

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Hotell Anno 1647 AB (org nr 556162-9337), nedan kallat **Bolaget**, såsom innehavare av tomträtten till fastigheten Ormen 2, har under förutsättning som anges i § 4 nedan träffats följande

## INTENTIONSAVTAL

### rörande till- och ombyggnad av fastigheten Ormen 2

#### BAKGRUND

Staden är lagfaren ägare till fastigheten Ormen 2, med adress Peter Myndes Backe 5/Mariagränd 3, på Södermalm, nedan kallad **Fastigheten**. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Bolaget, enligt ovan. Med anledning av att Bolaget avser utföra om- och tillbyggnad av befintlig bebyggelse inom fastigheten, nedan kallat **Projektet**, har parterna ingått detta avtal. Projektet innebär bland annat tillbyggnad mot Mariagränd med en våning, inredning av vindar, installation av hissar, nya el-, ventilation och VVS-installationer, nya källarutrymmen under gården, inglasning av gården samt dränering av grunden. En ny detaljplan måste tas fram för fastigheten, och Projektet måste samordnas med Stadens förestående ombyggnad av Slussen och Södermalmstorg.

#### §1

#### AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Parterna ska aktivt verka för följande:

- Befintlig byggrätt inom Ormen 2 ska kompletteras med preliminärt 805 m<sup>2</sup> BTA hotell.
- Tillägg till gällande tomträttsavtal ska tecknas mellan parterna för tillkommande byggrätt när bygglov erhållits.
- Projektet ska samordnas med Slussens ombyggnad.

#### §2

#### DETALJPLAN

Parterna förbinder sig att verka för att en ny detaljplan tas fram för Fastigheten. Exploateringsnämnden begär planändring hos stadsbyggnadsnämnden. Bolaget tecknar planavtal med stadsbyggnadsnämnden och står för alla kostnader i samband med framtagande av detaljplanen.

#### §3

#### EKONOMI, ANSVARSFÖRDELNING M.M.

##### 3.1 Utrednings- och projekteringsfasen

Bolaget ska stå för samtliga utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att Parterna ska kunna träffa exploateringsöverenskommelse.

Bolaget utför och bekostar projektering inom Fastigheten.

### 3.2 Genomförandefasen

Ansvar och kostnadsfördelning för genomförandet ska regleras i detalj i den överenskommelse som parterna enligt § 3.3 nedan ska träffa. Följande principer ska gälla.

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Fastigheten, inklusive rivningar och evakueringar.

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

### 3.3 Exploateringsöverenskommelse

En förutsättning för att exploatering ska kunna genomföras inom Projektet är att parterna träffar överenskommelse om exploatering. Parterna ska verka för att sådant avtal träffas när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att detta kan ske, innan detaljplanen vunnit laga kraft.

### 3.4 Tomträttsavtal

Efter om- och tillbyggnaden beräknas byggrätten inom Fastigheten preliminärt uppgå till 2 268 kvm BTA för hotelländamål varav befintlig yta 1463 kvm och tillkommande yta preliminärt 805 kvm BTA.

För befintlig bruttoarea ska avgälden enligt gällande tomträttsavtal regleras den 1 oktober 2014. Avgälden sätts till 246 kr per kvm BTA eller totalt 360 000 kr

För tillkommande byggrätt ska, när ny detaljplan vunnit laga kraft och bygglov meddelats i enlighet med planen, särskilt tilläggsavtal tecknas för perioden fram till regleringstidpunkten 1 oktober 2024. Tomträttsavgäld för tillkommande bruttoarea inom Fastigheten sätts till 235 000 kr, motsvarande 292 kr/m<sup>2</sup> BTA. Förändras föreslagen byggrätt från ovan angiven yta när bygglov meddelats ska avgälden justeras med 292 kr per kvm BTA.

Ovanstående gäller under förutsättning att stadens expertråd godkänner exploateringskontorets värdering av avgäldsnivåer för nuvarande och tillkommande byggrätt för hotelländamål inom Fastigheten vid värdetidpunkten 1 oktober 2014.

De åtgärder som föreslås på Fastigheten är mycket omfattande. Kalkylerade utgifter för tillbyggnadsåtgärderna bedöms väsentligt överstiga normalkostnaden för nyproduktion av motsvarande lokaler. Mot bakgrund av detta sätts avgälden för tillkommande byggrätt ned till 0 kr under perioden fram till 2024-10-01.

### 3.5 Samordning med andra projekt

Bolaget är medvetet om att ombyggnad av området vid Slussen och Södermalmstorg planeras starta i Fastighetens omedelbara närhet år 2014 och pågå åtminstone till och med år 2020. Tidplanen för den planerade om- och tillbyggnaden av Fastigheten sammanfaller med Slussens ombyggnad. Möjligheten att utföra arbeten i anslutning till Slussenområdet på närliggande gator som Peter Myndes Backe, Götgatan och Mariagränd kommer att påverkas. Parterna ska verka för att projekten ska kunna genomföras parallellt på bästa sätt. Staden genom Slussenprojektet ska teckna samarbetsavtal med Bolaget för samordning av projekten.

**GILTIGHET**

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt från någondera Parten om inte exploateringsöverenskommelse enligt § 3.3 ovan har träffats mellan parterna senast 2014-12-31, under förutsättning att överenskommelsen enligt § 3.4 förs in i nämnda exploateringsöverenskommelse.

Bolaget 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. Bolaget 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 samt bli föremål för rättsprövning,

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

\* \* \* \* \*

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

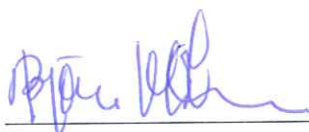
Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

\_\_\_\_\_  
( )

\_\_\_\_\_  
( )

För Hotell Anno 1647AB

  
\_\_\_\_\_  
( )

  
\_\_\_\_\_  
( )

**BILAGA**

1. Karta med Fastigheten markerad



Kartbilaga 1. Fastigheten Ormen 2, vid Slussen, Södermalm. Bebyggelsen markerad med blått.