

Samarbetsavtal avseende utveckling av Orgelpipan 6

1 Parter

- 1.1 Svenska Staten genom Banverket, 202100-4003, med adress Box 1070, 172 22 Sundbyberg ("**Banverket**");
- 1.2 Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, 212000-0142 ("**Staden**"); och
- 1.3 Jernhusen Stockholm R AB, 556716-6607, med adress c/o Jernhusen AB, Box 520, 101 30 Stockholm ("**Jernhusen**");

2 Bakgrund

- 2.1 Banverket skall på regeringens uppdrag anlägga Citybanan i Stockholm, en sex km lång pendelstågstunnel under Stockholms innerstad, vilken beräknas tas i drift år 2017. En ny station, station city, kommer att anläggas i anslutning till den befintliga tunnelbanestationen T-Centralen och berör Stadens fastighet Orgelpipan 6. Jernhusen innehar tomträätten till Orgelpipan 6 ("**Tomträätten**").
- 2.2 För Banverkets pågående arbeten gäller dels järnvägsplanen för Citybanan, Dnr F07-1809/SA20, "**Järnvägsplanen**", dels ett tillägg till detaljplan, TDp 2004-02488-54, "**Dp 1**". Jernhusen har initierat framtagandet av ytterligare en tilläggsplan, Detaljplan 2007-40306, "**Dp 3**" som möjliggör en samlad stationslösning inom Tomträätten med uppgångar mot Vasagatan/Klara Vattugränd och Klarabergsgatan.
- 2.3 Jernhusen planerar även för en större exploatering av Tomträätten än som medges enligt Dp 3, innebärande rivning av befintlig byggnad och tillskapande av en större tillkommande bygggrätt, alternativt påbyggnad av befintligt höghus. I det förra fallet kommer även stationen att ges en större geografisk utbredning i markplan. Den nya detaljplan som krävs för ett genomförande av denna större exploatering har arbetsnamnet "**Dp 4**". Jernhusens planerade större exploatering av Tomträätten benämns nedan "**Jernhusenlösningen**".
- 2.4 Parterna har ett gemensamt intresse av att tillskapa en samlad stationslösning inom Tomträätten i enlighet med Dp 3 (eller, om den slutligen antas, Dp 4). Staden och Jernhusen har vidare intresse av en exploatering av Tomträätten i enlighet med Jernhusenlösningen. Parterna har därför beslutat att ingå detta samarbetsavtal för reglering av parternas åtaganden för att åstadkomma en sådan samlad stationslösning och exploatering.

3 Detaljplaner m m

3.1 Dp 3

Dp 3 antogs av stadsbyggnadsnämnden den 25 mars 2010 och väntas vinna laga kraft under april 2010. Den nya stationens utformning vid exploatering i enlighet med Dp 3 framgår av bifogad ritning, Bilaga 3.1. Om Dp 3 vinner laga kraft och förutsatt att avtal kan träffas med övriga berörda, avser Jernhusen också att

genomföra total ombyggnad av den hotellbyggnad som idag är uppförd på Tomträtten.

3.2 Dp 4

3.2.1 Parterna förbinder sig att tillsammans aktivt verka för att Dp 4 enligt vad som anges i detta avtal, innefattande en större tillkommande byggrätt alternativt en påbyggnad på befintligt hus samt med en samlad stationslösning, tas fram, antas och vinner laga kraft.

3.2.2 Ett genomförande av Jernhusenlösningen förutsätter att Dp 4 vinner laga kraft senast 31 december 2012. Staden och Jernhusen skall gemensamt aktivt verka för att utredningar och detaljplanearbete avseende Jernhusenlösningen genomförs i enlighet med denna tidplan.

3.2.3 Jernhusen och Staden skall stå sina respektive kostnader för utrednings- och detaljplanearbetet för Dp 4.

4 **Genomförande**

4.1 Banverket och Jernhusen har, samtidigt med tecknandet av detta samarbetsavtal, ingått ett projektavtal ("**Projektavtalet**") som reglerar projektering och byggnation i enlighet med Dp 3 samt grundläggning som förberedelse för en större exploatering i enlighet med Dp 4 och Jernhusenlösningen. Projektavtalet innehåller även bestämmelser om ansvarsfördelning och ekonomisk reglering mellan Jernhusen och Banverket. I Projektavtalet har Jernhusen och Banverket också beaktat att Tomträtten istället kan komma att exploateras i enlighet med Dp 4 och Jernhusenlösningen.

4.2 Parterna skall gemensamt inrätta lämplig organisation för samverkan och ömsesidig information. Jernhusen är sammankallande i detta arbete. Inom ramen för Projektavtalet skall Jernhusen och Banverket inrätta en gemensam styrgrupp vars huvudsakliga uppgift är att organisera styrningen av projektering och byggnation inom ramen för Projektavtalet.

5 **Reglering beträffande minskning av tomträttens omfattning som en konsekvens av Dp 1 och Dp 3**

5.1 I enlighet med det genomförandeavtal avseende Citybanan som träffats mellan Staden, Banverket och Stockholms läns landsting skall Banverket ersätta Staden för det intrång i Tomträtten som Dp 1 medför.

5.2 Jernhusen skall ersätta Staden för det ytterligare intrång i Tomträtten, som ett genomförande av Dp 3 innebär.

5.3 För de ytor som Staden kompenserats för i enlighet med punkterna 5.1 och 5.2 ovan, utgår ingen tomträttsavgäld. Jernhusen och Staden skall ingå ett tilläggsavtal till det tomträttsavtal som gäller för Tomträtten för reglering av denna minskning av den avgäldsgrundande ytan.

6 Tomträtsavgäld och eventuell friköp

6.1 Tomträtsavgäld

- 6.1.1 Nuvarande avgäldsperiod för Tomträten löper ut 2012-10-31. De avgäldsnivåer som därefter skall gälla framgår av punkterna 6.1.2 – 6.1.3 nedan.
- 6.1.2 Vid en exploatering enligt Dp 1, alternativt Dp 3, skall den årliga avgälden för den byggrätt ljus BTA hotell och butiker som Dp 1 respektive Dp 3 medger ("**Volymen**"), från och med den 1 november 2012 till och med den 31 oktober 2022, vara 439 kr/kvm.
- 6.1.3 Skulle exploateringen av Tomträten i enlighet med Dp 4 komma att ske genom rivning av befintlig byggnad och uppförande av en ny byggnad skall Jernhusen, utöver avgäld för Volymen enligt 6.1.2 ovan, för varje kvm tillkommande byggrätt, utöver Volymen, som Dp 4 i sådant fall medger, erlægga 240 kr/kvm ljus BTA i årlig avgäld, värdetidpunkt 31 december 2012. För det fall Dp 4 skulle vinna laga kraft efter den 31 december 2012 skall uppräknig av den överenskomna avgäldsnivån ske i enlighet med indexbestämmelse (SFI) (se Bilaga 1). Avgäld med 240 kr/kvm för tillkommande byggrätt skall erläggas från och med den tidpunkt då Dp 4 vunnit laga kraft och tio år därefter. Avgäldsnivån för tillkommande byggrätt förutsätter att 44 % av ytan utgörs av hotell. För det fall hotellandelen skulle bli lägre än 44 %, skall ny avgäld för den tillkommande byggrätt ljus BTA som Dp 4 medger fastställas efter förhandlingar mellan parterna.
- 6.1.4 Skulle exploateringen av Tomträten i enlighet med Dp 4 istället komma att ske genom påbyggnad av befintligt höghus skall den avgäld som Jernhusen skall erlægga, utöver avgäld för Volymen, fastställas av Jernhusen och Staden efter särskild förhandling senast 31 december 2012. Därvid skall gälla att den årliga avgälden för varje kvm tillkommande byggrätt ljus BTA, som Dp 4 i sådant fall medger, skall utgå med ett belopp om högst 439 kr/kvm. Den sålunda fastställda avgälden skall erläggas från och med den tidpunkt då Dp 4 vunnit laga kraft och tio år därefter. I detta fall kommer all tillkommande byggrätt att utgöra hotell.
- 6.1.5 Jernhusen och Staden är överens om att de överenskomna villkoren enligt detta avtal är en särlösning till följd av Citybananprojektet och de exceptionellt höga kostnader och andra speciella omständigheter, som utvecklingen av Tomträten föranleder.
- 6.1.6 Genom den uppgörelse om avgäldsnivåer som träffats enligt denna punkt 6.1 skall Jernhusen anses ha fått full kompensation för de i sammanhanget exceptionellt höga kostnaderna för grundläggning. Härigenom skall Tomträten anses ha normal grund vid framtida avgäldsregleringar. Detta skall skrivas in i det tilläggsavtal till Tomträttens tomträtsavtal som Staden och Jernhusen skall ingå enligt punkten 5 ovan.

6.2 Friköp

Jernhusen har ett starkt intresse av att friköpa Tomträten i syfte att säkerställa Jernhusenlösningens genomförbarhet. Staden är beredd att senare uppta diskussioner om friköp av Tomträten.

7 Ekonomiska villkor för projektering och byggnation

7.1 Kvartersmark

Banverket och Jernhusen skall vid exploatering, såväl enligt Dp 3 som enligt Dp 4, stå för kostnaderna för samtliga rivnings-, bygg och anläggningsåtgärder inom Tomträthen samt intilliggande fastigheten Norrmalm 6:1. Projektavtalet mellan Jernhusen och Banverket innehåller en reglering av den inbördes fördelningen av kostnadsansvaret mellan dessa parter.

7.2 Gatu- och parkmark

Staden skall vid exploatering, såväl enligt Dp 3 som enligt Dp 4, svara för och bekosta projektering och ombyggnation av gator. Banverket och Jernhusen skall dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark vid Tomträthen, till följd av dessa parter respektive bygg- och anläggningsarbeten inom Tomträthen samt intilliggande fastigheten Norrmalm 6:1.

7.3 Förändrade projektförutsättningar

I det fall Dp 4 skulle innebära en förändrad utformning av stationslösningen eller andra projektförutsättningar jämfört med vad som framgår av Projektavtalet, medförande att förutsättningarna för den ekonomiska reglering som gjorts mellan Banverket och Jernhusen i Projektavtalet väsentligen förändrats, har Jernhusen eller Banverket rätt att initiera en diskussion om reglering, mellan Jernhusen och Banverket, av de ytterligare kostnader som förändringarna föranlett.

7.4 Banverkets kostnader för utredning och projektering

Jernhusens utrednings- och planeringsarbete för Dp 4 kräver ett väl fungerande samarbete med Banverket. Den ekonomiska reglering som gjorts mellan Banverket och Jernhusen i Projektavtalet innefattar inte Banverkets kostnader för utredning och projektering i anslutning till Dp 4. Jernhusen skall ersätta Banverket för dessa kostnader. Banverket skall därvid tillstålla Jernhusen specificerad faktura med underlag.

8 Exploateringsavtal

Vid exploatering av Tomträthen i enlighet med Dp 4 skall Jernhusen och Staden ingå ett exploateringsavtal.

9 Framtida fastighetsbildning

Banverket åtar sig att inte utan godtagbara skäl och förutsatt att hanteringen av gemensamma funktioner och rättigheter kan lösas på ett för Banverket tillfredställande sätt, motsätta sig eventuella fastighetsbildningsåtgärder som kan komma att aktualiseras vid en kommersialisering av Tomträthen, såsom tillskapandet av flera tredimensionella fastigheter.

10 Överlåtelse

- 10.1 Vid överlåtelse av Tomträten eller del därav som berörs av detta avtal skall Jernhusen i egenskap av säljare förbinda den nya ägaren att iaktta vad som åvilar Jernhusen enligt detta Avtal i den mån det inte har blivit fullgjort.
- 10.2 Riksdagen har beslutat att Banverket och Vägverket ska läggas ner. Verksamheten vid de båda verken ska föras över till Trafikverket som inrättas den 1 april 2010. För det fall den verksamhet hos Banverket som detta Avtal avser skulle övergå till Trafikverket under avtalstiden, godkänner Jernhusen och Staden att Trafikverket inträder i avtalsförhållandet på oförändrade villkor istället för Banverket.

11 Villkor för ikraftträdande

- 11.1 Villkor för detta samarbetsavtals ikraftträdande är:
- Dp 3 skall antas av Stockholms stadsbyggnadsnämnd, genom beslut som senare vinner laga kraft;
 - Godkännande av exploateringsnämnden genom beslut som senare vinner laga kraft;
 - Godkännande av styrelsen för Jernhusen AB;
 - Godkännande av Banverkets (Trafikverkets) generaldirektör; och
 - Ikraftträdande av Projektavtalet.
- 11.2 Om inte samtliga villkor enligt punkten 11.1 är uppfyllda senast den 11 maj 2010 förfaller detta avtal och ingen av parterna har något krav gentemot någon annan part med anledning av avtalet.
- 11.3 Parterna är medvetna om att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan skall 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 anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning. Parterna är därutöver medvetna om att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid framtagande och prövning av förslag till detaljplan.
-

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den 26 mars 2010

Stockholm den 26 mars 2010

STATEN GENOM BANVERKET

JERNHUSEN STOCKHOLM R AB

Kjell-Åke Averstad

Björn Boestad enligt fullmakt

Stockholm den 26 mars 2010

STOCKHOLMS KOMMUN GM DESS
EXPLOATERINGSNÄMND
