

Mellan å den ena sidan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och å den andra sidan Salénhuset KB (org.nr 969712-1680), nedan kallat **AMF**, har under de förutsättningar som anges i § 4.2 nedan träffats följande

Exploateringsavtal inom fastigheten Oxen Större 21 (Salénhuset)

Bakgrund

Parterna träffade tillsammans med Salénhuset KB:s ägare, Arbetsmarknadsförsäkringar, Pensionsförsäkrings AB (org nr 502033-2259), 2008-11-26 en principöverenskommelse rörande utveckling av fastigheterna Oxen Större 21 och Såpsjudaren 14. Detta exploateringsavtal ersätter principöverenskommelsen vad gäller Oxen Större 21.

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande, berört geografiskt område mm

AMF är ägare till fastigheten Oxen Större 21, nedan kallad **Fastigheten**, och avser att uppföra ny kontorsbebyggelse, lokaler för handel mm inom denna. Fastighetens gränser är markerade med tjock svart begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Utöver Fastigheten berörs delar av de omkringliggande gatorna Mäster Samuelsgatan, Regeringsgatan och Norrlandsgatan, samt det område inom Fastigheten som staden genom servitut disponerar som biltunnel. Berört geografiskt område benämns nedan **Exploateringsområdet**, och är markerat med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Fastigheten antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2008-01903-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1.

§ 2

SERVITUT MM

2.1 Servitut mm

För Fastigheten gäller servitutsavtal 1986-02-12 avseende rätt för Staden att utföra, bibehålla mm biltunnel, ledningstunnlar, ventilationskanaler mfl anläggningar inom Fastigheten. Servitutsrätten har i vissa delar reducerats genom två avtal träffade 1996-03-27 respektive 1999-11-11 och 2000-01-19.

Staden medger att servitutsrätten enligt ovannämnda servitutsavtal i de delar den avser biltunnel (det i servitutsavtalet med bokstaven A betecknat område) skall reduceras enligt vad som redovisas i Bilaga 2. Parterna skall i särskild ordning träffa tilläggsavtal till ovannämnda servitutsavtal. Staden skall svara för och bekosta inskrivning av tilläggsavtalet.

Reducering av servitutsrätten skall gälla från och med första helgfria vardag som infaller efter det att bygglov medges för ombyggnaden av det f.d. servitutsområdet enligt Bilaga 2.

2.2 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är AMF såsom ägare till Fastigheten befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar, vilket kan bli aktuellt i samband med eventuella framtida planärenden.

AMF svarar för alla övriga kostnader inom Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm.

2.3 Markföreningar

AMF utför och bekostar samtliga åtgärder som krävs för att sanera marken inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och AMF förbinder sig ömsesidigt att

- tillse att genomförandet av exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats inom Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal, sker enligt en av parterna gemensamt upprättad huvudtidplan.

- kontinuerligt samordna sina exploaterings- och anläggningsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. AMF är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, och med de ledningsdragande bolagen.

Staden är införstådd med att AMF har för avsikt att genomföra exploateringen inom Fastigheten i etapper. Tänkt etappindelning framgår av bifogade karta, Bilaga 3. AMF förbinder sig att genomföra etapp 1, markerad på bifogade karta, Bilaga 3. Det är AMF, i egenskap av ägare av Fastigheten, som har att avgöra om och när övriga etapper genomförs. Staden är medveten om att ett genomförande av kommande etapper beror på en rad yttre faktorer, såsom marknaden för kontorslokaler och det allmänna konjunkturläget. AMF är å sin sida medvetet om att tidplanen för genomförandet kan påverkas av yttre omständigheter, såsom exempelvis trafiknämndens handläggningstider vid godkännande av trafikordningsplaner. Vidare är AMF medvetet om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i och omkring Stockholm de kommande åren, vilket kan påverka möjligheterna att utföra åtgärder på och i anslutning till bland annat Mäster Samuelsgatan och Klaratunneln, och att tidplanen för genomförandet av exploateringen enligt detta exploateringsavtal måste anpassas efter detta.

3.2 Kontors- och butikslokaler

AMF avser att inom Fastigheten uppföra kontorslokaler omfattande ca 9 000 m² BTA, samt lokaler för handel omfattande ca 3 000 m² BTA.

3.3 Projekterings-, bygg- och anläggningskostnader

AMF ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. AMF ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark inom Exploateringsområdet och som är en följd av AMF:s bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten skall ske enligt Stadens anvisningar.

Staden ansvarar för projektering och erforderlig, av exploateringen inom Fastigheten föranledd, ombyggnad av allmänna gator inom Exploateringsområdet, inklusive ombyggnad av Klaratunnelns mynning, enligt Stadens normala standard. Stadens kostnader för projektering och ombyggnad enligt detta stycke skall bäras av AMF. Staden anser sig i och med detta ha fått kompensation för reducerad servitutsrätt enligt § 2.1 ovan. AMF är medvetet om att Staden i upphandling av projektörer och entreprenörer måste följa lag (2007:1091) om offentlig upphandling, eller de bestämmelser som kan komma att ersätta denna. Staden skall i god tid före genomförandet informera AMF om omfattningen av åtgärderna och bedömd kostnad för dessa, varefter gemensamt skall beslutas om utförande och tidplan.

Nämnda kompensation baseras på ett antal olika parametrar specifika för denna exploatering och kan inte anses utgöra något riktvärde för markpriser eller byggrätter i Stockholms innerstad.

3.4 Befintlig vegetation

AMF ansvarar för att gatuträd samt annan vegetation intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. AMF skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. AMF ansvarar för att AMF, eller något företag som AMF anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse skall AMF utge vite med 200 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar AMF för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om AMF nyttjar allmän platsmark samt gatuplanteringar intill Fastigheten utan tillstånd skall AMF utge vite i enlighet med § 3.7 nedan.

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna punkt 3.4. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

3.5 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

AMF skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för de anläggningar som Staden innehar med servitut, i enlighet med servitutsavtal träffat 1986-02-12, med de undantag som gjorts i detta exploateringsavtal § 2.1, samt i avtal träffade 1996-03-27 respektive 1999-11-11 och 2000-01-19. Samråd med Staden skall ske.

3.6 Bygg- och Informationsskyltar

AMF 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.

3.7 Byggetablering

AMF förbinder sig att i god tid före byggstart samråda 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.

AMF skall med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. AMF skall tillse att AMF, eller av AMF anlitaad entreprenör håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite skall utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som AMF eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.8 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig AMF, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Fastigheten genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Stadens 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 Fastigheten.

3.9 Tillgänglighet i utemiljö

AMF förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens program: ”Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö” (Gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29). AMF har tagit del av detta program. AMF skall därvid utse en person som ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge.

AMF skall skriftligen till Staden anmäla och motivera eventuella avvikelser från programmet. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

3.10 Gestaltningprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna inom Fastigheten med utformningen av allmän plats inom Exploateringsområdet, samt de anslutande gatorna, ska Staden, genom dess stadsbyggnadsnämnd och exploateringsnämnd, i samråd med AMF upprätta ett gestaltningprogram. Framtagandet av detta program skall till 100% bekostas av AMF.

Detta program ska utgöra ett för AMF och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Fastigheten. AMF ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på tomtmark liksom de allmänna anläggningarna inom Fastigheten, verka för att detta program följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.11 Inrapportering av geotekniska utredningar

AMF skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Fastigheten till stadens geoarkiv.

3.12 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Överlåtelse av exploateringsavtalet

AMF förbinder sig vid vite av tiomiljoner kronor i penningvärde 2008-12-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheterna inom Fastigheten tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt detta exploateringsavtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av tiomiljoner kronor i penningvärde 2008-12-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och AMF träffat exploateringsavtal rörande Oxen Större 21 daterat den 10 december 2008. Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid exploateringsavtalet, 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 tiomiljoner kronor i penningvärde 2008-12-01. 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 AMF 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.

4.2 Avtalets giltighet

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

dels exploateringsnämnden före 2009-03-31 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2008-12-11, genom beslut som senare vinner laga kraft,

AMF 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. AMF är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning,

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Stockholm den 10 december 2008

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Salénhuset KB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten och Exploateringsområdet markerade.
2. Reducering av servitutsområde
3. Etappindelning för genomförande av exploateringen