



Styrelseärende
Styrelsen 2012-09-06
Ärende nr 12

Handläggare: Anders Jenelius
 Telefon: 08-508 370 00

Till styrelsen

Exploatering av Albano med student- och forskarbostäder

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av c:a 900 student- och forskarbostäder i Albano till en total investeringsutgift om c:a 1 450 mnkr godkänns.
2. Koncernstyrelsen och kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen för nyproduktion av c:a 900 student- och forskarbostäder i Albano till en total investeringsutgift om c:a 1 450 mnkr.
3. VD får i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Albano med Stockholms stad, i huvudsaklig överensstämmelse med bilagda förslag, **Bilaga 2**.
4. VD får i uppdrag att teckna samarbetsavtal avseende Albano med Akademiska Hus Stockholm AB, i huvudsaklig överensstämmelse med bilagda avtalsförslag, **Bilaga 3**.
5. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Vällingby den 5 september 2012

Pelle Björklund
 VD

Sammanfattning

Svenska Bostäder har förhandlat fram preliminära förslag till avtal med Stockholms stad respektive Akademiska Hus Stockholm AB avseende exploateringen av Albano, där det planeras universitetslokaler och c:a 1 000 student- och forskarbostäder. Avtalsförslagen innebär bl a att bolaget förvärvar mark för sammanlagt c:a 850 student- och forskarbostäder för en köpeskilling om 3 000 kr/kvm BTA (bruttoarea).

Avtalet med Akademiska Hus reglerar också ansvar och kostnadsfördelning för gemensamma exploateringsarbeten i området, såsom byggande av en tunnel för Värtabanan, nya gator, marksanering mm. Den totala kostnaden för gemensamma exploateringsarbeten är beräknad till 344 mnkr. Om denna kostnad överskrids ska c:a 1/3 av den ökade kostnaden bäras av Svenska Bostäder, vilket motsvarar bolagets relativa andel av exploateringen. Risken bedöms som hanterbar inom ramen för projektets totala ekonomi.

Avsikten är att Svenska Bostäder ska bygga ytterligare c:a 150 student- och forskarbostäder på mark som disponeras av andra markägare (Statens Fastighetsverk/-Kungliga Djurgårdsförvaltningen respektive Fysikhuset Stockholm KB), under

förutsättning att överenskommelse om tomträttsupplåtelse respektive markförvärv kan träffas med dessa markägare.

Bolagets totala investeringsutgift för nyproduktionen beräknas uppgå till c:a 1 450 mnkr. Styrelsen föreslås godkänna inriktningen för nyproduktionen och besluta att Svenska Bostäder ska inhämta koncernstyrelsens och kommunfullmäktiges godkännande av inriktningsbeslutet.

Kort beskrivning av Albanoprojektet

Ett nytt universitetsområde med undervisningslokaler samt student- och forskarbostäder planeras i Albano, norr om Roslagstull, mellan Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet. Markägare inom området är Akademiska Hus Stockholm AB, Stockholms stad, Statens Fastighetsverk/Kungliga Djurgårdsförvaltningen, AB Stor-Stockholms Lokaltrafik (Roslagsbanan) och Trafikverket (Värtabanan) samt Fysikhuset Stockholm KB.

Området avgränsas av Roslagsvägen i väster och Roslagsbanan i öster. Genom området går Björnäsavägen och Värtabanans godsjärnväg. Markanvändningen har tidigare främst innefattat småskalig industribebyggelse, försäljning, verkstäder, lagerverksamhet och parkeringsytor. Idag är det mesta rivet och kvar finns några mindre byggnader samt ett kontorshus, som ägs av staden.

Akademiska Hus, Svenska Bostäder, Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret har en längre tid arbetat med att ta fram en ny detaljplan för Albano. Ett detaljplaneförslag (Dp 2008-21530-54) har varit utställt och beräknas tas upp för godkännande i Stadsbyggnadsnämnden i oktober 2012. Se detaljplanekarta, **Bilaga 1**. Planförslaget omfattar c:a 100 000 kvm universitetslokaler och c:a 1 000 student- och forskarbostäder. Avsikten är att universitetslokalerna ska byggas av Akademiska Hus och student- och forskarbostäderna av Svenska Bostäder. Innan projektet kan påbörjas behöver omfattande markbyten och markförvärv genomföras mellan de nuvarande markägarna i Albano.

Enligt framtagna avtalsförslag, som beskrivs närmare nedan, ska Svenska Bostäder förvärva mark för c:a 850 student- och forskarbostäder, varav c:a 600 från staden och c:a 250 från Akademiska Hus. Avtalet med Akademiska Hus innebär också ett gemensamt åtagande beträffande exploateringsarbeten i området.

Avsikten är att Svenska Bostäder ska bygga ytterligare c:a 150 student- och forskarbostäder på mark som disponeras av andra markägare (Statens Fastighetsverk/-Kungliga Djurgårdsförvaltningen respektive Fysikhuset Stockholm KB), under förutsättning att överenskommelse om tomträttsupplåtelse respektive markförvärv kan träffas med dessa markägare. Svenska Bostäder har ännu inte fört några förhandlingar med dessa markägare och några avtal eller avtalsförslag föreligger inte i denna del.

Inriktningsbeslut

Enligt stadens riktlinjer ska inriktningsbeslut och genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr godkännas av kommunfullmäktige.

Svenska Bostäder uppskattar investeringsutgiften för de planerade c:a 900 student- och forskarbostäderna med kompletterande lokaler inom Albano till omkring 1 450 mnkr (inkl moms). Direktavkastningen bedöms till c:a 3,25 %, vilket är i linje med direktavkastningen på jämförbara befintliga flerbostadshus i närområdet.

Det bedöms i dagsläget inte föreligga några nedskrivningsbehov för projektet. Nettonuvärdet för projektet bedöms uppgå till c:a 20 mnkr.

Styrelsen föreslås besluta att godkänna inriktningen för nyproduktion av c:a 900 student- och forskarbostäder i Albano till en total investeringsutgift om c:a 1 450 mnkr samt att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen.

Genomförandefrågor

Gemensamma exploateringsarbeten

Akademiska Hus och staden har kommit överens om att Akademiska Hus, som är den största markägaren i Albano, ska svara för det praktiska utförandet av följande gemensamma exploateringsarbeten i planområdet:

- Byggande av en tunnel för Värtabanans godsjärnväg
- Förlängning av Ruddammsvägen
- Upprustning av Björnäsvägen
- Upprustning av parkmark
- Sanering av all mark inom planområdet
- Rivning av befintliga byggnader inom planområdet
- Viss upprustning av Roslagsvägen

Kostnaden för dessa gemensamma exploateringsarbeten har av staden och Akademiska Hus beräknats till 344 mnkr (exkl moms). Staden och Akademiska Hus har vidare kommit överens om att stadens andel av dessa kostnader ska uppgå till ett fast belopp om 91 mnkr (exkl moms).

Exploateringsöverenskommelse med staden

Svenska Bostäder och Exploateringskontoret har tidigare träffat ett markanvisningsavtal avseende de c:a 600 studentlägenheter på mark inom Albano som ägs eller kommer att ägas av staden. Avtalet redovisades för styrelsen den 14 juni 2012. Markanvisningsavtalet har legat till grund för förhandlingar mellan parterna om en mer preciserad överenskommelse rörande fastighetsbildning, överlåtelse av mark, rivning av befintlig bebyggelse, marksanering, genomförande av exploatering mm.

Förhandlingarna har resulterat i ett preliminärt förslag till överenskommelse om exploatering, **Bilaga 2**. Överenskommelsen villkoras bl a av godkännande i kommunfullmäktige och av att detaljplanen vinner laga kraft. Den bör också villkoras av att fullmäktige godkänner inriktningen för nyproduktionen.

Överenskommelsen innebär att Svenska Bostäder förvärvar blivande fastigheter från staden för 3 000 kr/kvm BTA (bruttoarea) byggrikt enligt den blivande detaljplanen. Den totala köpeskillingen för denna mark uppskattas till c:a 100 mnkr. Överenskommelsen innebär vidare att Svenska Bostäder åtar sig att bygga c:a 600 student- och forskarbostäder på den förvärvade marken. Staden svarar för att marken är avröjd och byggklar när Svenska Bostäder tillträder fastigheterna.

Samarbetsavtal med Akademiska Hus

Vid styrelsemötet den 14 juni 2012 fick VD i uppdrag att teckna ett samarbetsavtal med Akademiska Hus avseende exploateringen av Albano. Ett utkast till samarbetsavtal var bilagt till styrelseärendet men det undertecknades inte av parterna. I stället har fortsatta förhandlingar förts, vilka resulterat i ett preliminärt

förslag till samarbetsavtal, **Bilaga 3**. Detta avtalsförslag är mer omfattande än det utkast som tidigare presenterats för styrelsen.

Syftet med samarbetsavtalet är att ange gemensamma mål och åtaganden avseende exploateringen, att fastställa villkoren för framtida överlåtelse av mark samt att fördela kostnader och risker för de gemensamma exploateringsarbeten som redovisas ovan.

Enligt avtalet ska Svenska Bostäder förvärva blivande fastigheter från Akademiska Hus för 3 000 kr/kvm BTA byggrätt enligt den blivande detaljplanen. På den förvärvade marken beräknas c:a 250 bostäder kunna byggas. Den totala köpeskillingen för marken uppskattas till c:a 40 mnkr. Priset avser byggklar mark och baseras på den ovan nämnda beräknade exploateringskostnaden om totalt 344 mnkr. Om detta belopp skulle överskridas ska kostnadsökningen fördelas mellan parterna i proportion till den byggrätt respektive bolag erhåller genom detaljplanen. Det innebär att risken för ökade kostnader till omkring 1/3 faller på Svenska Bostäder och till omkring 2/3 på Akademiska Hus.

Det kan av tidsskäl bli nödvändigt för parterna att utföra viss projektering och vissa förberedande arbeten innan detaljplanen är fastställd och markförvärv mm är genomförda. Som exempel kan nämnas marksanering, kompletterande geotekniska undersökningar och förberedelser för Värtabanans tunnel. Om detaljplanen inte vinner laga kraft kommer dessa förberedande arbeten att vara helt eller delvis förgäves.

Riskbedömning

För Svenska Bostäders del bedöms i dagsläget den största risken i projektet ligga i åtagandet att tillsammans med Akademiska Hus svara för gemensamma exploateringsarbeten. Om dessa skulle bli t ex 100 mnkr dyrare än kalkylerade 344 mnkr, ska Svenska Bostäder svara för c:a 33 mnkr av kostnadsökningen. En sådan kostnadsökning skulle motsvara drygt 2 % av den totala beräknade investeringen på 1 450 mnkr.

Risken för ökade exploateringskostnader bedöms som hanterbar inom ramen för projektets totala ekonomi.

Bilagor

1. Detaljplanekarta
2. Preliminärt förslag till överenskommelse med Stockholms stad om exploatering med överlåtelse av mark i Albano
3. Preliminärt förslag till samarbetsavtal med Akademiska Hus Stockholm AB stad om exploatering mark i Albano

Nr 7 - 2012

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska
Bostäders styrelse den 6 september 2012 på
Ekermanska malmgården

Justeras:


Berthold Gustavsson


Yvonne Ruwaida

Närvarande:

Ordföranden	Berthold Gustavsson (M)
Vice ordföranden	Yvonne Ruwaida (MP)
Ledamöterna	Peter Salomon (M) Hugo Nordenfelt (M) Fredrik Lundin Leinder (FP) Karin Hanqvist (S) Jan Sörling (S)
Suppleanterna	Gabriel Holmberg (M) Bengt Carlsson (M) Ragnhild Elfsö (C) Ornina Younan (S) Tobias Olsson (MP) fr o m § 14
Personalrepresentanten	Suzanne Frejd, SACO Kai Cseresnyés, Fastighetsanställdas förbund
Verkställande direktören	Pelle Björklund
Sekreteraren	Klas Heldesten

Dessutom närvarade tjänstemännen vid Svenska Bostäder Lars Brogren, Patrik Emanuelsson och Jonas Schneider samt Bertil Pelland (C).



§ 12 **Exploatering av Albano med student- och forskarbostäder m m**

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Exploatering av Albano med student- och forskarbostäder m m", daterad den 5 september 2012, (Bilaga § 12).

Verkställande direktören lämnade en kompletterande redogörelse.

Styrelsen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av c:a 900 student- och forskarbostäder i Albano till en total investeringsutgift om c:a 1 450 mnkr godkänns.
2. Koncernstyrelsen och kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen för nyproduktion av c:a 900 student- och forskarbostäder i Albano till en total investeringsutgift om c:a 1 450 mnkr.
3. VD får i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Albano med Stockholms stad, i huvudsaklig överensstämmelse med Bilaga 2 i ärendet.
4. VD får i uppdrag att teckna samarbetsavtal avseende Albano med Akademiska Hus Stockholm AB, i huvudsaklig överensstämmelse med Bilaga 3 i ärendet.
5. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

UTKAST 2012-08-31

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och AB Svenska Bostäder (org.nr. 556043-6429), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.8 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Albano

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2012-03-15 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra studentbostäder inom område Albano. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2012-04-16. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Albano antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2008-21530-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

1.3 Övriga avtal

Staden har tillsammans med den andra större fastighetsägaren inom Planområdet, Akademiska Hus Stockholm AB, tecknat intentionsavtal rörande Planområdet med Trafikverket undertecknat av verket 2012-xx-xx, Bilaga 2.

1.4 Bostadsbebyggelse på annan mark

Det antecknas att Bolaget även har för avsikt att, dels på mark som Bolaget skall förvärva av Akademiska Hus Stockholm AB och dels på mark som skall upplåtas med tomträtt till Bolaget av Statens Fastighetsverk, uppföra studentbostäder inom Planområdet.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsildning

Fastighetsildning kommer att ske för hela Planområdet så att nya fastigheter kommer att bildas. Huvudsaklig utbredning av de fastigheter som Bolaget skall förvärva från Staden framgår av gränsmarkeringar på Bilaga 1, nedan kallade **Fastigheterna**. Staden ansöker om och bekostar fastighetsildningen. En förutsättning för denna fastighetsildning är dock att en särskild överenskommelse om fastighetsreglering för Detaljplanens genomförande skall upprättas mellan nuvarande fastighetsägare dvs Akademiska Hus Stockholm AB, Kungliga Djurgårdsförvaltningen/Statens Fastighetsverk, Trafikverket, Storstockholms Lokaltrafik AB samt Staden.

2.2 Överlåtelse

Staden skall överlåta Fastigheterna med äganderätt till Bolaget. Vid försäljningen av Fastigheterna skall köpeskillingen baseras på byggrätt enligt Detaljplanen. Parterna är överens om att priset är 3000 kronor per m² ljust BTA.

Ovanstående pris i kronor per m² är bestämt i prisläge 2012-05 (**värdepunkten**) och skall regleras med kpi (månadsvis) fram till tillträdesdagen.

I ovan nämnda köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.13.

2.3 Tillträde

Bolaget skall tillträda Fastigheterna 30 dagar efter att fastighetsildning enligt § 2.1 ovan vunnit laga kraft. För den blivande fastighet som idag belastas av ett arrende, se § 2.6 nedan, kommer tillträde dock kunna ske först när arrendet upphört och byggnaden som arrendatorn äger har rivits, vilket skall ske senast vid arrendetidens utgång, 2014-12-31.

2.4 Betalning m m

Bolaget skall senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskillning i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden skall på tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande Fastigheterna som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheterna.

2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheterna som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheterna.

2.6 Arrende

Det arrende som ligger på en del av Fastigheterna (idag Norra Djurgården 1:8) för Roslagsterminalen Fastighetsutveckling KB skall Staden säga upp till upphörande vid arrendetidens utgång (dvs 2014-12-31). Staden svarar för att arrendeavtalet upphör, att arrendatorn avflyttar samt att befintlig bebyggelse rivs vid arrendetidens utgång.

Det arrende som ligger på en del av Fastigheterna (idag Norra Djurgården 1:1) som f n ägs av staten, för Bygghuset skall Staden genom sin försorg låta säga upp vid arrendetidens utgång (dvs 2013-12-31). Staden svarar för att arrendeavtalet upphör, att arrendatorn avflyttar samt att befintlig bebyggelse rivs vid arrendetidens utgång.

2.7 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheterna på tillträdesdagen inte besvärats av andra inskrivningar och avtal än servitut för tunnelbana.

2.8 Rivning

Staden svarar för att eventuella byggnader på Fastigheterna, innefattande byggnader som avses i § 2.6 ovan, är rivna vid tillträdet.

2.9 Fastigheternas skick

Bolaget, som har besiktigat Fastigheterna, förklarar sig härmed godta Fastigheternas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheterna. Beträffande markföreningar se § 2.9.

Bolaget är medvetet om att Fastigheterna tidigare varit bebyggda och att de därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar mm. Bolaget tar på sig ansvaret för att avlägsna dessa anläggningar.

2.10 Markföreningar

Staden beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheterna. Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Parterna ska utgå från de Storstadsspecifika riktvärdena vid bedömning av markföreningar. Vid behov tar Staden fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheterna enligt upprättad handlingsplan. I de fall anmälan om efterbehandling erfordras ombesörjes detta av Bolaget som hänvisar till och bifogar handlingsplanen till anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa

eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Bolaget skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före bolagets övertagande av marken.

2.11 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderliga lagfarter.

2.12 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheterna utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, samt
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheterna.

2.13 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheterna befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastigheterna så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m m.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheterna i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en huvudtidplan som parterna gemensamt skall upprätta senast 2012-12-31.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget skall vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker

3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 600 student- och forskarbostäder.

3.3 Speciallägenheter och lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter skall Bolaget efter överenskommelse med Östermalms stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande speciallägenheter och lokaler:

- permanenta barnstugor [**antal**] avdelningar,

Utöver barnstugelokaler enligt ovan skall Bolaget, i samband med projekteringen, erbjuda stadsdelsnämnden [**antal**] lägenheter, att vid behov inredas som lägenhetsdaghem.

Bolaget ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas eller att parterna kommer överens om att inte träffa en sådan överenskommelse.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna och som är en följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna.

3.5 Gemensamhetsanläggningar

Inom exploateringsområdet avses ett antal anläggningar utföras för gemensamt bruk. Bolaget förbinder sig att efter tillträdet söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för nedan angivna anläggningar. Exempel på gemensamma anläggningar är

- Bellvuestråket
- Gång och cykelvägar inom kvartersmark
- Planteringsytor inom kvartersmark
- Garage söder om Värtabanan
- Sopsugsanläggning

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/ fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast efter tillträdet träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna skall regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

3.6 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheterna inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheterna med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom Fastigheterna, som angivits med n1 och n4 på detaljplanekarta, Bilaga 1.

3.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheterna. Samråd med Staden skall ske.

3.8 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget 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.

3.9 Byggytor och byggetablering

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder 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 fastställd av kommunfullmäktige. Ansvarig förvaltning för upplåtelse av allmän plats är för närvarande Trafikkontoret.

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom Fastigheterna och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Om så ej sker och detta har påpekats av staden skall vite utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheterna och godkänd byggetableringsyta. Fastigheterna och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

3.10 Krav och mål för energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheterna uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17 rörande verksamhetsprogram för 2010. Krav och mål finns redovisade i PM ”Exploateringskontorets krav och mål för energi 2010” (2010-01-26), som Bolaget har tagit del av. Bland annat gäller följande krav:

- Krav på energihushållning som innebär att vid annan uppvärmningsform än el ska energianvändningen i byggnader (köpt energi, Atemp, exklusive hushållsel) ej överstiga 75 kWh/m² och år, varav högst 15 kWh/m² och år elektricitet (inkl fastighetsel).
- Krav på uppföljningssystem där bolaget förbinder sig att rapportera om energiförbrukning andra uppvärmningsåret. För detta ändamål ska Energimyndighetens E-nyckel användas. Rapporteringen med E-nyckeln innebär att rapportering till SCB sker automatiskt och att den första delen av energideklarationen klaras av.

Bolaget godkänner härmed att staden får tillgång till energidata från aktuella byggnader inom Fastigheterna ur E-nyckelns databas samt att staden får publicera oidentifierade resultat från energiuppföljningen. Bolaget förbinder sig även att lämna godkännande i särskild handling om det erfordras för att få tillgång till energidata.

3.11 Program för miljöanpassat byggande

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms

Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor.

3.12 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Fastigheternas dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Fastigheterna genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Stockholm Vatten AB:s bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från Fastigheterna.

3.13 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Stadens riktlinjer överensstämmer med gällande byggregler, med undantag för nedanstående punkter där Staden har följande högre ambitionsnivå:

- Alla entréer till en byggnad skall göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar skall finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade skall kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2004:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

Bolaget skall därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagets skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

Ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken ”Stockholm – en stad för alla”, som finns på Stadens hemsida.

3.14 Gestaltningssystem

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar, med utformningen av gator och parker inom Planområdet kommer ett gestaltningssystem upprättats. Gestaltningssystemet skall utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa gestaltningssystemet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheterna samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.15 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv.

3.16 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget får upplåta bostäderna med hyresrätt eller bostadsrätt.

4.2 Åtaganden gentemot SL och SLL

Bolaget åtar sig att om Storstockholms lokaltrafik AB (SL) och Stockholms Läns Landsting (SLL) så kräver att teckna särskilt genomförandeavtal med SL/SLL för bebyggelsens genomförande.

4.3 Miljöskyddsåtgärder

Bolaget skall genomföra exploateringen i enlighet med detaljplaneförslag Dp 2008-21530-54. Bolaget förbinder sig härvid att utforma, utföra och underhålla bostäderna så att detaljplanens bestämmelser om störningsskydd för buller och stomljud uppnås. Bolaget skall fortlöpande under byggnadsskedet kontrollera vidtagna åtgärder och hålla resultatet av denna kontroll tillgänglig för SLL och SL. Underhållet av vidtagna åtgärder skall ske på ett sådant sätt att de vid utförandet gällande kraven i detaljplan vidmakthålls. Bolaget skall uppfylla nedanstående krav från SL/SLL :

- bebyggelse skall utföras så att bostäder och lokaler ej störs av ljussken från förbipasserande tåg
- bebyggelsen skall utföras så att planbestämmelser samt tillämpliga riktvärden för buller, stomljud och vibrationer uppfylles
- före inflyttning i bostäderna skall verifierande mätningar av buller, stomljud och vibrationer utföras. Mätningarna skall göras på representativt tågbuller
- SL skall få del av mätningarna
- om angivna riktvärden för buller, stomljud och vibrationer ej uppfylles skall byggherren bekosta nödvändiga åtgärder.

Bolaget förbinder sig att i byggsamråd etc fortlöpande bevaka att nämnda miljöaspekter uppfylles.

4.4 Övertagande av åtaganden gentemot Trafikverket

Mellan Staden, Akademiska Hus Stockholm AB och staten genom Trafikverket (nedan "Trafikverket") föreligger ett intentionsavtal daterat 2012-xx-xx, Bilaga 2, (nedan "Intentionsavtal TRV").

Bolaget har tagit del av Intentionsavtal TRV och är fullt medvetet om att dessa påverkar förutsättningarna för exploateringen enligt denna exploateringsöverenskommelse. En förutsättning för att Trafikverket ska tillåta exploateringen enligt denna exploateringsöverenskommelse är också att Bolagets arbeten bedrivs i enlighet med de förutsättningar som framgår av ovan nämnda avtal.

Mot bakgrund av ovanstående övertar Bolaget härmed Stadens ansvar och samtliga åtaganden och förpliktelser enligt Intentionsavtal TRV. Detta innebär för tydlighets skull inget partsbyte i nämnda avtal.

Trafikverket har rätt att vända sig direkt mot Bolaget och kräva att Bolaget

- fullgör de förpliktelser och åtaganden som Staden ålagts i Intentionsavtal TRV och som Bolaget övertagit
- fullgör de förpliktelser och åtaganden som Bolaget ålagts i denna exploateringsöverenskommelse

I den mån Trafikverket med stöd av Intentionsavtal TRV, istället kräver skadestånd/ersättning eller annan fullgörelse från Staden, ska Bolaget hålla Staden skadelös avseende alla sådana anspråk samt, i förekommande fall, omedelbart på uppmaning av Staden vidta rättelse.

Bolaget åtar sig även i övrigt att gentemot Staden och Trafikverket svara för all skada, förlust, men och intrång som kan uppkomma för dessa med anledning av Bolagets arbeten.

Det åligger Bolaget att vid genomförande av exploatering enligt denna exploateringsöverenskommelse hålla en god och kontinuerlig dialog med Staden och Trafikverket för att säkerställa att exploateringen genomförs i enlighet med denna exploateringsöverenskommelse och ovanstående avtal.

Bolaget åtar sig att skyndsamt hålla såväl Staden som Trafikverket underrättade om händelser eller förutsättningar som kan ha betydelse för uppfyllandet av denna exploateringsöverenskommelse. Bolaget ska dessutom omedelbart informera Staden om skador på Trafikverkets anläggningar/egendom eller trafikstörningar samt om Trafikverket begär ersättning av Bolaget för skador eller störningar.

Bolaget ansvarar gentemot Staden och Trafikverket för underentreprenörers arbete som för eget arbete. Detsamma gäller det arbete som utförts av andra personer som Bolaget anlitat.

4.5 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 12 000 000 kronor, i penningvärde 2012-06-01, att senast 10 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

Vitet skall omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

4.7 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 16 000 000 kronor i penningvärde 2012-06-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheterna tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheterna i sin tur delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheterna. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget skall samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och AB Svenska Bostäder träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Albano daterad Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 16 000 000 kronor i penningvärde 2012-06-01. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare.

Vitet skall omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.”

Om Bolaget skall utge vite enligt denna punkt skall vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Om överlåtelse sker skall Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.8 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2013-06-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt §1.2 senast 2013-06-30 genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2013-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Albano, genom beslut som senare vinner laga kraft samt

dels att ett avtal om fastighetsreglering för Detaljplanens genomförande tecknas mellan nuvarande fastighetsägare inom Planområdet senast 2013-06-30.

Bolaget 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. 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 och mark- och miljödomstolen 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

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För AB Svenska Bostäder

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheterna markerade
2. Intentionsavtal mellan Staden, Akademiska Hus Stockholm AB och Trafikverket

SVENSKA BOSTÄDER UTKAST 2012-09-03
Kompl AR ,efetr henomg AHS ledn 120904
SB 2012-09-05

SAMARBETSAVTAL

mellan

AKADEMISKA HUS STOCKHOLM AB

och

AB SVENSKA BOSTÄDER

daterat

[**] 2012



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	3
2	SYFTE	4
3	EXPLOATERINGSARBETEN INOM PLANOMRÅDET	5
4	KOSTNADER FÖR EXPLOATERINGSARBETENA	6
5	ORGANISATION OCH SAMVERKAN	6
6	MARKÖVERLÅTELSE	7
7	GARAGE	8
8	KOSTNADER OCH RISKER	8
9	ÖVERTAGANDE AV ÅTAGANDEN	8
10	VILLKOR	9
11	AVTALSTID	9
12	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG	9
13	ÖVERLÅTELSE	10
14	TVISTER	10

BILAGOR

BILAGA 1.1	FASTIGHETSGRÄNSER OCH MARKÄGANDE
BILAGA 1.2(I)	INTENTIONSAVTAL
BILAGA 1.2(II)	EXPLOATERINGSAVTAL AKADEMISKA HUS
BILAGA 1.2(III)	INTENTIONSAVTAL AVSEENDE INTUNNLING VÄRTABANAN
BILAGA 1.2(IV)	EXPLOATERINGSAVTAL SVENSKA BOSTÄDER
BILAGA 1.3	DETALJPLANEKARTA
BILAGA 2.5(A)	PRELIMINÄR FASTIGHETSBILDNING
BILAGA 4	KOSTNADER FÖR EXPLOATERINGSARBETENA

Detta samarbetsavtal ("Avtalet") har ingåtts mellan

- (1) **Akademiska Hus Stockholm AB**, org. nr 556467-8737, Box 12277, 102 27 Stockholm ("Akademiska Hus"), och
- (2) **AB Svenska Bostäder**, org. nr 556043-6429, Box 95, 162 12 Vällingby ("Svenska Bostäder").

Akademiska Hus och Svenska Bostäder är nedan var för sig benämnda "**Part**" samt gemensamt "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Akademiska Hus är lagfaren ägare till fastigheten Norra Djurgården 2:2 som ligger inom området Albano i stadsdelen Östermalm, Stockholm. Staten genom Trafikverket är lagfaren ägare till fastigheten Norrmalm 5:1. Stockholms stad är lagfaren ägare till fastigheten Norra Djurgården 1:8. Övriga angränsande fastigheter till Albano ägs av Statens fastighetsverk ("**SFV**"), Stockholms stad, Akademiska Hus, AB Storstockholms Lokaltrafik ("**SL**") respektive Trafikverket. SFV:s mark inom Albano förvaltas av Kungliga Djurgårdens Förvaltning ("**KDF**"). /SB:s kommentar: Onödig bilaga?/
- 1.2 Parterna har för avsikt att exploatera del av Albano och därmed aktivt verka för ny bebyggelse av universitets- och högskolelokaler samt student- och gästforskartlägenheter i syfte att Albano skall utvecklas till ett universitetscampusområde ("**Exploateringen**"). Syftet med Exploateringen är att säkerställa de näraliggande universitetens närvaro och framtida behov av lokaler samt stadens behov av forskar- och studentbostäder. I samband med detta har Akademiska Hus den 19 mars 2012 ingått intentionsavtal med Stockholms stad enligt **Bilaga 1.2(i)** samt exploateringsavtal den **[**]** 2012 enligt **Bilaga 1.2(ii)**. Vidare har Akademiska Hus, Stockholms stad genom dess exploateringsnämnd och Trafikverket den **[**]** 2012 ingått intentionsavtal avseende intunnling av Värtabanan enligt **Bilaga 1.2(iii)**, samt Svenska Bostäder har ingått exploateringsavtal med Stockholms stad den **[**]** 2012 enligt **Bilaga 1.2(iv)**.
- 1.3 För Exploateringen har Parterna tillsammans med Stockholms stad påbörjat en detaljplaneprocess som bl a omfattar fastigheten Norra Djurgården 2:2 och som förväntas att antas i september 2012 (Dnr 2008-21530-54) ("**Detaljplanen**"). Detaljplanekarta framgår av **Bilaga 1.3**. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan "**Planområdet**". För närvarande omfattas fastigheterna Norra Djurgården 2:2, Norra Djurgården 1:8 och Norrmalm 5:1 av detaljplan Dp/TDp 2004-05427A-54, vilken vann laga kraft den 10 april 2008, och fastigheterna Norra Djurgården 1:1 och 2:2 omfattas av detaljplan Dp 2004-05707-54, vilken vann laga kraft den 24 september 2009.

2 SYFTE

Parternas övergripande samarbete

Övergripande mål är att forma ett världsledande universitetsområde som säkerställer universitetens framtida utveckling och attraktionskraft, i detta mål ingår integrering av student –och gästforskarbostäder i campusmiljön

- 2.1 Syftet med detta Avtal är att fastställa gemensamma mål och åtaganden för Parterna avseende Exploateringen och tillhörande åtgärder såsom fastighetsregleringar; att tillskapa goda samarbetsformer i syfte att förebygga och lösa konflikter; att tydliggöra hur fördelning av kostnader och risker hänförliga till Exploateringen skall genomföras samt att fastställa förutsättningar och villkor för marköverlåtelse mellan Parterna.

Detaljplaneprocessen

- 2.2 Parterna skall aktivt verka för att Detaljplanen skall antas och vinna laga kraft samt medge byggrätt (exkl garage) för ca 100 000 m² BTA universitets- och högskolelokaler samt ca 50 000 m² BTA student- och gästforskarbostäder (motsvarande ca 1 000 bostäder) inom Albano.
- 2.3 Parterna är medvetna om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslutet om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning. Parterna är således medvetna om och accepterar att Detaljplanen i rimlig omfattning kan avvika från vad som redovisas ovan i punkt 2.2.
- 2.4 Parterna skall vidare aktivt verka för:
- (a) att gemensamhetsanläggningar, andra anläggningar, lokaler samt samfälligheter för gång- och körbara ytor upprättas där så är lämpligt och möjligt,
 - (b) att det i första hand inte skall bildas några 3D-fastigheter eller 3D-utrymmen utan endast där så är nödvändigt med hänsyn till vad som erfordras för Exploateringen och för att genomföra Detaljplanen,
 - (c) att byggetablering skall ske efter samråd mellan Parterna,
 - (d) att samarbetet mellan Parterna under Exploateringen skall kännetecknas av öppenhet och med ett kontinuerligt utbyte av nödvändig information, samt
 - (e) att eventuella konflikter skall lösas skyndsamt och i god anda.

Fastighetsregleringar och fastighetsöverlåtelse

- 2.5 Parterna skall aktivt verka för att fastighetsregleringar och fastighetsöverlåtelse genomförs efter att Detaljplanen vunnit laga kraft i syfte att:
- (a) överlåtelse av byggbar mark ska ske enligt angivelser i detaljplan samt enligt preliminär fastighetsbildning upprättad av Stockholms stad enligt **Bilaga 2.5(a)** med avsikten att fastigheter för i huvudsak bostadsändamål skall ägas av Svenska Bostäder och att fastigheter avsedda för i huvudsak universitetsändamål skall ägas av Akademiska Hus,
 - (b) inom Detaljplanens planområde, utöver vad som anges ovan, byggbar mark skall ägas av SFV/KDF som senare till Svenska Bostäder respektive Akademiska Hus skall upplåtas med tomträtt (där Parterna avseende marken skall komma överens om fortsatt gemensam utveckling),
 - (c) SL (ägare av Roslagsbanan) skall till Akademiska Hus och Stockholms stad överlåta mark som ligger inom Albano som erfordras för Exploateringen för att genomföra Detaljplanens byggnader och anläggningar,
 - (d) Trafikverket (ägare av Värtabanan) skall till Akademiska Hus respektive Stockholms stad överlåta mark som ligger inom Albano som erfordras för Exploateringen för att genomföra Detaljplanens byggnader och anläggningar,
 - (e) Svenska Bostäder skall förvärva mark enligt exploateringsavtal med Stockholms stad, Bilaga 1.2(iv), samt
 - (f) ytterligare överlåtelse som Parterna kommer överens om och som erfordras för Exploateringen för att genomföra Detaljplanens byggnader och anläggningar genomförs.

3 EXPLOATERINGSARBETEN INOM PLANOMRÅDET

Enligt exploateringsavtal mellan Akademiska Hus och Stockholms stad, Bilaga 1.2(ii), skall Akademiska Hus utföra anläggningar mm inom Planområdet (nedan benämnda "Exploateringsarbetena") såsom bl.a.:

- (i) intunnning av Värtabanan inkl plats för dubbelspår,
- (ii) nyanläggning genom förlängning av Ruddammsvägen inkl ev bankpålning mm mot Roslagsbanan,
- (iii) upprustning av Björnnäsvägen,
- (iv) upprustning av parkmark,

- (v) sanering av all mark enligt Storstadsspecifika (ev platsspecifika) riktvärden inom Planområdet,
- (vi) rivning av befintliga byggnader inom Planområdet, samt
- (vii) upprustning av Roslagsvägen inom Planområdet.

4 KOSTNADER FÖR EXPLOATERINGSARBETENA

Stockholms stad och Akademiska Hus har gemensamt beräknat och tagit fram en sammanställning av kostnader för Exploateringsarbetena som Akademiska Hus ska utföra. Kostnaden för Exploateringsarbetena (vari inte ingår kostnader för gång- och cykelväg utefter Roslagsvägen samt fördyrande åtgärder överstigande 20 mnkr för gång- och cykelbro över Roslagsvägen till Bellevue) är beräknade till 344 mnkr i värdetidpunkt 2012-03-01, **Bilaga 4**. Det noteras att Stockholms stad skall betala sin andel av kostnaderna med ett fast belopp om 91 mnkr (i värdetidpunkt 2012-03-01) och att Akademiska Hus skall betala resterande kostnader. Akademiska Hus står därmed risken för att den faktiska kostnaden för Exploateringsarbetena blir högre än beräknade 344 mnkr (i värdetidpunkt 2012-03-01). Av punkt 8 nedan följer att Svenska Bostäder, gentemot Akademiska Hus, skall svara för sin andel av denna risk.

Parterna är medvetna om att det inför Exploateringen krävs vissa förberedande Exploateringsarbeten innan Detaljplanen vunnit laga kraft och Parternas respektive exploateringsavtal med Stockholms stad är slutligt bindande. Sådana förberedande Exploateringsarbeten kan krävas beträffande mediaförsörjning, marksanering, energilagring, kompletterande geotekniska undersökningar och intunlling av Värtabanan.

5 ORGANISATION OCH SAMVERKAN

Styrgrupp

- 5.1 Vardera Part skall utse varsitt ombud som tillsammans skall utgöra en styrgrupp som skall träffas inom lämpliga intervall ("**Styrgruppen**"). Till styrgruppsmöten kan andra personer adjungeras om Parterna finner detta lämpligt. Styrgruppen skall behandla övergripande frågor avseende Exploateringen efter hänskjutning från Samverkansgruppen enligt punkt 5.3 nedan.

Samverkansgrupp

- 5.2 Vardera Part skall även utse en projektansvarig som aktivt skall medverka i frågor rörande Exploateringen, bl a detaljplaneprocessen tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor. De projektansvariga skall bilda en samverkansgrupp där även andra enligt Parterna lämpliga personer kan medverka såsom t.ex. arkitekter, projektledare och konsulter ("**Samverkansgruppen**").

- 5.3 Samverkansgruppen avser genom regelbundna möten månadsvis behandla löpande frågor avseende Exploateringen samt skall hänskjuta frågor av övergripande karaktär till Stygruppen. Samverkansgruppen skall även tillse att erforderligt samråd under detaljplaneprocessen sker med Stockholms stad och andra berörda myndigheter och instanser. I möjligaste mån skall detta ske genom respektive projektansvarig som löpande skall informera Samverkansgruppen inför och efter samråd med övriga parter.

Insyn i upphandlingar samt i projekterings- och byggprocessen avseende Exploateringsarbetena

- 5.4 Svenska Bostäder skall medverka och ges full insyn i, samt tillsammans med övriga parter godkänna, upphandlingar som Akademiska Hus kommer att genomföra avseende Exploateringsarbetena. Svenska Bostäder skall även i övrigt medverka och ges full insyn i projekterings- och byggprocessen med rätt att t ex delta i byggmöten.

6 MARKÖVERLÅTELSE

- 6.1 Vid överlåtelse av mark från Akademiska Hus till Svenska Bostäder skall köpeskillingen uppgå till 3000 kronor per kvm BTA byggrätt enligt Detaljplanen (med den inskränkning som anges i punkt 6.2 nedan), med avdrag för av Svenska Bostäder erlagda program- och detaljplanekostnader hänförliga till Exploateringen jämte eventuell tilläggsköpeskillning enligt punkt 8.2 nedan.
- 6.2 Den byggrätt som utgörs av garage, inkl körytor m.m. som erfordras för garagets/garagens drift och användning, skall inte vara köpeskillingsgrundande och skall sålunda inte inräknas i byggrätten vid fastställande av köpeskillning enligt punkt 6.1 ovan.
- 6.3 Tillträde och betalning av köpeskillingen skall ske 30 dagar efter att fastighetsbildning enligt punkt 2.5(a) ovan vunnit laga kraft. Akademiska Hus skall på tillträdesdagen, sedan köpeskillingen erlagts enligt ovan, utfärda kvitterat köpebrev samt överlämna samtliga handlingar rörande fastigheterna som innehas av Akademiska Hus och som bör tillkomma Svenska Bostäder i egenskap av ny ägare.
- 6.4 Eventuell tilläggsköpeskillning enligt punkt 8.2 nedan skall, med början då kostnaderna överstiger 344 mnkr i värdetidpunkt 2012-03-01, erläggas a conto mot faktura i takt med att ytterligare kostnader uppkommer (jfr punkt 8.2 nedan). Slutlig avräkning mellan Parterna för Exploateringsarbetena skall ske när samtliga kostnader slutligen kan fastställas (jfr punkt 8.3 nedan).
- 6.5 Parterna uppskattar att det på den mark som Akademiska Hus skall överlåta till Svenska Bostäder kan byggas ca 250 /SB:s kommentar: Summan bör vara 250 på mark omfattande hus 13, hus 7 samt hus 6A/ student- och gästforskarbostäder, varav en del kan uppföras på framtida 3D-fastighet. Svenska Bostäder avser att bygga ytterligare ca 150 bostäder på mark som disponeras av andra markägare (KDF och Fysikhuset

Stockholm KB), under förutsättning att överenskommelse om tomträttsupplåtelse respektive markförvärv kan träffas med dessa markägare.

7 GARAGE

Parterna skall vardera uppföra garage i enlighet med gällande parkeringsnorm i förhållande till Detaljplanen samt till de byggnader vardera Part skall uppföra. Om det uppkommer behov av parkeringsplatser som en av Parterna inte kan tillgodose skall de inleda förhandlingar i syfte att komma överens om en annan lösning än det ovannämnda.

8 KOSTNADER OCH RISKER

- 8.1 Vardera parten skall svara för sina egna kostnader hänförliga till Exploateringen.
- 8.2 Överkostnader samt risker hänförliga till Exploateringsarbetena (exempelvis avseende miljöförorening) skall fördelas mellan Parterna efter vardera Partens totala andel BTA enligt Detaljplanen efter genomförda fastighetsregleringar. Härvid skall inräknas totala BTA inom de fastigheter/tomträtter som respektive Part kommer att exploateras för uppförande av universitets- och högskolelokaler (Akademiska Hus) respektive student- och gästföreskarsbostäder (Svenska Bostäder). Svenska Bostäders andel av (över-)kostnaderna skall erläggas genom en tilläggsköpeskilling för den mark som Akademiska Hus överlåter till Svenska Bostäder. Fördelning av kostnaderna (betalning av tilläggsköpeskilling) enligt fördelningsnyckel skall dock endast ske i det fall och till den del de totala kostnaderna för Exploateringsarbetena överstiger 344 miljoner kronor i prisläge 2012-03-01 med hänsyn till indexering till följd av höjning av KPI (månadsvis).
- 8.3 Parterna är medvetna om att del av Detaljplanen sannolikt kommer att omfatta bostadsbyggnad på mark som idag ägs av Fysikhuset Stockholm KB samt byggnader uppförda på 3D-fastigheter, varav en 3D-fastighet grundar sig på mark som ägs av Akademiska Hus och en 3D-fastighet grundar sig på mark som ägs av SFV/KDF. Parterna är vidare medvetna om att Detaljplanen efter att den vunnit laga kraft kan avvika från den omfattning som sägs i punkt 2.2 ovan. Parterna skall så snart det kan ske göra en slutlig avräkning av riskfördelning/tilläggsköpeskilling utifrån Parternas slutliga och verkliga utfall BTA (jfr punkt 6.4 ovan).
- 8.4 Samtliga kostnader angivna i detta Avtal är angivna exklusive mervärdesskatt. Mervärdesskatt avseende Exploateringsarbetena skall inte i något fall vara ersättningsgrundande för Akademiska Hus i förhållande till Svenska Bostäder och skall sålunda inte till någon del beaktas då eventuell tilläggsköpeskilling skall fastställas.

9 ÖVERTAGANDE AV ÅTAGANDEN

- 9.1 Vid eventuell överlåtelse av mark från Akademiska Hus till Svenska Bostäder, som avser mark eller del av mark som Akademiska Hus tidigare förvärvat av annan, övertar Svenska

Bostäder, till följd av ansvar som byggherre vid exploatering av fastighet Svenska Bostäder förvärvat, samtliga uttryckliga åtaganden och förpliktelser Akademiska Hus, i egenskap av byggherre, har mot säljaren av den överlåtna marken. För tydlighets skull innebär detta övertagande av åtaganden inget partsbyte i tillämpliga avtal mellan Akademiska Hus och säljaren.

- 9.2 Som en följd av ovanstående har Akademiska Hus därmed rätt att vända sig direkt mot Svenska Bostäder och kräva att Svenska Bostäder fullgör de eventuella uttryckliga förpliktelser och åtaganden som Akademiska Hus ålagts mot säljaren avseende den aktuella marken.
- 9.3 I den mån säljaren istället kräver skadestånd/ersättning, vite eller annan fullgörelse från Akademiska Hus, ska Svenska Bostäder hålla Akademiska Hus skadelöst avseende alla sådana anspråk samt, i förekommande fall, omedelbart på uppmaning av Akademiska Hus vidta rättelse. Svenska Bostäder förbinder sig även i övrigt att mot Akademiska Hus svara för all direkt skada, förlust, men eller intrång som Akademiska Hus kan drabbas av till följd av alla eventuella anspråk från säljaren hänförligt till marken.

10 VILLKOR

10.1 Detta Avtal är villkorat av:

- (a) att styrelsen i Akademiska Hus AB (publ) senast den [**] 2012 fattar beslut om att Akademiska Hus skall ingå detta Avtal på dess angivna villkor, samt
- (b) att Parternas respektive exploateringsavtal med Stockholms stad blir slutligt gällande.

10.2 För den händelse ovanstående villkor i punkt 10.1(a)-(b) inte uppfyllts inom angiven tid skall detta Avtal utan vidare åtgärd upphöra och Parternas gemensamma kostnader för program- och detaljplan (jfr punkt 6 ovan) samt eventuella ytterligare kostnader skall fördelas mellan Parterna efter andelen BTA i Detaljplanen, eller, för det fall att Detaljplanen inte vinner laga kraft, det förslag till detaljplan som fördes fram till kommunfullmäktige för antagande.

11 AVTALSTID

Detta Avtal skall börja gälla när det undertecknats av Parterna och skall gälla till dess att Exploateringen är färdigställd, vid vilken tidpunkt Avtalet automatiskt och utan föregående uppsägning omedelbart skall upphöra att gälla.

12 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Eventuella ändringar och/eller tillägg till detta Avtal skall för att vara bindande avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga ställföreträdare för respektive Part.

13 ÖVERLÅTELSE

Part får varken överlåta eller upplåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal utan den andra Partens skriftliga medgivande.

14 TVISTER

- 14.1 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal skall i första hand lösas i Samverkansgruppen. Om tvisten inte kan lösas i Samverkansgruppen skall det omedelbart kallas till möte i Styrgruppen och, om tvisten inte kan lösas där, skall den överföras till högre ledningsnivå hos respektive Part.
- 14.2 I den mån Styrgruppen beslutat och Parterna är överens kan medling användas. Vid medling skall en av Parterna gemensamt utsedd medlare påskynda en förlikningsprocess så att Parterna själva kan finna en lösning. Medling skall upphöra om Part inte längre vill fortsätta.
- 14.3 Om tvisten inte kan lösas genom medling skall den avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

Stockholm den [**] 2012

Stockholm den [**] 2012

AKADEMISKA HUS STOCKHOLM AB

AB SVENSKA BOSTÄDER

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]