 6 i samband med anläggande av Citybanan

BAKGRUND

Detta samarbetsavtal ingår som ett underavtal till ramavtal rörande utveckling av Fastigheten, träffat denna dag, nedan kallat **Ramavtalet**.

Som framgår av Ramavtalet har tillägg till detaljplaner, TDp 2004-02488-54, nedan kallad **Detaljplan 1**, antagits av Stockholms kommunfullmäktige 2008-04-07. Järnvägsplan för Citybanan, Dnr F07-1809/SA20, nedan kallad **Järnvägsplanen** kommer under 2008 att fastställas av Banverket.

§ 1

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN M.M.

Parterna har i Ramavtalets § 2 förbundit sig att tillsammans aktivt verka för att en ny detaljplan för Fastigheten, **Detaljplan 2**, med den inriktning som anges i Ramavtalets § 1, tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar skall arbetet med Detaljplan 2 genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Folksam skall efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med arbetet med Detaljplan 2.

§ 2

UTREDNINGAR FÖR DETALJPLAN 2

2.1 Organisation av utredningsarbetet

Innan parterna kan träffa de avtal som framgår av Ramavtalets §§ 4.6-4.9 måste en rad frågor utredas och belysas, samt projektering genomföras. Parterna är överens om att det fortsatta utrednings-, planerings- och projekteringsarbetet skall organiseras och genomföras enligt nedan. Organisationsstrukturen kan komma att ändras om parterna så överenskommer.

Parterna skall tillsätta en **Projektgrupp** som har till uppgift att svara för den kontinuerliga projektledningen och samordningen mellan de olika delutredningarna. Parterna skall gemensamt handla upp en sammankallande huvudprojektledare som skall leda Projektgruppens arbete.

Projektgruppen utarbetar, följer upp och reviderar tidplaner och gemensam budget samt rapporterar till respektive huvudman. Var och en av parterna ansvarar inom Projektgruppen för att de åtaganden beträffande utredningar och projektering som enligt § 2.2 nedan åvilar respektive part fullföljs. Projektgruppen kan delegera utredningar till underliggande arbetsgrupper.

2.2 Ansvar för utredningar och projektering

Parterna är överens om att det kostnads- och utförandemässiga ansvaret för utredningar och projektering skall följa den ansvarsfördelning som framgår av bilagd PM, Bilaga 1.

Principer och kostnadsansvar för kommande entreprenader skall regleras i de avtal som avses träffas enligt Ramavtalets §§ 4.6-4.9.

2.3 Tidplan

Parterna ska aktivt medverka till att utredningar och detaljplanearbete kan genomföras enligt överenskommen huvudtidplan, Ramavtalets Bilaga 4.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANER

Staden och Folksam är medvetna om att Banverket, innan Detaljplan 2 har vunnit laga kraft, inom Fastigheten kan komma att genomföra delar av Detaljplan 1, som avser Citybanan. Uppkommer en situation där Detaljplan 2 inte vinner laga kraft ansvarar och bekostar Banverket, i enlighet med det avtal som enligt Ramavtalets § 4.1 denna dag träffats mellan Banverket och Folksam, återuppbyggnad av de delar av den befintliga hotellbyggnaden som rivs i samband med byggandet av Citybanan.

Genomförandet av Detaljplan 2 skall regleras genom de kommande avtal som framgår av Ramavtalets §§ 4.3-4.9.

§ 4

EKONOMI

4.1 Utredningskostnader Detaljplan 2

Respektive part står för kostnaderna för de utredningar som part ansvarar för enligt § 2.2 ovan. För det fortsatta deltagandet i Projekt- och arbetsgrupper skall respektive part stå för sina egna kostnader.

4.2 Bygg- och anläggningskostnader Detaljplan 2

Ansvar för bygg- och anläggningskostnader för genomförandet av Detaljplan 2 skall i detalj regleras i de avtal som parterna skall träffa enligt Ramavtalets §§ 4.3-4.9. Dessa avtal skall ha sin utgångspunkt i nedanstående principer.

Kvartersmark

Banverket skall stå för kostnaderna för rivning inom Fastigheten. Parterna skall stå för kostnaderna för eventuella efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten i den mån parterna är skyldiga till detta enligt gällande lag. Banverket och Folksam skall stå för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Fastigheten som genomförandet av dessa parter respektive delar av Detaljplan 2 ger upphov till. Folksam och Banverket skall, i det avtal som enligt Ramavtalets § 4.6 skall träffas mellan dessa parter, överenskomma om principer för gränsdragning mellan parternas olika delar, samt principer för fördelning av kostnader för eventuella gemensamma delar.

Gatu- och parkmark

Staden skall svara för och bekosta projektering och ombyggnation av gator, med undantag av de delar som uppkommer som en följd av genomförandet av Detaljplan 2, vilket Banverket svarar för. Parterna kan överenskomma om annat.

Banverket och Folksam skall dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten, till följd av dessa parter bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten.

Grundläggning för nytt höghus

Banverket skall utföra grundläggningsarbeten för det nya höghuset. Parterna är överens om att grundläggningen för det nya höghuset vid normala grundläggningsförhållanden skulle kosta 12 mnkr. Folksams ekonomiska ansvar för grundläggningen skall begränsas till detta belopp. Blir den faktiska grundläggningskostnaden högre skall Banverket och Staden träffa en överenskommelse om fördelning av mellanskillnaden.

4.3 Ersättning för intrång

Banverket och Folksam har i det avtal som enligt Ramavtalets § 4.1 träffats denna dag, kommit överens om ersättning för de ytor inom Fastigheten som Banverket tar i anspråk i enlighet med Detaljplan 1 och Järnvägsplanen. För de ytterligare ytor som Banverket för Citybanans räkning förvärvar med äganderätt i Detaljplan 2 skall köpeskillingen vara 45 000 kr/m² LOA. För de ytor Banverket erlagt ersättning enligt Detaljplan 1, och som inte tas i anspråk med äganderätt enligt Detaljplan 2, skall ersättning återbetalas med motsvarande 45 000 kr/m² LOA.

4.4 Ersättning för rörelseskada

För de arbeten Banverket utför för Citybanans anläggande svarar Banverket för sina tidsrisker och de kostnader detta kan orsaka i form av ersättningsgill rörelseskada. Utför Folksam ombyggnader i befintligt hotell under samma tidsperiod skall tidsrisker och kostnader avseende rörelseskada delas mellan Banverket och Folksam i proportion till

respektive arbetens omfattning. Vad gäller de arbeten Folksam utför för uppförande av höghus, vilka arbeten tidsmässigt ligger utanför den period då arbetena för Citybanan – inklusive arbetena för stationsuppgången i befintlig byggnad – utförs inom fastigheten, svarar Folksam för all rörelseskada.

Detta skall närmare preciseras med tidsramar och om möjligt med ekonomiska belopp och ekonomiska incitament för riskminskning i det genomförandeavtal för Detaljplan 2 som skall upprättas mellan parterna.

Parternas intentioner är att hotellet skall kunna hållas öppet under byggnadstiden för genomförandet av Detaljplan 2. I den mån hela eller delar av hotellverksamheten måste upphöra under genomförandet av Detaljplan 2 är parterna överens om att i möjligaste mån använda hotellokalerna både under byggtiden för Citybanan och under den tid Folksam uppför höghusdelen (etablering/kontor, övernattnig) och om så bedöms lämpligt även kunna genomföra ombyggnader i befintlig byggnad. Vidare är parterna ense om att verka för att respektive parts byggnadsarbeten så långt möjligt överlappar varandra i tiden.

4.5 Tomträttsavgäld för tillkommande byggrätt

Staden och Folksam är överens om att en eventuell domstolsprövning av tomträttsavgälden i samband med nästa regleringstidpunkt 2012 endast skall avse befintlig höghusdel. Den årliga tomträttsavgälden för tillkommande byggrätt för perioden 2012-11-01 – 2022-10-31 skall bestämmas till 6,1 miljoner kronor, för en tillbyggnad innehållande 5 110 m² ljus BTA hotell och 5 940 m² ljus BTA kontor, enligt skisser tillhörande förstudie daterad 2008-02-21. Om byggrätten enligt den slutliga utformningen av Detaljplan 2 avviker från ovanstående skall tomträttsavgälden justeras med 490 kr/m² ljus BTA för hotell och 650 kr/m² ljus BTA för kontor. Ovanstående belopp är angivna i penningvärde 2008-06-01 och skall räknas upp med index enligt Bilaga 2.

Vid bestämmandet av ovan nämnda tomträttsavgäld har hänsyn inte tagits till byggkostnaden för det nya höghusets fasad eller för eventuell ombyggnad av fasad på befintlig höghusdel. Staden skall kompensera Folksam för fasadkostnaden enligt vad som beskrivs i detta stycke nedan. Kompensationen skall uppgå till 70 % av bedömd fasadkostnad för det tillkommande höghuset, dock maximalt motsvarande 70 % av 86 miljoner kronor avseende det höghus om 23 våningar som illustreras i Ramavtalets Bilaga 1, samt med maximalt 25 miljoner kronor för befintlig höghusdel. Dessa belopp skall justeras med tillämpligt byggkostnadsindex. Fasadkostnaden skall bedömas av två av varandra oberoende beräkningskonsulter, varav Staden och Folksam utser varsin. Storlek och form för kompensationen skall slutligt fastställas i den överenskommelse om exploatering som Staden och Folksam enligt Ramavtalets § 4.7 skall träffa senast 2009-04-01.

Utgångspunkten för parternas ställningstaganden enligt första stycket ovan har varit:

- Kostnadsbedömning, Bilaga 3.
- Kalkylgräns som framgår av Bilaga 3.
- Omfattning av stationsanläggningen enligt Ramavtalets Bilaga 2.
- Eventuell teknikvåning i tillkommande bebyggelse ska inte åsättas något markvärde.

- Kontorsytorna inom det tillkommande höghuset kan inte, p.g.a. våningsplanens begränsade yta, räknas som fullvärdiga.

Parterna är överens om att detta är en särlösning till följd av Citybaneprojektet och är därför ense om att inte återropa uppgörelsen vare sig i andra sammanhang eller vid framtida avgäldsregleringar.

Genom ovanstående uppgörelse skall Folksam anses ha fått full kompensation för de i sammanhanget exceptionellt höga kostnaderna för grundläggning och fasad. Härigenom skall fastigheten anses ha normal grund och normala byggkostnader vid framtida avgäldsregleringar. Detta skall skrivas in i det tilläggsavtal till Fastighetens tomträttsavtal som Staden och Folksam enligt Ramavtalets § 4.8 skall träffa då fastighetsbildning enligt Detaljplan 2 vunnit laga kraft.

§ 5

ÖVERLÅTELSE

Om Folksam överlåter tomträtten till Fastigheten skall Folksam tillse att den nye tomträttsinnehavaren inträder i samarbetsavtalet och ansvarar för Folksams rätta fullgörande av rättigheter och skyldigheter enligt detta samarbetsavtal. Sker så ej kvarstår Folksam i sitt åtagande.

§ 6

GILTIGHET

Detta samarbetsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte

- dels exploateringsnämnden senast 2008-06-30 ger markanvisning till Folksam Ömsesidig Livförsäkring för utveckling av fastigheten Orgelpipan 6, genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels detta samarbetsavtal senast 2008-06-30 godkänns av exploateringsnämnden genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels Detaljplan 2 antas av Stockholms stadsbyggnadsnämnd eller Stockholms kommunfullmäktige senast 2009-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels Ramavtalets villkor i dess § 8 uppfylls.

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

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

Stockholm den

För svenska staten genom Banverket

.....
()

.....
()

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

.....
()

.....
()

För Folksam Ömsesidig Livförsäkring

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. PM – gränsdragning (2008-04-xx)
2. Indexuppräknning
3. Kostnadsbedömning (2008-03-16)