

Till styrelsen

## **Exploatering av Albano med student- och forskarbostäder m m - samarbetsavtal med Akademiska Hus**

### **Bakgrund**

Ett nytt universitetsområde med undervisningslokaler samt student- och forskarbostäder planeras i Albano, norr om Roslagstull, mellan KTH och Stockholms Universitet. Markägare är Akademiska Hus i Stockholm, staden, Stor-Stockholms Lokaltrafik samt staten genom Fastighetsverket, Trafikverket och Kungliga Djurgårdsförvaltningen.

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 antagande i Stadsbyggnadsnämnden i september 2012. Planförslaget omfattar c:a 110 000 kvm undervisningslokaler samt c:a 1 000 student- och forskarbostäder. Se detaljplanekarta, **Bilaga 1**.

Exploateringsnämnden har den 15 mars 2012 beslutat att anvisa mark för c:a 600 studentlägenheter inom området till Svenska Bostäder och därefter har ett markanvisningsavtal tecknats, **Bilaga 2**. Övriga studentlägenheter kommer främst att uppföras på mark som Svenska Bostäder avser att förvärva från Akademiska Hus. Det kan också bli aktuellt att uppföra en mindre del av lägenheterna på mark som ägs av staten.

### **Samarbetsavtal**

Svenska Bostäder och Akademiska Hus har fört diskussioner rörande ett samarbetsavtal avseende exploateringen av Albano. Syftet med avtalet är att fastställa gemensamma mål och åtaganden för parterna avseende exploateringen, att åstadkomma goda samarbetsformer samt att tydliggöra fördelningen av kostnader och risker för exploateringen. Det föreligger ett utkast till samarbetsavtal daterat 2012-05-28, **Bilaga 3**.

Det kan av tidsskäl bli nödvändigt för parterna att utföra viss förtida projektering, innan detaljplanen är fastställd och markförvärv mm är genomförda. Parterna avser att teckna särskilda avtal angående fördelning av kostnader och risker ifall sådan förtida projektering påbörjas.

### **Exploateringsavtal**

Både Svenska Bostäder och Akademiska Hus kommer att träffa exploateringsavtal med staden där frågor som fastighetsbildning, marköverlåtelse, eventuella markföröreningar, uppförande av byggnader, gator och ledningar mm regleras. Svenska Bostäders exploateringsavtal kommer att vara villkorat av godkännande i styrelsen. Styrelsebehandlingen beräknas ske efter sommaren 2012. Exploateringsavtalet kommer också att vara villkorat av godkännande i fullmäktige.

**Hemställan**

Hemställes att styrelsen beslutar

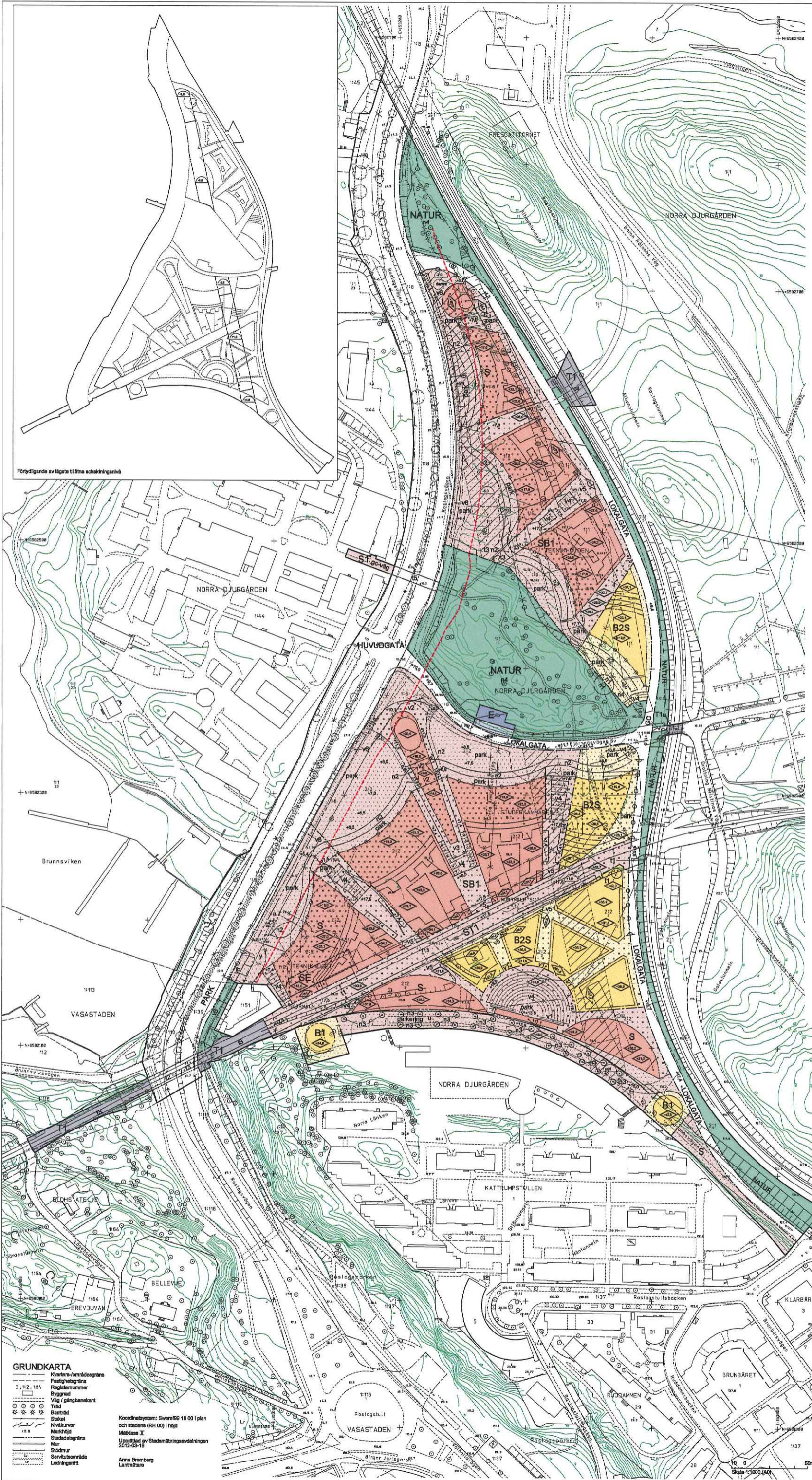
att godkänna rapporten,

att uppdra åt verkställande direktören att teckna samarbetsavtal med Akademiska Hus avseende exploateringen av Albano,

samt att uppdra åt verkställande direktören att teckna eventuella avtal med Akademiska Hus avseende förtida projektering.

Vällingby den 1 juni 2012

Pelle Björklund



**PLANBESTÄMMELSER**  
 Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast engiven användning och utformning är tillåtna.

**Gränsbeteckningar**  
 Gräns för planområdet  
 Användningsgräns  
 Egenskapsgräns  
 Utgående gräns

**Användning av mark**  
**Allmänna platser**  
 HUVUDGATA Trafik mellan områden  
 LOKALGATA Lokaltrafik  
 GÅNG- OCH CYKELVÄG Gång- och cykelväg  
 PARK Park  
 NATUR Naturmark

**Kvartermark**  
 B1 Forskarbostäder  
 SB1 Studier- och forskarbostäder. Lokaler för centrum- och skoländamål för andorräs  
 S Skola och parkering. Bostäder får uppföras i de tre övre våningarna.  
 SE Skola och parkering  
 ST1 Skola. Reservat för gång- och cykelbro inom skolområdet.  
 ST2 Skola och belysning  
 ST3 Skola och järnvägstrafik  
 T1 Järnvägstrafik  
 E Teknisk anläggning

Ett gestaltungsprogram har upprättats av Staden och byggherarna gemensamt för att samordna arkitektoniska kvaliteter i byggnads- och markgestaltning. Gestaltungsprogrammet ska utgå från ett tydligt uttryck, byggt och generellt. Betygelse, planering och markens utformning ska i huvudsak följa gestaltungsprogrammet.

**Utformning av allmänna platser**  
 n1 Föreskriven höjd över nollplanet  
 n2 Träd för endast tas ner vid sjukdom eller om det utgör fara. Träd ersätts med nytt träd med ett stamomfång på minst 25 cm.  
 n3 Träd ska planteras  
 n4 Träd får inte fällas. Adalovröd ska bevaras, skötas och vid behov ersättas.

**Naturmark och befintlig vegetation** ska bevaras och restaureras. Trädplantering får ej ske inom bannal.

**Begränsning av markens bebyggande**  
 Mark för inte byggas. Begränsad byggrikt medges för skidåkning, burspråk och mindre utbyggnader så som trappa m m. Markparering för inte andras om inte annat anges.  
 Mark för inte byggas. Mark för byggas under med kör- och plantbart  
 Mark för inte byggas. Mark för byggas under med plantbart belysning  
 Mark för inte byggas. Mark för byggas under med tunnel för järnvägstrafik  
 Järnvägstrafik  
 Gång- och cykelbro  
 Gång- och cykelbro för andras under järnväg  
 Reservat för gång- och cykelbro  
 Mark ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar  
 Mark ska vara tillgänglig för in- och uttärt från angränsande fastighet

Marken betecknad med B1, B2S, SB1, S och ST1 ska vara tillgänglig för gemensamt utnyttjande. Utrymme under mark ska vara tillgängligt för gemensamt garage. Marken ska vara tillgänglig för minst två banor under en nivå motsvarande 15 meter över källarens höjd för Norra Länkans tunnel och för tunnelbanatunnel under en nivå motsvarande 10 meter över tunneltak.

**Markens anordnande**  
 n1 Föreskriven höjd över nollplanet  
 n2 Träd för endast tas ner vid sjukdom eller om det utgör fara. Träd ersätts med nytt träd med ett stamomfång på minst 25 cm.  
 n3 Dagvattenkammare ska anordnas  
 n4 Träd får inte fällas. Adalovröd ska bevaras, skötas och vid behov ersättas.  
 park Kvartermarken ska utformas som park  
 parkering Markparering får andras  
 gō-våg Gång- och cykelväg får andras

**Körforbindelse**  
 Körbar in- och uttärt får ej andras

**Utformning**  
 Hösta totalhöjd i meter över nollplanet  
 Byggnad ska försas med minst 4 meter utskjutande terrass/balkong vid bäst  
 v1 Park ska andras  
 v2 Park ska andras till en lägsta höjd om +10,7 över mark  
 v3 Marknivån utformas slutande mellan angränsande mark och överdäckningen av järnvägstunnel  
 v4 Trappa ska anläggas  
 v5 Arkad i två våningar ovan mark  
 Skidspår i fastbyggnad mot Roslagavägen ska utformas med trappa med minst 1 meters nivåskillnad mellan väg och kvartermark. Tridgröper ska placeras i trappan med ett avstånd av 15 - 25 meter.  
 Minst 70 % av takytorna inom planområdet ska utgöras av så kallade gröna tak.

**Byggnadsteknik**  
 Lägsta schaktningnivå i meter över nollplanet inom skärställt område  
 Magnetfält ska understiga 0,2 μT/tesla i lokaler/flyt för annat än tillfällig vistelse

**Skydd**  
 Mark inom skyddsområde med ett avstånd mindre än 10 meter från Roslagavägens vägläge ska inte utformas för stadsvandring vid ett avstånd mindre än 5 meter från väglaget mot Roslagavägen ska en veil, disa eller annan höjdhindrad mot väglaget om minst 0,5 meter skapas i det fall bebyggelsen är betongen lägre än minst 0,5 meter över väglaget.  
 Inom skyddsområde mot Roslagavägen ska entréer och utrymningsskärmar placeras bort från vägen. Bebyggelsen inom skyddsområdet mot Roslagavägen ska utformas med orienterade material eller med en mycket begränsad mängd brännbara fasadmaterier.  
 Bebyggelsen inom skyddsområdet ska utformas med en begränsad fenestrandens. Eventuella fönster ska utformas i lågt läge El 30 och inte vara öppningsbara.  
 Ett område med ett avstånd om 15 meter från Roslagavägen ska utformas till skyddsområde mellan trafik och bebyggelse.  
 Mark inom skyddsområde med ett avstånd mindre än 15 meter från Roslagavägen ska inte utformas för stadsvandring vid ett avstånd mindre än 2 meter från väglaget.  
 Bebyggelse i anslutningen mot intilliggande av Värbabanan ska utformas med fästlänkande bärande konstruktioner och grundläggas på ett avstånd om minst 2 meter från tunnelkonstruktionen.  
 Bebyggelse i anslutningen mot intilliggande av Värbabanan ska utformas med bärande konstruktioner där avståndet understiger 5 meter från tunnelkonstruktionen. Bebyggelse som omfattar samlingslokaler, undervarningslokaler, bostäder eller hotell ska förbyggas med fasader på ett avstånd som överstiger 25 meter till tunnelkonstruktionens rymning.  
 Bebyggelse i anslutningen mot intilliggande ska utformas så att lokaler för rekreativa verksamheter inte placeras till eller under mark mot tunnelkonstruktionen.  
 Fasader till bostäder ska dämpa till en ekvivalent ljudnivå inomhus på högst 30 dBA och utvändigt en maximal ljudnivå inomhus på högst 45 dBA. Halften av varje boende bostadsgård ska andras med fasad där den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 35 dBA. Minst en balkong/terrass till varje bostad eller en gemensamt utrustad i anslutning till bostäderna ska placeras eller utformas så att de utsetts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.  
 Bostäder ska utformas så att etomjudd i bostaderna inte överstiger ljudnivån 30 dBA (slow) vid sögspår.

**Administrativa bestämmelser**  
 Genomförandetiden är 10 år efter det att planen har vunnit laga kraft.  
 Inom planområdet för tredimensionell fastighetsbildning ska för separata ändamål Strandskyddet upphävas inom planområdet.  
 Marklov krävs för fällning av träd markerat med n1 och n4.

**ILLUSTRATIONER**  
 Gräns för skyddsområde mot Roslagavägen 25 meter  
 Illustrationellt  
 Illustrationellt

**UPPLYSNINGAR**  
 Planen består av:  
 - planarkiv med bestämmelser  
 - till planens för:  
 - planbeteckning  
 - genomförandebeskrivning  
 - miljökonsekvensbeskrivning  
 - gestaltungsprogram  
 - fördjupad naturvård  
 - PM Kollektivtrafik  
 - PM Roslagavägen  
 - PM Trafik  
 Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL 1987:10

**GRUNDKARTA**  
 Kvarter-/områdesgräns  
 Fasthetsgräns  
 Rasternummer  
 Byggnad  
 Väg / gångbana  
 Träd  
 Barträd  
 Staket  
 Nivåkurvor  
 Markhöjd  
 Stadsgräns  
 Mar  
 Slödmur  
 Servitutsområde  
 Ledningsrätt

Koordinatssystem: Sveriges 18 00 i plan och stadens (RH 00) i höjd  
 Måttskala 1:1000  
 Upprättad av Stadsbyggnadsavdelningen 2012-03-19  
 Anna Bremberg  
 Lennart Larsson

Detaljplan för området  
**Albano och Norra Djurgården 2:2 m fl**  
 i stadsdelarna Norra Djurgården och Vasastaden i Stockholm  
 Stockholms stadsbyggnadskontor  
 Planavdelningen  
 2012-03-19

Arne Fredlund  
 tf. planchef  
 godkänd av antagen av laga kraft

Susanna Stenlitt  
 handläggare

Dp 2008-21530-54



Skala 1:1000 (A0)

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och AB Svenska Bostäder (org.nr. 556043-6429), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING

Exploateringsnämnden ska 2012-03-15 besluta att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom området Albano i stadsdelen Östermalm.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för detta markområde.

### § 2

#### AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med ca 600 studentlägenheter på stadens andel mark.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Bostäderna skall upplåtas med hyresrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna skall överlåtas med äganderätt till Bolaget.

### § 3

#### DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft.

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

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

## § 4

## EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Bolaget skall träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

Staden skall svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

Vid behov beställer, utför och bekostar Staden erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, 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. Staden bekostar inga åtgärder enligt förra meningens beställda av Bolaget.

Fördelning av kostnader mellan Bolaget och staden för eventuella efterbehandlingsåtgärder skall regleras i den överenskommelse om exploatering som enligt § 4.3 nedan skall träffas mellan parterna.

Bolaget skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

*Gatu- och parkmark*

Staden skall svara för och bekosta projektering samt byggande av gator och parker. Parterna kan överenskomma om annat.

Bolaget skall dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. *OK Y*

4.3. Marköverlåtelse

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för studentbostäder. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2014-03-15.

Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för studentbostäder och eventuella lokaler 3000 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA.

Ovanstående pris i kronor per m<sup>2</sup> är bestämt i prisläge 2012-03 (värdebidpunkten) och skall regleras med kpi (månadsvis) fram till tillträdesdagen.

## § 5

### MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning mm.

## § 6

### GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2014-03-15.

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 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. *Out 45*

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


Stockholm den 17 april 2012


För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

  
.....  
( *Lars Berglund* )

  
.....  
( *Koki Hjelmström* )

För AB Svenska Bostäder  
120416

  
.....  
( ALLAN LEVEAU )

  
.....  
( *Lars Skoglund* )

#### BILAGOR

1. Karta
2. Markanvisningspolicy

**SAMARBETSAVTAL**

mellan

**AKADEMISKA HUS STOCKHOLM AB**

och

**AB SVENSKA BOSTÄDER**

daterat

**[\*\*] 2012**





## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND .....	3
2	SYFTE .....	4
3	ORGANISATION OCH SAMVERKAN.....	5
4	KOSTNADER .....	6
5	RISKER .....	6
6	VILLKOR .....	6
7	AVTALSTID .....	6
8	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG .....	7
9	ÖVERLÅTELSE .....	7
10	TVISTER .....	7

## 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 2.6(A)	PRELIMINÄR FASTIGHETSBILDNING

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 kommun är lagfaren ägare till fastigheten Norra Djurgården 1:8. Övriga angränsande fastigheter till Albano ägs av Statens fastighetsverk ("**SFV**"), Stockholms kommun, Akademiska Hus, AB Storstockholms Lokaltrafik ("**SL**") respektive Trafikverket. SFV:s mark inom Albano förvaltas av Kungliga Djurgårdens Förvaltning ("**KDF**"). Nuvarande fastighetsgränser och markägande framgår av **Bilaga 1.1**.
- 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 stora behov av forskar- och studentbostäder. I samband med detta har Akademiska Hus den 19 mars 2012 ingått intentionsavtal med Stockholms kommun 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 intunling av Värtabanan enligt **Bilaga 1.2(iii)**, samt Svenska Bostäder har ingått exploateringsavtal med Stockholms kommun den **[\*\*]** 2012 enligt **Bilaga 1.2(iv)**.
- 1.3 För Exploateringen har Parterna tillsammans med Stockholms kommun påbörjat en detaljplaneprocess som 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**. 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 Dnr 2004-05707-54, vilken vann laga kraft den **[\*\*]** 2010.

## 2 SYFTE

### **Parternas övergripande samarbete**

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

### **Detaljplanprocessen**

- 2.2 Parterna skall aktivt verka för att Detaljplanen skall antas och vinna laga kraft samt medge byggrätt för ca 110 000 m<sup>2</sup> BTA universitets- och högskolelokaler samt ca 55 000 m<sup>2</sup> BTA student- och gästforskarbostäder (motsvarande ca 1 100 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.

### **Exploateringsavtal med Stockholms kommun**

- 2.5 I syfte att uppnå gemensamma mål och åtaganden avseende Exploateringen skall Parterna förplikta sig att i god anda samråda med varandra avseende villkoren i exploateringsavtal som respektive Part skall ingå med Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd.

## Fastighetsregleringar och fastighetsöverlåtelse

- 2.6 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 kommun enligt **Bilaga 2.6(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 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 kommun överlåta mark som ligger inom Albano som erfordras för Exploateringen för att genomföra Detaljplanens byggnader och anläggningar,
  - (e) Svenska Bostäder skall förvärva mark enligt markanvisningsavtal ingånget med Stockholms kommun den 17 april 2012, samt
  - (f) ytterligare överlåtelse som Parterna kommer överens och som erfordras för Exploateringen för att genomföra Detaljplanens byggnader och anläggningar genomförs.
- 2.7 Parterna är medvetna om att det inför Exploateringen krävs förberedande arbeten såsom mediaförsörjning, marksanering, energilager, kompletterande geotekniska undersökningar och intunnling av Värtabanan. Parterna skall aktivt verka för att teckna genomförandeavtal om de förberedande arbetena och i övrigt reglera dessa frågor genom avtal.

## 3 ORGANISATION OCH SAMVERKAN

### Styrgrupp

- 3.1 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 3.3 nedan.

## **Samverkansgrupp**

- 3.2 Vardera Part skall även utse en projektansvarig som aktivt skall medverka i detaljplane-processen 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**").
- 3.3 Samverkansgruppen skall behandla löpande frågor avseende Exploateringen och hänskjuta frågor av övergripande karaktär till Styrgruppen. Samverkansgruppen skall även tillse att erforderligt samråd under detaljplaneprocessen sker med Stockholms kommun 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.

## **4 KOSTNADER**

Vardera Part skall svara för sina egna kostnader hänförliga till Exploateringen. Övriga kostnader skall fördelas mellan Parterna efter andelen BTA.

## **5 RISKER**

Risker hänförliga till Exploateringen skall fördelas mellan Parterna utifrån andelen BTA.

## **6 VILLKOR**

6.1 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, och
- (b) att Detaljplanen antas av Stockholms stadsbyggnadsnämnd eller kommunfullmäktige senast den 1 januari 2014 och därefter vinner laga kraft samt medger byggrätt för lägst 100 000 m<sup>2</sup> BTA universitets- och högskolelokaler och 1 000 student- och gästforskarbostäder.

6.2 För den händelse ovanstående villkor i punkt 6.1(a)-(b) inte uppfyllts inom angiven tid skall detta Avtal utan vidare åtgärd upphöra. Eventuella utgivna prestationer mellan Parterna skall då återgå utan rätt för Parterna att ställa ytterligare krav på varandra.

## **7 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.

## 8 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.

## 9 ÖVERLÅTELSE

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

## 10 TVISTER

- 10.1 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.
- 10.2 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.
- 10.3 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.

[Ort] den [\*\*] 2012

[Ort] den [\*\*] 2012

**AKADEMISKA HUS STOCKHOLM AB**

**AB SVENSKA BOSTÄDER**

---

[Namnförtydligande]

---

[Namnförtydligande]

---

[Namnförtydligande]

---

[Namnförtydligande]