

Mellan Stockholms kommun (org.nr. 212000-0142) genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad Staden, och IKEA Fastigheter AB (org.nr 556064-2174), IKANO Retail Centres Sweden AB (org.nr. 556074-7221) och IKANO Bostad AB (org.nr. 556593-8924), nedan gemensamt kallade IKEA/IKANO, och var för sig kallade IKEA Fastigheter, IKANO Retail respektive IKANO Bostad, har under förutsättningar som anges i §2 nedan, träffats följande

INTENTIONSAVTAL

avseende handelsetablering m.m. i anslutning till Slakthusområdet

§1 BAKGRUND

Kommunfullmäktige fattade i juni 2010 beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Stadens ambition med Söderstaden är att skapa en tätare och mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Söderstaden ska fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt, där ett brett utbud av arrangemang inom idrott, kultur och nöjen bidrar till att stärka hela Stockholmsregionens attraktivitet som en plats för upplevelser i världsklass. Idrotts-, kultur- och nöjesevenemangen ska samsas med etableringar inom handel, kontor och service. Samtidigt ska Söderstaden bli en attraktiv promenadstad, där äldre bebyggelse finns sida vid sida med nya bostäder. Med grund i Vision Söderstaden 2030 fattade Stadsbyggnadsnämnden, Exploateringsnämnden och Fastighetsnämnden i december 2011 beslut om att inleda ett programarbete för att utveckla Slakthusområdet från ett slutet och renodlat verksamhetsområde till en blandad stadsdel där verksamheter samexisterar med bostäder, handel, service och kultur. Området avses genom ett finmaskigt nät av gång- och cykelvägar kopplas samman med omkringliggande stadsdelar.

IKEA/IKANO har visat intresse av en handelsetablering i kombination med bostäder inom programområdet.

§2 AVSIKTSFÖRKLARING

Exploateringsnämnden har 2012-12-xx beslutat att genom tecknandet av detta intentionsavtal ge IKEA/IKANO möjligheten att tillsammans med Staden, inom det område som översiktligt avgränsas med röd begränsningslinje på bifogad kartbilaga, bilaga 1, nedan kallat Området, vilket innefattar hela eller delar av fastigheterna Grishuvudet 2, 3 och 4, Sandstugan 3, Johanneshov 1:1, Enskede gård 1:1, Styckmästaren 1, 2 och 4, Charkuteristen 1 och 7, samt Skinkan 2 och 3 i stadsdelen Johanneshov, undersöka om Området kan planläggas för handels- och bostadsändamål på sätt som följer av nedanstående huvudprinciper.

IKEA/IKANO erhåller härmed under en tid av två år från och med denna dag en option att ensam förhandla med Staden om exploatering inom Området. Staden förbinder sig följaktligen, med bindande verkan, att under ovan nämnda tvåårsperiod inte förhandla med någon utomstående avseende exploatering och/eller förvärv av Området.

Följande huvudprinciper ska gälla:

1. Planerad etablering på Området för IKEA/IKANO omfattar dels ca 136 000 kvm BTA handelsändamål inklusive livsmedel som ska innehålla volymhandel i form av IKEA-varuhus och köpcentrum samt dels ca 42 000 kvm ljus BTA bostäder (ca 550 lägenheter) vilket i detta skede bedöms rymmas inom Området. Dessutom planeras ca 4000 p-platser för etableringen. Kommande detaljplaneläggning kan dock påverka omfattningen av angivna volymer.
2. Målsättningen är att Exploateringsnämnden ska fatta beslut om markanvisning inom Området så snart utredningsarbetet kommit så långt att parterna anser att en sådan överenskommelse kan träffas. I nästa skede ska parterna teckna överenskommelse om exploatering. IKEA/IKANO är medvetna om att staden inte har rådighet över Grishuvudet 3 och 4 samt Skinkan 2 och 3, markerade med grönt på bilaga 1. En förutsättning för här föreslagen etablering är att staden har rådighet över samtliga fastigheter inom Området innan beslut om markanvisning kan ske. Staden ska aktivt verka för att Staden erhåller rådighet över nämnda fastigheter samt stå kostnaden härför. IKEA/IKANO ska medverka till att ett område för drivmedelsstation upplåts inom Området. Även annan lokalisering kommer att prövas.
3. Köpeskillingen ska vara 6000 kr/kvm BTA för volymhandel, 8000 kr/kvm BTA för köpcentrum och 11 000 kr/kvm för ljus BTA för bostäder. Köpeskillingen ska omräknas med index enligt bilaga 2. I köpeskillingen ingår att parkering får anläggas i garagelösning utan ytterligare ersättning för parkeringsytan eftersom sådan parkeringslösning innebär högre anläggningskostnader. Detta gäller även den del av parkeringsgaraget som ligger under det diagonala stråket i öst-västlig riktning.
4. Gestaltningen av köpcentrumanläggningen ska utföras på sådant sätt att det likt andra handelskvarter i de centrala delarna av Stockholm, har aktiva bottenvåningar mot omgivande gator. Vidare ska anläggningen ha en varierad utformning av hög arkitektonisk kvalitet samt en blandad funktion med exempelvis handel och bostäder.

Volymhandelsanläggningen (IKEA-varuhuset) ska ha en gestaltning av hög arkitektonisk kvalitet som uttrycker anläggningens centrala placering i staden och som samtidigt kan samspela med Ikeas koncept.

Gestaltningen av bostadsbebyggelsen ska följa de generella riktlinjer för bostadsbebyggelse i Slakthusområdet som kommer att tas fram i den fortsatta planeringsprocessen.

5. Staden ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar av byggnader inom Området samt eventuella arkeologiska utredningar och utgrävningar. Staden svarar också för anläggandet av eventuella allmänna ledningar inom Området. IKEA/IKANO ska därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken samt svara för alla övriga kostnader för Området så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m m. IKEA/IKANO är medvetna om att Området kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis trappor, mindre stödmurar och ledningar, och tar på sig ansvaret för att avlägsna dessa anläggningar.
6. Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder avseende markföroreningar beställda av IKEA/IKANO om Staden i förväg inte godkänt detta. Parterna ska utgå från de Storstadsspecifika riktvärdena vid bedömning av markföroreningar.

Eventuell efterbehandling av förorenade massor skall ske i samband med nödvändig schakt inom Området och enligt den av Staden upprättade handlingsplanen. I de fall anmälan om efterbehandling erfordras ombesörjes detta av IKEA/IKANO som hänvisar till och bifogar handlingsplanen till anmälan.

IKEA/IKANO 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. IKEA/IKANO 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. IKEA/IKANO skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

Staden ersätter inte IKEA/IKANO 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 IKEA/IKANOs övertagande av marken.

7. Staden skall svara för och bekosta projektering samt byggande av gator och annan allmän plats förutom vad som anges nedan i punkt 8 och 9.
8. Förutsättningar för inlastningsmöjlighet till handelsanläggningen, ombyggnad av garageutfart från Tele2Arena, befintlig huvuddagvattenledning samt befintlig arbetstunnel till Södra länken måste utredas vidare under programarbetet. Ansvars- och kostnadsfördelning m.m. ska regleras i senare avtal, t ex markanvisningsavtalet.
9. Det diagonala stråket i öst-västlig riktning ska vara minst 25 meter brett. IKEA/IKANO är medvetna om att underliggande parkeringsgarage ska dimensioneras på sådant sätt att de i enlighet med Stadens Tekniska Handbok klarar ovanpåliggande planteringar och träd. Ansvars- och kostnadsfördelning m.m. för det diagonala stråket med underliggande parkeringsgarage ska regleras i markanvisningsavtalet.
10. Det nord-sydliga stråket genom handelsanläggningen ska vara en fortsättning på Arenavägens funktion dock begränsat till gående. Stråket måste möjliggöra att publikströmmar från arenorna kan passera handelsanläggningen under handelsanläggningens öppettider.
11. Staden ska anlägga och bekosta gång- och cykelbro över Nynäsvägen i förlängningen av det diagonala stråket i öst-västlig riktning för att på så sätt åstadkomma en nära förbindelse till tunnelbanestationen Blåsut. Om Staden på grund av omständighet som Staden inte har rådighet över inte kan anlägga ovan nämnda gång- och cykelbro ska båda parter äga rätt att frånträda detta avtal.
12. Parterna ska aktivt verka för att goda bussförbindelser/bussanslutningar till Området erhålls (via SL) och att busshållplatser anläggs i anslutning till den byggnation som planeras på Området.
13. IKEA/IKANO är medvetna om att Området vissa tider trafikmässigt är ansträngt. IKEA/IKANO och Staden har en gemensam intention att tillgängligheten till Området ska vara god oavsett om man kommer gående, med cykel, kollektivtrafik eller bil. IKEA/IKANO är dock medvetna om att Staden kommer att prioritera kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik framför framkomligheten för biltrafik och att staden inte kommer att kunna garantera att åtgärder kan vidtas som stärker framkomligheten till Området för biltrafik.

§3 FÖRDELNING AV UTREDNINGSKOSTNADER

Staden står för de utrednings- och projekteringskostnader som är nödvändiga för framtagandet av det övergripande programmet för hela Slakthusområdet.

IKEA/IKANO står för de utrednings- och projekteringskostnader som är direkt hänförliga till programarbetet och senare detaljplanearbete inom Området och för att parterna ska kunna träffa markanvisningsavtal och senare en överenskommelse om exploatering.

Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret. IKEA/IKANO står kostnaderna för stadsbyggnadskontorets personal, särskilt detaljplaneavtal ska träffas som reglerar detta.

§4 TIDPLAN

Nedan anges översiktlig tidplan för planering och genomförande, parterna är medvetna om att denna kan komma att förändras under planeringens gång. Tidpunkt för byggstart är beroende av övergripande planering och genomförande av infrastruktur inom området som eventuellt måste utföras först.

Programsamråd Slakthusområdet	sommaren 2013
Godkännande program	slutet av 2013
Start detaljplan för Området	början av 2014
Antagande detaljplan för Området	andra halvan av 2015
Tidigaste byggstart	början 2016

§5 SEKRETESS

Parterna är medvetna om att Staden är en myndighet som lyder under offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). All hantering av uppgifter för Staden måste ske med hänsyn tagen till denna lagstiftning. Parterna förbinder sig dock att hantera all uppgifter som part mottagit från annan part med försiktighet och att inte utan anledning sprida uppgifter till annan utan den andra partens medgivande.

Parterna är överens om att lämna information om detta intentionsavtal vid en gemensam presskonferens.

§6 GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någondera parten, om inte Exploateringsnämnden senast 2013-04-30 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

Detta intentionsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera part om inte Exploateringsnämnden fattar beslut om markanvisning för både handels- och bostadsändamål enligt ovan senast 2014-12-31.

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

Stockholm den 22 jan 2013

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

.....
(Krister Schultz)

.....
()

För IKEA Fastigheter AB

.....
(Anders Hall)

.....
(Michael Stjernquist)

För IKANO Retail Centres Sweden AB

.....
(Jan Kristensson)

.....
(Anders Hall)

För IKANO Bostad AB

.....
(Robert Jaaniste)

Detta intentionsavtal godkänns av
St Erik Markutveckling såsom
Tomträttshavare inom fastigheterna
Styckmästaren 1 och Charkuteristen 7

.....
()

.....
()

Bilaga: 1. Kartbilaga
 2. Index