

Mellan å den ena sidan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och å den andra sidan Arbetsmarknadsförsäkringar, Pensionsförsäkrings AB (org nr 502033-2259), samt det av detta bolag helägda Salénhuset KB (org.nr 969712-1680), nedan gemensamt kallade **AMF**, har under förutsättning som anges i § 4 nedan träffats följande

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE **rörande utveckling av fastigheterna** **Oxen Större 21 (Salénhuset) och Såpsjudaren 14**

BAKGRUND

AMF är lagfaren ägare av fastigheterna Stockholm Oxen Större 21, nedan kallad **Salénhuset**, och Stockholm Såpsjudaren 14, nedan kallad **Såpsjudaren**.

§ 1

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Parterna skall aktivt verka för följande:

1. Befintlig byggrätt inom Salénhuset skall kompletteras med uppemot 9 000 m² BTA kontor och 3 000 m² BTA handel, i huvudsak i enlighet med vad som redovisas på bifogade ritningar, Bilaga 1.
2. De nedre våningsplanen i Salénhuset mot Mäster Samuelsgatan skall öppnas upp med nya entréer och handelsytor, i huvudsak i enlighet med vad som redovisas på bifogade ritningar, Bilaga 1.
3. Klaratunnelns mynning på Mäster Samuelsgatan skall byggas om i enlighet med vad som redovisas på bifogade ritningar, Bilaga 1.
4. Mäster Samuelsgatans norra sida skall byggas om i anslutning till Salénhuset för att ge förutsättningar till ett nytt gångstråk. Detta får dock inte påverka kapaciteten för Klaratunneln.
5. Befintliga kontorsytor inom Såpsjudaren skall konverteras till bostäder av god standard, omfattande ca 3 000 m² BOA. Bostäderna får upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt.

Skulle bostadskonvertering inom Såpsjudaren enligt punkt 4 ovan p.g.a. myndighetskrav visa sig vara omöjlig att genomföra, skall AMF aktivt verka för att motsvarande mängd bostadsyta av god standard kan tillskapas inom andra fastigheter med motsvarande, citynära, läge.

§ 2

DETALJPLAN

Parterna skall tillsammans verka för att nya detaljplaner för Salénhuset och Såpsjudaren – med den inriktning som anges i § 1 ovan – tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar skall planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

AMF skall efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet.

§ 3

EKONOMI, ANSVARSFÖRDELNING MM

3.1 Utrednings- och projekteringsfasen

AMF skall stå för samtliga utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna skall kunna träffa exploateringsavtal. Detta inkluderar Stadens samtliga kostnader för projektering av erforderlig ombyggnad av omkringliggande gator inklusive Klaratunnelns mynning.

För detaljplanearbete enligt § 2 ovan skall AMF träffa avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

Kvartersmark

AMF utför och bekostar projektering inom kvartersmarken.

AMF beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom kvartersmarken som följd av den planerade exploateringen, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen.

Gatu- och parkmark

Staden utför projektering av erforderlig ombyggnad av omkringliggande gator, inklusive Klaratunnelns mynning, enligt Stadens standard.

AMF skall projektera de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken, till följd av AMF:s bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Projekteringen skall ske enligt Stadens anvisningar.

3.2 Genomförandefasen

Ansvar och kostnadsfördelning för genomförandet skall regleras i detalj i de exploateringsavtal som parterna enligt § 3.3 nedan skall träffa. Följande principer skall gälla.

Kvartersmark

AMF skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken, inklusive rivningar och evakueringar.

Staden tar inte på sig några kostnader för eventuella efterbehandlingsåtgärder, annat än vad som framgår av vid varje tidpunkt gällande lagstiftning.

Gatu- och parkmark

Staden skall på AMF:s bekostnad utföra erforderlig ombyggnation av gator, inklusive Klaratunnelns mynning, enligt Stadens standard. AMF är medvetet om att Staden i upphandling av entreprenörer måste följa lag (2007:1091) om offentlig upphandling, eller de bestämmelser som kan komma att ersätta denna.

AMF skall ansvara för och bekosta de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken, till följd av AMF:s bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Utförandet skall ske enligt Stadens anvisningar.

3.3 Kommande avtal

En förutsättning för att exploatering ska kunna genomföras inom Salénhuset och Såpsjudaren är att AMF och Staden träffar exploateringsavtal för respektive fastighet. Parterna skall verka för sådana avtal träffas när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att detta kan ske.

3.4 Samordning med andra projekt

AMF är 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. AMF är införstått med att tidplanen för den planerade ombyggnaden av Salénhuset måste anpassas efter detta.

3.5 Justering av servitutsområde

Den planerade ombyggnationen av Klaratunnelns mynning (se § 1, punkt 3 ovan) innebär att ett mindre område som Staden innehar med servitut för biltrafik omvandlas till kommersiella ytor. Det servitutsområde som fastställts i avtal 1986-02-12 måste därmed minskas. AMF skall erlagga en marknadsmässig ersättning till Staden för det minskade servitutsområdet. Detta skall regleras i det exploateringsavtal som parterna skall träffa enligt § 3.3 ovan.

§ 4

GILTIGHET

Denna principöverenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt från någondera parten om inte exploateringsavtal enligt § 3.3 ovan träffats mellan Staden och AMF senast 2009-12-31.

AMF är medvetet 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. 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.

* * * * *

Denna principöverenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Arbetsmarknadsförsäkringar,
Pensionsförsäkrings AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Salénhuset KB

.....
()

.....
()

BILAGOR:

1. Ritningar – förslag till ombyggnad av Salénhuset (White, 2008-04-16)