

Intunnling av Värtabanan, Albano

GENOMFÖRANDEAVTAL

mellan
**STOCKHOLMS STAD,
AKADEMISKA HUS STOCKHOLM AB
OCH TRAFIKVERKET**

Bilagor:

Bilaga 1, Detaljplan för Albano, Norra Djurgården 2:2 m fl

Bilaga 2, Spårplan daterad 2012-10-19

Bilaga 3, Tunnelsektioner daterad 2012-10-19

Bilaga 4, Gränssnittsritning - järnvägstunnel/väganläggning

Bilaga 5, Kostnadskalkyl - Intunnlingen och brokonstruktion


Beteckningar i detta avtal:

Staden = Stockholms stad genom dess exploateringsnämnd

Bolaget = Akademiska Hus Stockholm AB samt i förekommande fall dess exploatörer

Trafikverket = Trafikverket

Sign. Staden, Bolaget, Trafikverket:



BAKGRUND

Staden och Bolaget har för avsikt att bygga ut delar av Albano med studentbostäder och universitetslokaler i anslutning till Värtabanan (Byggnationen). Trafikverkets järnvägsfastighet Normalm 5:1, på vilken Värtabanan går, korsar Bolagets fastighet Norra Djurgården 2:2 vilket innebär att Värtabanan måste tunnlas in på denna sträcka för att Byggnationen ska kunna genomföras (Intunnlingen). Intunnlingen kräver medverkan från Trafikverket. Intunnlingen och byggnationen framgår av detaljplan (Dp 2008-21530-54) för Albano, Norra Djurgården 2:2, Bilaga 1, nedan kallad Detaljplanen.

Med anledning av detta upprättar parterna nedanstående avtal.

GENOMFÖRANDEAVTAL

PARTER

Stockholms Stad, org.nr. 212000-0142
105 35 STOCKHOLM

Akademiska Hus Stockholm AB, org. nr ~~556467-8737~~ 556459 - 9156
Box 1394
171 65 SOLNA

Trafikverket, org nr 202100-6297
172 90 SUNDBYBERG

§ 1 OMFATTNING OCH SYFTE

Syftet med detta genomförandeavtal är att reglera genomförandet av en dubbelspårstunnel för Värtabanan. Avtalet reglerar det inbördes ansvaret mellan Trafikverket och Bolaget/Staden i samband med genomförandet av Intunnlingen. Arbetena under avtalet utförs som ett samarbetsprojekt mellan parterna.

Tunneln ska dimensioneras för dubbelspår för Värtabanan. I tunnelns östra del ska dess bredd ökas för att ge utrymme för framtida sidoplattformar. Plattformarna ska börja ca 37 meter öster om det sydöstra hushörnet på hus 4 och byggas österut. Total längd på plattformarna bedöms till ca 130 meter. Tunneln ska utformas så att åtkomst mellan plattformar och biljetthall i plattformens västra ände möjliggörs samt vara åtkomst- och besiktningsbar från utsidan efter det att schakt av återfyllnadsmassor utförts. Grundläggning och/eller byggnadsdel för hus får ej vara närmare än 2,00 meter från tunnelns yttrevägg eller överskrida fastighetsgräns. Tunnelns utsträckning och placering av plattformar framgår av spårplan med tunnel daterad 2012-10-19, Bilaga 2 och dess sektioner redovisas i Bilaga 3.

Om parterna anser det lämpligt kan kortare avstånd mellan konstruktioner överenskommas. Detta ska regleras mellan berörda parter i ett särskilt avtal.

Tunnelns östra del ska förstärkas och utföras med hänsyn till Stadens väganläggning där Ruddammsvägen korsar Intunnlingen. Den exakta utformningen av denna del ska tas fram i den kommande projekteringen som genomförs av Trafikverket. Gränssnitt mellan Trafikverkets och Stadens konstruktioner redovisas i gränssnittsritning Bilaga 4.

Gång- och cykelvägar vid tunnelns västra mynning samt gångbro över Roslagsvägen får inte inskränka möjligheterna till investeringar, reinvesteringar samt drift och underhåll för en framtida järnvägsbro över Roslagsvägen för dubbelspår. Utformning av GC-vägar mm är förutsättningar för utformning av tunneln.

Detaljplanen medger att GC-väg får byggas ovanpå järnvägsbron över Roslagsvägen. Ifall detta alternativ blir aktuellt åligger det Staden att bekosta GC-vägen och även en ny järnvägsbro.

§ 2 ORGANISATION

En samrådsgrupp ska tillsättas med minst en representant för Trafikverket, Bolaget och Staden. Samrådsgruppens uppgift är att svara för de frågor som är av gemensam och övergripande karaktär och som erfordras för projektets genomförande. I samrådsgruppen ska även projektets ekonomiska uppföljning göras och beslut tas som påverkar tider, genomförandebudget och projektets övriga ramar. Trafikverkets representant är ordförande i samrådsgruppen.

En projektgrupp ska bildas där respektive parts projektledare är representerade. Denna projektgrupp är ansvarig för ställningstaganden och beslut som är av gemensam karaktär och som faller inom ramen för detta avtal. Frågor av löpande karaktär är av samrådsgruppen delegerad till projektgruppen. Trafikverkets representant är ordförande i projektgruppen. Övrig bemanning av projektgruppen beslutas av respektive projektledare.

Projektgruppen ska fastställa en gemensam mötesserie.

§ 3 AVTALSSTRUKTUR

Inom ramen för detta projekt är parterna överens om att följande avtal behöver tecknas utöver detta avtal:

1. Servitutsavtal – Erforderliga servitut ska bildas för Norrmalm 5:1, Norra Djurgården 2:2 m fl. för att säkra rättigheter enligt § 4. Servitutsavtalet ska ligga till grund för ett officiälservitut.
2. Ledningsavtal för reglering av nyttjande och vidmakthållande av parternas ledningar/kablar med tillbehör inom Norrmalm 5:1.
3. Drift- och underhållsavtal mellan Trafikverket och Staden för korsningen Ruddammsvägen/Intunnlingen.
4. Sekretessavtal mellan Trafikverket och Bolaget för insyn vid Trafikverkets upphandling av entreprenör.

Sign. Staden, Bolaget, Trafikverket:



När så bedöms erforderligt av parterna ska särskilda tilläggsavtal upprättas. Exempelvis om endera parten vill påföra anläggningsdelar som inte omfattas av detta avtal eller vill göra ändringar eller på annat sätt ändra utförandet av anläggningen ska särskilt tilläggsavtal träffas mellan parterna.

Erforderliga tillstånd och avtal med tredje part framtas av Bolaget/Staden.

§4 SERVITUT

Ett servitutsavtal ska tecknas för att reglera rättigheter mellan fastigheterna i området. Bland annat ska servitut bildas till förmån för Norra Djurgården 2:2 för att säkra rätt att nyttja del av Norrmalm 5:1 för gång- och cykelstråk samt torgytor. Ett servitut bildas till förmån för Norrmalm 5:1 för att säkra rätt att vid Intunnlingens östra del ha järnvägstunnel inom Norra Djurgården 2:2. Servitut ska även bildas där Ruddammsvägen korsar fastigheten Norrmalm 5:1.

Servitutsavtalet ska ligga till grund för kommande lantmäteriförrättning. Parterna är medvetna om att ytterligare servitut kan komma att bildas i samband med lantmäteriförrättningen. Staden och Bolaget åtar sig att ombesörja ansökan av erforderlig lantmäteriförrättning samt gemensamt bekosta förrättningskostnaderna.

§ 5 PROJEKTERINGSANSVAR

Trafikverket ansvarar för projektering av samtliga arbeten som erfordras för genomförandet av Intunnlingen i enlighet med § 1 samt för ban- el- signal- och telearbeten (BEST).

Bolaget ansvarar för projektering av Byggnationen samt Staden/Bolaget tar fram underlag för gestaltning av vägkonstruktion för Ruddammsvägen och dess korsning med Intunnlingen.

Projektgruppen beslutar om samgranskning av framtagna projekteringshandlingar, tidsplanering och byggledning. Bolaget förbinder sig att aktivt delta i denna samordning och bekostar därvid sin egen tid och erforderliga utredningar.

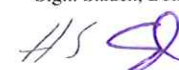
Trafikverket ska granska och godkänna samtliga av Bolaget projekterade bygghandlingar för Byggnationen som berör Intunnlingen, Ruddammsvägens överfart och Trafikverkets järnvägstekniska anläggning enligt Trafikverkets föreskrifter. Bolaget förbinder sig att följa beslutade överenskomna och styrande tidplaner och leverera bygghandlingar i tid.

Parterna ska verka för att uppnå de mest tekniskt och ekonomisk fördelaktigt lösningarna.

Vid val av integrerade projekteringslösningar ska framtida ansvar tydliggöras i särskilt avtal.

Erforderlig godkännandeprocess med Transportstyrelsen ombesörjs av Trafikverket.

Sign. Staden, Bolaget, Trafikverket:



§ 6 PRODUKTIONSANSVAR

Trafikverket ansvarar för produktionen av samtliga arbeten som krävs för utförandet av Intunnelingen, inklusive tunnelförstärkning för Ruddammsvägen och BEST-arbeten i enlighet med projekterade handlingar.

Trafikverket kan om parterna finner det lämpligt, samtidigt som Intunnelingen genomförs, utföra förberedande förstärknings- eller grundläggningsåtgärder för angränsande byggnation.

Vid integrerade produktionslösningar ska framtida ansvar tydliggöras i särskilt avtal.

Erforderlig godkännandeprocess med Transportstyrelsen ombesörjs av Trafikverket.

Bolaget ansvarar för genomförandet av Byggnationen. Genomförandet ska utföras utan störningar för tågtrafik på Värtabanan. Eventuella avbrott och inskränkningar i trafik ska ansökas i enlighet med Trafikverkets rutiner (rutiner finns på Trafikverkets hemsida, www.trafikverket.se).

§ 7 ETABLERINGSOMRÅDEN

Staden och Bolaget tillser att erforderliga etableringsområden finns tillgängliga under hela produktionstiden. Etableringsplan inom Bolagets kvartermark ska upprättas gemensamt.

Parterna är medvetna om att det krävs polistillstånd för etablering inom allmän plats. Det åligger Bolaget att ansöka om och bekosta detta.

§ 8 UPPHANDLINGAR OCH ANBUD

Trafikverket ansvarar för sammanställning av förfrågningsunderlag och upphandlar projektörer, entreprenörer och leverantörer samt är kontraktspart för samtliga upphandlingar som berör Intunnelingen. Förfrågningsunderlaget ska utformas så att kostnaderna för parternas anläggningar kan särskiljas i anbuden. Upphandlingen ska följa Trafikverkets krav och rutiner och kommer att ske i enlighet med lag (2007:1092) om upphandling inom områdena vatten, energi, transporter och posttjänster.

Innan slutlig upphandling görs ska förfrågningsunderlag stämmas av med Bolaget i syfte att säkerställa utförande och omfattning. Bolaget ska informeras om anbudsinfordran, utvärdering av anbud samt föreslagen entreprenör. En förutsättning för att Bolaget ska kunna ta del av denna information är att ett sekretessavtal tecknats mellan Trafikverket och Bolaget.

Bolaget upphandlar entreprenörer och leverantörer och är kontraktspart för samtliga upphandlingar som berör Byggnationen.

Sign. Staden, Bolaget, Trafikverket:



§ 9 KOSTNADSANSVAR

Samtliga kostnader hänförliga till Intunnelingen, Ruddammsvägen och Byggnationen, ska i sin helhet bäras av Staden och Bolaget. Staden och Bolaget åtar sig därvid bl.a. att bekosta projektadministration, projektering och produktion för Intunnelingen samt BEST-arbeten.

Staden och Bolaget ska även erlægga en nuvärdesersättning till Trafikverket för framtida drift- och underhållskostnader samt för erforderliga reinvesteringar i tunnelns konstruktion och tillhörande system. Nuvärdesersättningen är beräknad till **elvamiljoneråttahundratusen (11 800 000) kronor** och erläggs som ett engångsbelopp senast två veckor efter godkänd slutbesiktning av Intunnelingen.

Bolaget och Staden ska dessutom ersätta Trafikverket för tillhandahållande av resurser för granskning, kravställning, projektadministration och resurstöd vid arbeten nära järnväg.

Inför genomförandet ska parterna gemensamt upprätta en detaljerad kostnadskalkyl som ska utgöra ram för arbetenas genomförande. Gemensamt uppskattad kostnadsram avseende Intunnelingen inklusive tunnelförstärkning för korsningen med Ruddammsvägen framgår av Bilaga 5.

Som ett stöd för Bolagets ekonomiska planering upprättar Trafikverket en budget för de delar som Trafikverket, enligt detta avtal, ansvarar för. Trafikverket kommer fyra gånger per år, eller om behov uppstår däremellan, att på samrådsgruppsmöten delge Bolaget Trafikverkets prognoser för sina åtaganden. Upprättad budget är inte bindande för Trafikverket dock ska avvikelser från kostnadsram föredras och beslutas gemensamt i samrådsgruppen. Trafikverket ansvarar för betalning av fakturor och fördelar kostnaderna mellan Staden och Bolaget enligt budget.

Bolaget initierar start av projektering och ska innan arbetet påbörjas godkänna framtagna budget för projekteringen.

§ 10 ERSÄTTNINGAR VID TÅGFÖRSENINGAR OCH/ELLER SKADA PÅ JÄRNVÄGSANLÄGGNINGEN

Tågförseningar

Om tågförsening uppstår genom Bolagets entreprenörs vållande, t.ex genom att anvisade spårdispositionstider överskrids eller på grund av arbetenas utförande, ska Trafikverket ersättas med 15 000 kr för varje påbörjad tiominutersperiod per tåg som passerar. Ersättningen utgår utan att Trafikverket eller trafikutövaren behöver styrka förlust. Ersättningen maximeras till **tolvmiljoner (12 000 000) kronor** för varje förseningstillfälle.

Skada på järnvägsanläggningen

Vid skada på järnvägsanläggningen som bolaget eller dess entreprenör orsakar, ska reparation utföras av Trafikverket på Bolagets bekostnad.

Ersättningstransporter etc

Om störningen blir så stor att trafikutövaren måste omdirigera tåg eller erbjuda tågoperatörerna annat färd-/transportmedel, eller i övrigt åsamkas extra kostnader, ska Trafikverket utöver ersättningen för tågförseningen även ersättas för de faktiska kostnaderna för detta.

Sign. Staden, Bolaget, Trafikverket:



§ 11 SAMORDNING

Parterna utser Trafikverket som samordnare av el- och trafiksäkerhet samt arbetsmiljö för samtliga aktörers verksamhet för arbeten i eller i närhet av befintlig järnvägsansläggning.

Parterna ska samordna arbetena med Intunnlingen med övriga exploateringsåtgärder i Albanoområdet så att trafiken på Värtabanan kan fortgå utan störningar. Undantag vad gäller störningar i trafiken måste särskilt överenskommas mellan Trafikverket och Bolaget. Intunnlingen ska planeras in i Bolagets tidplaner så att en effektiv produktion säkerställs.

§ 12 TIDPLAN

Trafikverket, Bolaget och Staden ska ta fram en gemensam tidplan för arbetena med Intunnlingen och Byggnationen. Inriktningen i tidplanen är att arbeten med Intunnlingen påbörjas under 2014. Avgörande för detta är huruvida erforderliga spårdispositioner kan erhållas samt att Trafikverkets ledtider för granskning och godkännande av handlingar medger detta. För att hinna få BAP-tider för Intunnlingen förbinder sig Bolaget att lämna besked om byggstart till Trafikverket senast december 2012.

För att säkerställa en effektiv produktion ska projektering påbörjas i god tid. Parterna ska snarast efter detta genomförandeavtals påtecknande upprätta en gemensam tidplan för arbetenas projektering och genomförande.

§ 13 BYGGMÖTEN, BESIKTNINGAR M. M.

Bolaget och Staden ska beredas tillfälle att delta på byggmöten, syner, besiktningar etc.

Trafikverket har det samordnande ansvaret för byggledning och byggmöten samt är kontraktsombud. Bolaget och Staden ska beredas tillfälle att delta i byggmöten. Ändrings- och tilläggsarbeten ska anmälas på byggmöten.

Besiktning ska utföras av besiktningsman som utses av Trafikverket.

Trafikverket ansvarar för att leda och samordna erforderliga järnvägstekniska ibruktagandebesiktningar.

§ 14 LEDNINGAR OCH KABLAR MED TILLBEHÖR

För de ledningar/kablar som kommer att förläggas inom järnvägsfastigheten under genomförandet av detta projekt ska permanenta ledningsavtal upprättas mellan Trafikverket och respektive ledningsägare. Dessa avtal ska upprättas så snart ledningarna/kablarna är anlagda och erforderligt relationsmaterial finns framtaget.

Sign. Staden, Bolaget, Trafikverket:



§ 15 MILJÖ/ARBETSMILJÖ

Staden har upprättat en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för området. Bolaget ska utifrån denna MKB upprätta en övergripande miljöledningsplan för arbete avseende Byggnationen. Till denna miljöledningsplan ska Trafikverket upprätta särskild miljöledningsplan för arbeten med Intunnlingen och kommunicera denna med Staden och Bolaget.

När Bolaget låter utföra aktiviteter inom Trafikverkets anläggningsområde eller utom området men som kan påverka Trafikverkets anläggningar, entreprenadarbeten eller pågående järnvägstrafik ska Bolaget tillse att beslutsfärdig person deltar i Trafikverkets samordningsmöte enligt Arbetsmiljölagen före det att aktiviteterna utförs. Bolaget ska även utföra en riskanalys om hur deras arbeten kan påverka säkerheten för Trafikverkets anläggningar och järnvägstrafiken. Riskanalysen ska föredras för och de eventuellt förebyggande aktiviteterna ska godkännas av Trafikverket före det att byggherrens entreprenör etablerar.

Parterna avser att i god tid innan arbetena börjar upprätta gemensamt produktions PM där ansvar för arbetsmiljö och samordning på arbetsplatsen tydligt framgår.

§ 16 INFORMATION

Staden och Bolaget ansvarar för all generell information till allmänheten.

Trafikverket ansvarar för information till närboende som är kopplat till eventuella störningar orsakade av Intunnlingen. Trafikverket ansvarar även för information till trafikutövare.

§ 17 ÄGANDE

Trafikverket äger järnvägsanläggningen och tunnelkonstruktion.

Staden äger väganläggning för Rudammsvägen inklusive erforderliga vägförstärkningar och samtliga delar som inte tillhör järnvägsanläggningen.

Ägandegräns mellan Trafikverkets tunnelkonstruktion och stadens väganläggning framgår av bifogad gränssnittsritning, Bilaga 4.

§ 18 DRIFT, UNDERHÅLL OCH FÖRNYELSE

Ansvar för drift, underhåll och förnyelse följer ägandet enligt § 17.

Ett drifts- och underhållsavtal för korsningen Ruddammsvägen/Intunnlingen ska tecknas mellan Trafikverket och Staden. I detta ska det framgå att Staden ansvarar för omhändertagande av dagvatten, ytvatten etc.

Sign. Staden, Bolaget, Trafikverket:



§ 19 RELATIONSHANDLINGAR

Relationshandlingar för Intunnelingen ägs av Trafikverket.

§ 20 GARANTIÅTAGANDE

Garantier för Intunnelingen förs över till Trafikverket vid tidpunkt för godkänd slutbesiktning.

§ 21 BETALNING OCH FAKTURERING

En betalningsplan ska upprättas i samförstånd mellan parterna.

Trafikverket fakturerar Bolaget kvartalsvis, med start 1:a kvartalet 2013, och efter överenskommen slutuppgörelse enligt § 22, mot verifierade kostnader.

§ 22 SLUTUPPGÖRELSE

När arbetena enligt detta avtal är färdigställda ska en slutuppgörelse upprättas för slutlig reglering av parternas åtagande enligt detta avtal. Denna slutuppgörelse ska vara upprättad snarast efter godkänd slutbesiktning av i detta avtal ingående arbeten.

§ 23 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte av någon part överlåtas på annan utan de andra parternas skriftliga medgivande.

§ 24 TVIST

Tvist i anledning av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandling mellan parterna. Kan frivillig överenskommelse inte uppnås ska tvisten slutligen avgöras av svensk allmän domstol och enligt svensk rätt. Första instans ska vara Stockholms tingsrätt.

§ 25 AVTALETS GILTIGHET

Avtalet gäller under förutsättning att följande villkor uppfylls:

att detta genomförandeavtal godkänns av Stockholms stads kommunfullmäktige senast 2013-12-31,

att detaljplan S-Dp 2008-21530-54 antas av kommunfullmäktige senast den 1 juni 2014 genom beslut som senare vinner laga kraft,

att samtliga villkor i exploateringsavtal rörande Albano mellan Staden och Akademiska Hus har uppfyllts senast den 1 januari 2014, samt

att styrelsen i Akademiska Hus AB (publ) senast 2013-06-16 godkänner att Akademiska Hus ingått detta avtal på dess angivna villkor.

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Solna 2012-12-14

Akademiska Hus ~~Stockholm~~ AB


.....
Sten Wetterblad

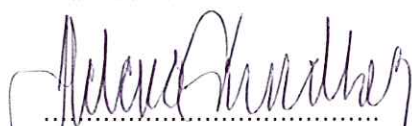
Stockholm 2012-

Stockholms stad

.....

Solna 2012-12-13

Trafikverket


.....
Helena Sundberg

Sign. Staden, Bolaget, Trafikverket:

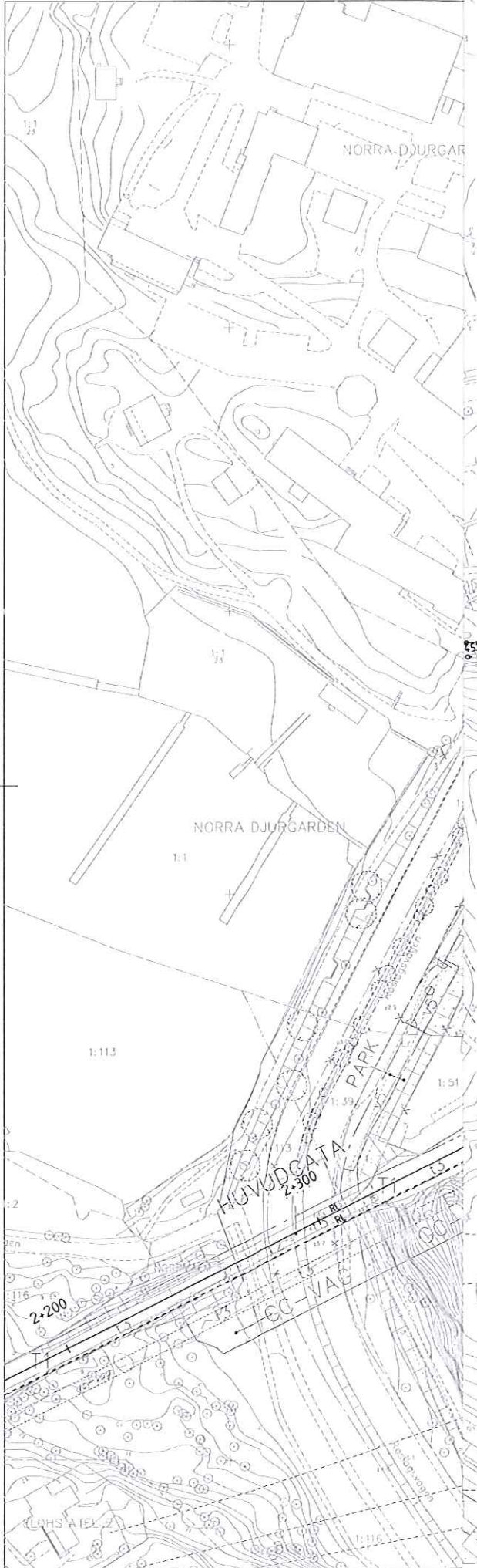

.....

FÖRKLARINGAR

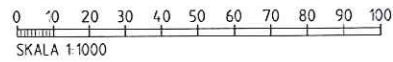
- EV. FRAMTIDA SPÅR
- GRÄNS FÖR TUNNELUTRYMME

Handwritten signature

Handwritten initials



Detta ritning är Trafikverkets egendom. Allt obehörigt
kopierande är straffbart enligt lag.
TRAFIKVERKET

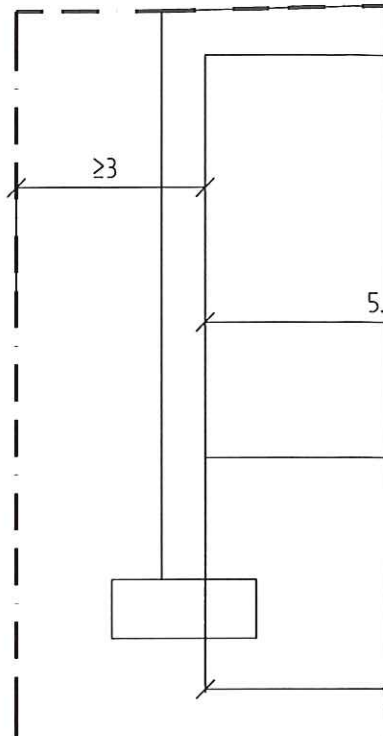


	STOCKHOLMS N - VÄRTAN			SKICK GENOMFÖRANDEAVTAL	
	ALBANO SPÅRPLAN BILAGA TILL GENOMFÖRANDEAVTAL			TENDRERÅDE SPÅR	SKALA 1:1000
KONTROLLERAD AV A. TUFVANDER	BERÄKNAD AV -	FASTSTÄLLD AV -	DATUM 2012-10-19	FÖRSLAG A1	RITNINGENS PERSIVALTIVNE -
id:s_jfenvare	-	-	-	-	SKAPELL 4,05 NÄSTA BL 404

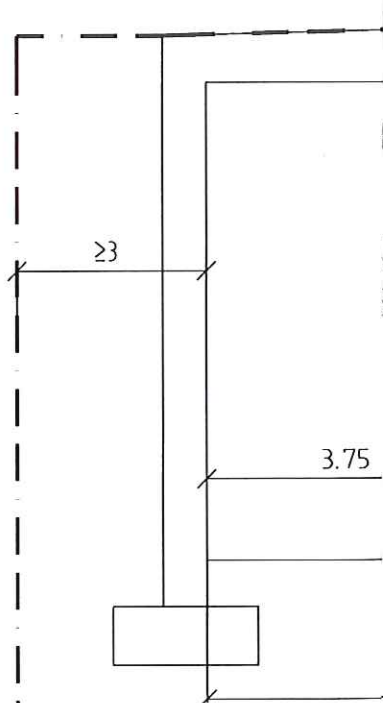
9

FÖRKLARINGAR

--- GRÄNS FÖR TUNNELUTRYMME



SEKTION MED



SEKTION 1:1

TUNNEL TÄTSKIKTSBEHANDLAS
EL LIKVÄRDIGT.
PLETTERAS MED SKYDDSBETONG
TUNNELUTRYMME GÅR UTSIDA OM
SKYDDSBETONG.

Denna ritning är Trafikverkets egendom. Allt obehörigt begagnande av ritningen beivras enligt lag.
TRAFIKVERKET

- VÄRTAN
TIONER
ANDEAVTAL

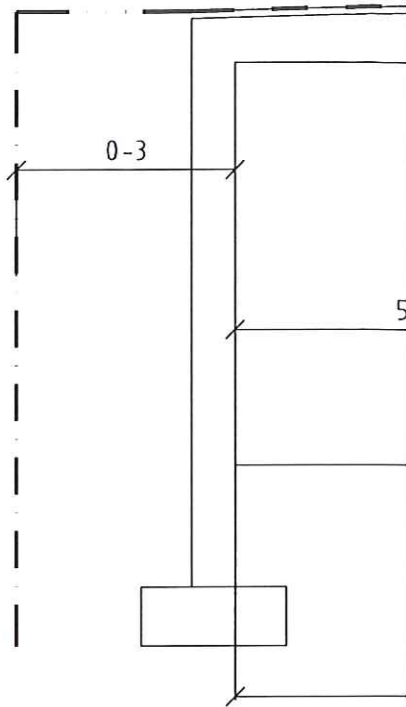
SKEDE					
GENOMFÖRANDEAVTAL					
TEKNIKOMRÅDE					
SPÅR					
KM				SKALA	
2+200 - 2+800				1:1000	
RITNINGSNR PROJEKT					BANDEL
-					405
DATUM	FORMAT	RITNINGSNR FÖRVALTNING	BLAD	NÄSTA BL	REV
2012-10-19	A1	-	-	-	-

SL

AS

FÖRKLARINGAR

--- GRÄNS FÖR ÄGANDE



SEKTION TUNN

TUNNEL TÄTSKIKTSBEHANDLAS
 EL LIKVÄRDIGT.
 PLETTERAS MED SKYDDSBETONG
 NÄLUTRYMME GÅR UTSIDA OM

Denna ritning är Trafikverkets egendom. Allt obehörigt begagnande av ritningen beivras enligt lag.
 TRAFIKVERKET

- VÄRTAN		SKEDE GENOMFÖRANDEAVTAL			
		TEKNIKOMRÅDE SPÅR			
ION ANDEAVTAL		KM 2+200 - 2+800	SKALA 1:100		
		RITNINGSNR PROJEKT -	BANDEL 405		
DATUM 2012-12-03	FORMAT A3	RITNINGSNR FÖRVALTNING -	BLAD -	NÄSTA BL -	REV -

Förutsättningar

- 1 Prisnivå mars 2012 exkl byggherrekostnader och moms
- 2 Intunnlingens längd enligt Dp 2008-21530-54 rev 2012-10-12 = 325 m inklusive förlängning för att rymma lokalgatan parallellt med Roslagsbanan.
- 3 Invändig bredd = 12,0 m förutom 65 m i östra änden som breddas till 18,5 m.
I övrigt inga arbeten för eventuell framtida station.
- 4 Tunneln utförs enligt WSP skiss 2012-04-05 och enligt Tunnel 11. Invändig fri höjd ovan RÖK är därmed = 6,3 m. Konstruktionsdimensioner enligt WSP tidigare bedömningar.
- 5 Bedömningen innefattar isolering och skyddsbetong ovan tunneln samt skyddsmatta mot väggar men inte motfyllningar eller markarbeten mot tunnelväggar eller ovan tunneln.
- 6 Under genomförandetiden anläggs ett temporärt spår söder om det befintliga, dock på ett sådant sätt att ingrepp inte behöver ske i bergpartiet som ligger i dagen invid Roslagsvägen.
Inte heller är någon påverkan eller ombyggnad av bron över Roslagsvägen medräknad.
- 7 Grundförhållandena har antagits vara friktionsmaterial på närliggande berg med viss sprängning.
- 8 Det permanenta spåret avisoleras med ballastmatta. Framtida spår isoleras inte.
- 9 Temporärt spår med växlar rivs och återvinns efter att det permanenta spåret byggs
- 10 Befintlig korsning med väg stängs under byggtiden och rivs.
- 11 Tunneln har förutsatts byggas innan intilliggande bebyggelse påbörjas.
- 12 BEST-arbeten inklusive projektering och rivningar enligt tidigare avstämning med Trafikverket
- 13 Övergripande projektledning och overhead för berörda parter ingår inte i bedömningen
- 14 Bedömningarna är baserade på ett mycket översiktligt underlag och behöver verifieras i den fortsatta projektutvecklingen.

Kostnadsbedömningar**1. Mark- och betongarbeten**

Pos	Arbete	Enhet	Mängd	Å-pris	Belopp
1	Åtgärder för skydd mot spår under byggtiden	m1	325	10 000	3 250 000
2	Rivning vägkorsning med urkoppling av system	st	1	275 000	275 000
3	Markarbeten för temporärt spår	m1	375	8 000	3 000 000
4	Spont eller åtgärd för schakt av sulor nära spår	m1	650	1 000	650 000
5	Spont samt åtgärd för schakt nära Roslagsbanan	st	1	200 000	200 000
6	Markarbeten för n:a grundsulan och perm spår	m2	3 500	800	2 800 000
7	Markarbeten för s:a grundsulan	m2	1 000	800	800 000
8	Form grundsulor	m2	1 100	675	742 500
9	Avstängare grundsulor	m2	150	675	101 250
10	Armering grundsulor	ton	150	17 500	2 625 000
11	Betong grundsulor	m3	1 200	2 200	2 640 000
12	Återfyllning mot grundsulor	m3	1 000	450	450 000
13	Form tunnelväggar	m2	9 450	800	7 560 000
14	Avstängare tunnelväggar	m2	300	800	240 000
15	Armering tunnelväggar	ton	570	19 500	11 115 000
16	Betong tunnelväggar	m3	3 800	2 400	9 120 000
17	Valvform tunnel med filigranlösning	m2	4 325	2 200	9 515 000
18	Ingjutningsgods för kontaktskena	st	1	200 000	200 000
19	Avstängare valvform	m2	360	750	270 000
20	Armering tunnelvalv	ton	575	18 500	10 637 500
21	Betong tunnelvalv	m3	3 850	2 400	9 240 000

22	Vingmursanslutningar mot slänt Roslagsbanan	st	1	100 000	100 000
23	Nödutgång till anslutande utrymningsutrymme	st	1	275 000	275 000
24	Isolering ovan tunnelvalv med nedvikning på vägg	m2	5 400	900	4 860 000
25	Skyddsbetong ovan tunnelvalv	m2	4 800	275	1 320 000
26	Matta mot ytterväggar som ska motfyllas	m2	1 000	175	175 000
27	Återställning släntkon mot Roslagsbanan	st	1	100 000	100 000
28	Avjämning och underballast för permanent spår	m2	1 750	300	525 000
29	Utläggning ballastmatta under permanent spår	m2	1 500	1 600	2 400 000
30	Frostisolering invändigt pga grund schakt	m2	1 000	350	350 000
31	Kabelkanaler med anslutande gångbanepplattor	m1	350	1 000	350 000
32	Justering markarbeten i spårnivå	st	1	250 000	250 000
33	Belysning inom tunnel	m1	325	1 600	520 000
34	Brandvattenledning med brandposter	st	1	600 000	600 000
35	Rökgasfläktar	st	1	175 000	175 000
36	Kraft dito	st	1	175 000	175 000
Summa mark- och betongarbeten				20 256 kr/m2	87 606 250
Summa entreprenörens direkta kostnader					87 606 250
	Allmänna kostnader	%	20		17 521 250
	Projektering	%	6		6 307 650
	CA, RoV	%	10		11 143 515
	Osynligt och ÄTA	%	10		12 257 867
Summa mark- och betongarbeten				31 176 kr/m2	134 836 532

2. BEST-arbeten

Pos	Arbete	Enhet	Mängd	Å-pris	Belopp
1	BEST-arbeten för temporärt spår	m1	375	10 000	3 750 000
2	Växlar för temporärt spår	st	2	3 000 000	6 000 000
3	Rivning av befintligt spår	m1	350	750	262 500
4	Omkoppling kontaktledningar under byggtiden	st	1	1 000 000	1 000 000
5	Nytt permanent spår inkl övre ballastlager	m1	350	10 000	3 500 000
6	Omkopplingar mellan temp och permanent spår	st	1	500 000	500 000
7	Demontering av temporärt spår och BEST dito	m1	375	1 500	562 500
8	Återvinning växlar och material temporärt spår	st	1	-3 500 000	-3 500 000
8	El- och spårbevakare under byggtiden	dgr	300	10 000	3 000 000
Summa BEST-arbeten som UE-pris inkl omkostnader					15 075 000
	Projektering BEST	%	15		2 261 250
Delsumma BEST som UE-pris inkl projektering					17 336 250
	ÄTA	%	8		1 386 900
Summa BEST inkl projektering och ÄTA					18 723 150

3. Summa mark- och betongarbeten samt BEST enligt ovan

153 559 682

SK AJ

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, avtalet daterat 2012-09-10, 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 student- och forskarbostäder inom Planområdet.

1.5 Bolagets inriktningsbeslut

Vid styrelsesammanträde 2012-09-06 tog Bolagets styrelse ett inriktningsbeslut för bolagets avsedda exploatering inom Albano. Enligt Bolagets beslutsordning skall inriktningsbeslutet, som gäller en investering överstigande 300 mnkr, föreläggas kommunfullmäktige för godkännande.



§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning 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 fastighetsbildningen. En förutsättning för denna fastighetsbildning 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, AB Storstockholms Lokaltrafik, Fysikhuset Stockholm KB 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 ljus BTA.

Ovanstående pris i kronor per m² är bestämt i prisläge 2012-05 (**värdebidpunkten**) 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 fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan vunnit laga kraft. För de blivande fastigheter som idag belastas av arrende, se § 2.6 nedan, kommer tillträde dock kunna ske först när arrendet upphört och byggnad som arrendatorn äger har rivits, vilket skall ske senast vid arrendetidens utgång.

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 Statens Fastighetsverk, är upplåtet av KDF för Byggvaruhuset. Staden skall genom sin försorg tillse att arrendeavtalet sägs upp av Staden eller, om Statens Fastighetsverk fortfarande är fastighetsägare, av KDF till upphörande vid arrendetiden 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 besväras 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 markföroreningar se § 2.10.

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 Markföroreningar

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 markföroreningar. 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 handlingsplanen. 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 p g a 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 lokaler för permanenta barnstugor, med sammanlagt maximalt fem avdelningar.

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

- Bellvustråket
- 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 n3 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 anlitaad 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 anlitaad 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 Gestaltningprogram

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 har Staden genom dess stadsbyggnads- och exploateringskontor, efter samråd med Bolaget och andra blivande fastighetsägare/tomträttshavare inom Planområdet, upprättat ett gestaltningprogram, "Albano, Stockholms nya universitetsområde. Gestaltningprogram", daterat oktober 2012.

Det noteras att gestaltningprogrammet, som är omfattande och mycket detaljerat, inte är bindande för Bolaget vid ansökan om bygglov eller i övrigt vid genomförandet av exploateringen enligt denna överenskommelse.

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 AB Storstockholms lokaltrafik (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 Detaljplanen. 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 grundläggas och 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 2012-09-10, Bilaga 2, (nedan "Intentionsavtal TRV").

Bolaget har tagit del av Intentionsavtal TRV och är fullt medvetet om att detta 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,
- dels att ett avtal om fastighetsreglering för Detaljplanens genomförande tecknas mellan nuvarande fastighetsägare inom Planområdet senast 2013-06-30 samt
- dels att Stockholms kommunfullmäktige senast 2013-06-30 godkänner Bolagets inriktningsbeslut som avses i punkt 1.5 genom beslut som senare vinner laga kraft.

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 6/12-12


För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd


.....
(**Lars Berglund**)


.....
(**Koki Hjelmström**)

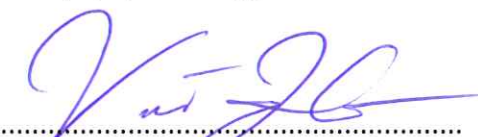
För AB Svenska Bostäder


.....
Pelle Björklund


.....
Allan Leveau

Bevittnas:


.....
(**Karl-Johan Dufmets**)


.....
(**Victoria Z Grönroos**)

BILAGOR

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

Mellan Stockholms stad genom dess exploateringsnämnd, org nr 212000-0142, nedan kallad Staden, Trafikverket, org nr 202100-6297, nedan kallat Trafikverket, och Akademiska Hus Stockholm AB, org nr 556467-8737, nedan kallat Akademiska Hus, har träffats följande

Intentionsavtal

1 BAKGRUND

Akademiska Hus är ägare av fastigheten Norra Djurgården 2:2 (Albano). Trafikverket äger fastigheten Norrmalm 5:1 (Fastigheten). Staden äger fastigheten Norra Djurgården 1:8 (Roslagsvägen m.m.).

Akademiska Hus och Staden har för avsikt att exploatera del av Albano (Byggnationen). För Byggnationen är en ny detaljplan under framtagande, S-Dp 2008-21530-54, daterad 2012-03-19, Bilaga 1. Delar av Byggnationen är belägen på fastigheten Norrmalm 5:1, vilket kräver att delar av Värtabanan tunnlas in (Intunnlingen).

För alla de tre fastigheterna gäller bl.a. detaljplan Dp/TDp 2004-05427A-54, vilken antogs av stadsbyggnadsnämnden den 23 augusti 2007. Detaljplanen vann laga kraft den 10 april 2008.

Intunnlingen och Byggnationen ska ske i samverkan mellan parterna.

2 OMFATTNING

Detta avtal omfattar intunnling av Värtabanan, i enlighet med sektionsritning, Bilaga 2, i syfte att möjliggöra för Byggnationen. Byggnationen omfattar utbyggnad av studentbostäder och universitetslokaler i anslutning till Värtabanan. Ovanpå Intunnlingen planeras för ett gång- och cykelstråk samt torgytor.

Intunnlingen omfattar en dubbelspårstunnel. Tunnelns bredd ökas i den östra delen för att på de sista ca 65 metrarna ge utrymme för framtida sidoplattform. Plattformen börjar ca 37 meter från det sydöstra hushörnet på hus 4. Total längd på plattform bedöms till ca 130 meter, där östra delen av framtida sidoplattform kommer att placeras öster om befintlig Roslagsbana. Tunneln är kortare än 300 meter och dess utsträckning framgår av spårplan med tunnel daterad 2012-01-31, Bilaga 3. Tunneln ska vara förberedd för åtkomst mellan plattformar och biljetthall i plattformens västra ände. Tunneln ska vara åtkomst- och besiktningssbar från utsidan utan för Trafikverket förberedande åtgärder. Grundläggning för hus ej får vara närmare än 2,00 meter från tunnelns yttervägg.

De delar av Fastigheten som i föreslagen detaljplan, Bilaga 1, inte är planlagda för järnvägsändamål ska övergå till Staden och Akademiska Hus utan ersättning.

3 PROJEKTERING

Trafikverket ansvarar för projektering av Intunnelingen samt för ban- el-signal- och telearbeten (BEST).

Akademiska Hus ansvarar för projektering av Byggnationen.

Trafikverket ska granska och godkänna projekterade handlingar för Byggnationen i de delar de påverkar Intunnelingen och Värtabanan.

4 GENOMFÖRANDE

Trafikverket ansvarar för genomförande av Intunnelingen och BEST-arbeten i enlighet med projekterade handlingar.

Akademiska Hus ansvarar för genomförande av Byggnationen, som skall utföras utan störningar för tågtrafik på Värtabanan. Eventuella avbrott och inskränkningar i trafik ska ansökas i enlighet med Trafikverkets rutiner.

5 TIDPLAN

Byggnationen får inte påbörjas innan Intunnelingen är slutförd. Undantag från detta måste särskilt överenskommas mellan Trafikverket och den part som ansvarar för Byggnationen.

Trafikverket, Akademiska Hus och Staden ska ta fram en gemensam tidplan för Intunnelingen och Byggnationen.

6 KOSTNADER

Samtliga kostnader hänförliga till Intunnelingen och Byggnationen, skall i sin helhet bäras av Staden och Akademiska Hus. Staden och Akademiska Hus åtar sig därvid bl.a. att bekosta projektering och produktion för Intunnelingen och BEST-arbeten och att erlagga en nuvärdesersättning till Trafikverket för framtida drift- och underhållskostnader samt för erforderliga reinvesteringar i tunnelns konstruktion och tillhörande system.

Akademiska Hus och Staden ska dessutom ersätta Trafikverket för tillhandahållande av resurser för granskning och kravställning. Parterna avser att inför genomförandeavtal gemensamt upprätta en kostnads kalkyl som skall utgöra ram för arbetenas genomförande.

Utöver utförande av Intunnelingen skall inga markersättningar utgå.

mm
J
as

7 TILLFÄLLIG MARKDISPOSITION

Under byggtiden disponerar Trafikverket utan kostnad den del av marken inom Albano som krävs för utförande av Intunnlingen.

8 FASTIGHETSILDNING M M

Parterna skall medverka till samtliga nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder som krävs i samband med Intunnlingen. Bland annat ska ett officialservitut bildas till förmån för Norra Djurgården 2:2 i vilket rätt säkras att nyttja del av Norrmalm 5:1 för gång- och cykelstråk samt torgytor.

Staden och Akademiska Hus åtar sig att ombesörja ansökan av erforderliga fastighetsbildningsåtgärder samt att bekosta förrättningskostnaderna.

För att möjliggöra för framtida dubbelspår och bro över Roslagsvägen medger Staden att ett område om ca 350 kvm skall med full äganderätt överföras till Fastigheten från fastigheterna Vasastaden 1:116, Norra Djurgården 1:35 och Norra Djurgården 1:37. Området har i Bilaga 4 markerats med blå färg. Parterna är överens om att ingen ytterligare ekonomisk ersättning ska utgå för det överförda området. Fastighetsregleringen sker som ett separat ärende i samband med en kommande dubbelspårsutbyggnad.

9 NY DETALJPLAN

En förutsättning för Intunnlingen och Byggnationen och utförande enligt detta intentionsavtal är att ny detaljplan upprättas och slutligen antas och vinner laga kraft. Parterna är medvetna om att den nya detaljplanen ligger i nationalstadsparken och att detta kan påverka sluttiden för antagande. Parterna är därför överens om att kontinuerligt följa upp arbetet med pågående detaljplanearbete och vid behov anpassa detta intentionsavtal utifrån kommande förutsättningar. Parterna förbinder sig att ömsesidigt verka för att detaljplanen antas och vinner laga kraft.

10 ÄGANDE

Trafikverket ska äga tunneln efter dess färdigställande. Ansvar för drift och underhåll skall följa ägandet.

11 ÖVRIGT*Omgivningspåverkan*

Staden och Akademiska Hus ska utföra Byggnationen på sådant sätt att buller, vibrationer och andra störningar (EMC etc.) från järnvägsanläggningen reduceras i den omfattningen att Trafikverket inte åläggs ytterligare åtgärder för att reducera störningar för Byggnationen.

10/11


Geotekniska undersökningar

Trafikverket och Akademiska Hus skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Fastigheten till Stadens geoarkiv samt till Trafikverkets geoarkiv.

Kravställning

Alla väg- och järnvägsrelaterade arbeten skall utföras enligt gällande regelverk för byggande av väg- och järnväg.

Genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal skall upprättas för att klargöra bland annat ekonomi, ekonomistyrning och ansvarsfrågor för Intunnlingen och Byggnationen. Avtalet skall vara tecknat mellan parterna innan kommande detaljplan för Byggnationen antagits av Stockholms stads kommunfullmäktige.

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

2012-

2012-08-24

Akademiska Hus Stockholm AB

Stockholms stad



Sten Wetterblad



Lars Berglund



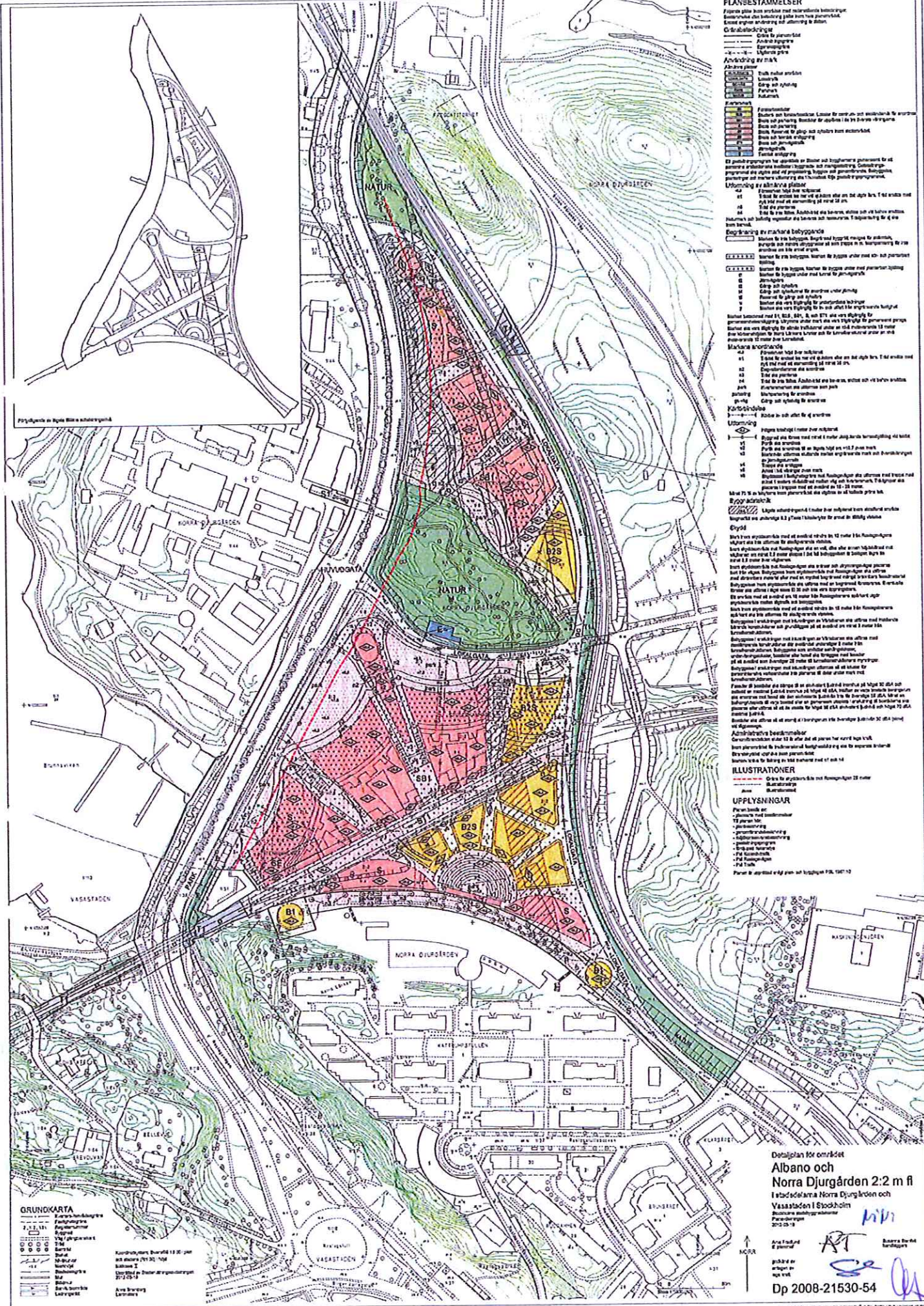
Koki Hjelmström

2012-09-10

Trafikverket



Niklas Nilsson



PLANBESTÄMMELSER
 Färdig plan som innebär total och eventuella delvis ombyggnad av befintligt område och utvidgning av området.
 Bland annat innebär det att ombyggnad av byggnader och utvidgning av området.
 Bland annat innebär det att ombyggnad av byggnader och utvidgning av området.

Övergångsbestämmelser
 Ombyggnad av byggnader
 Ombyggnad av byggnader
 Ombyggnad av byggnader

Andring av mark
 Andring av mark
 Andring av mark
 Andring av mark

Övergångsbestämmelser
 Ombyggnad av byggnader
 Ombyggnad av byggnader
 Ombyggnad av byggnader

Övergångsbestämmelser
 Ombyggnad av byggnader
 Ombyggnad av byggnader
 Ombyggnad av byggnader

Övergångsbestämmelser
 Ombyggnad av byggnader
 Ombyggnad av byggnader
 Ombyggnad av byggnader

Övergångsbestämmelser
 Ombyggnad av byggnader
 Ombyggnad av byggnader
 Ombyggnad av byggnader

Övergångsbestämmelser
 Ombyggnad av byggnader
 Ombyggnad av byggnader
 Ombyggnad av byggnader

Övergångsbestämmelser
 Ombyggnad av byggnader
 Ombyggnad av byggnader
 Ombyggnad av byggnader

Övergångsbestämmelser
 Ombyggnad av byggnader
 Ombyggnad av byggnader
 Ombyggnad av byggnader

Övergångsbestämmelser
 Ombyggnad av byggnader
 Ombyggnad av byggnader
 Ombyggnad av byggnader

GRUNKARTA
 Grunkarta
 Grunkarta
 Grunkarta

Kontraktets omfattning
 Kontraktets omfattning
 Kontraktets omfattning

Ansvariga
 Ansvariga
 Ansvariga

ILLUSTRATIONER
 Illustrationer
 Illustrationer

UPPLYSNINGAR
 Upplysningar
 Upplysningar

Planen består av
 Planen består av
 Planen består av

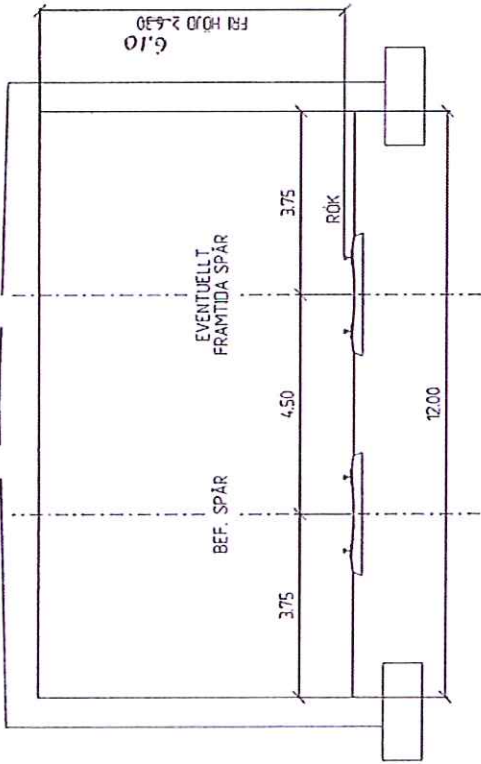
Detaljplan för området Albano och Norra Djurgården 2:2 m fl i stadsdelarna Norra Djurgården och Vasastaden i Stockholm

Planeringsmyndighet
 Planeringsmyndighet
 Planeringsmyndighet

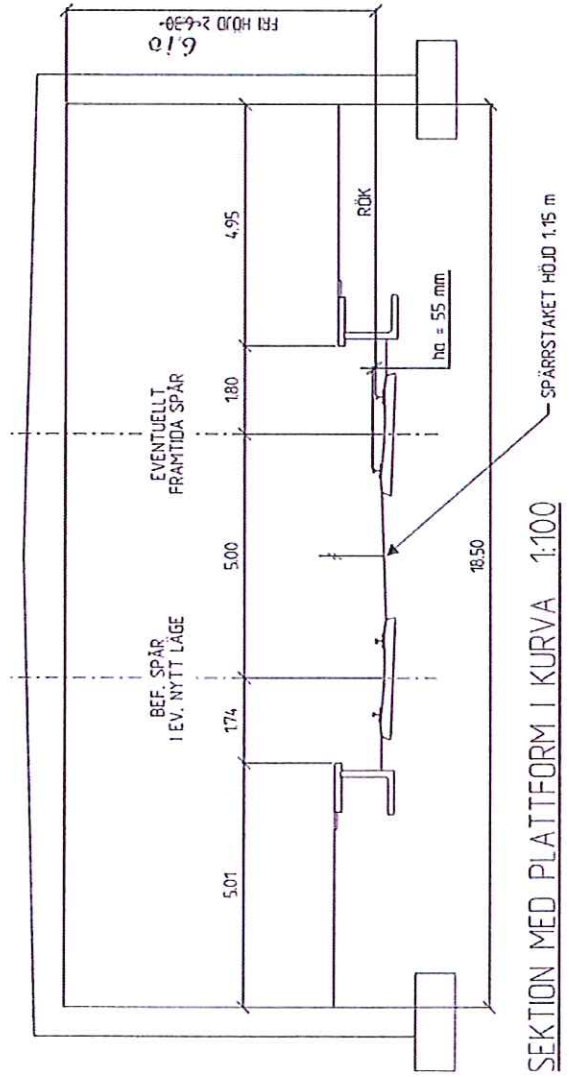
Antagningsdatum
 Antagningsdatum
 Antagningsdatum

RT
 RT
 RT

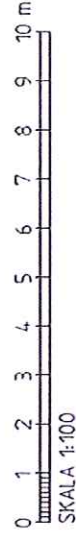
DP 2008-21530-54
 DP 2008-21530-54
 DP 2008-21530-54



SEKTION 1:100



SEKTION MED PLATTFORM I KURVA 1:100



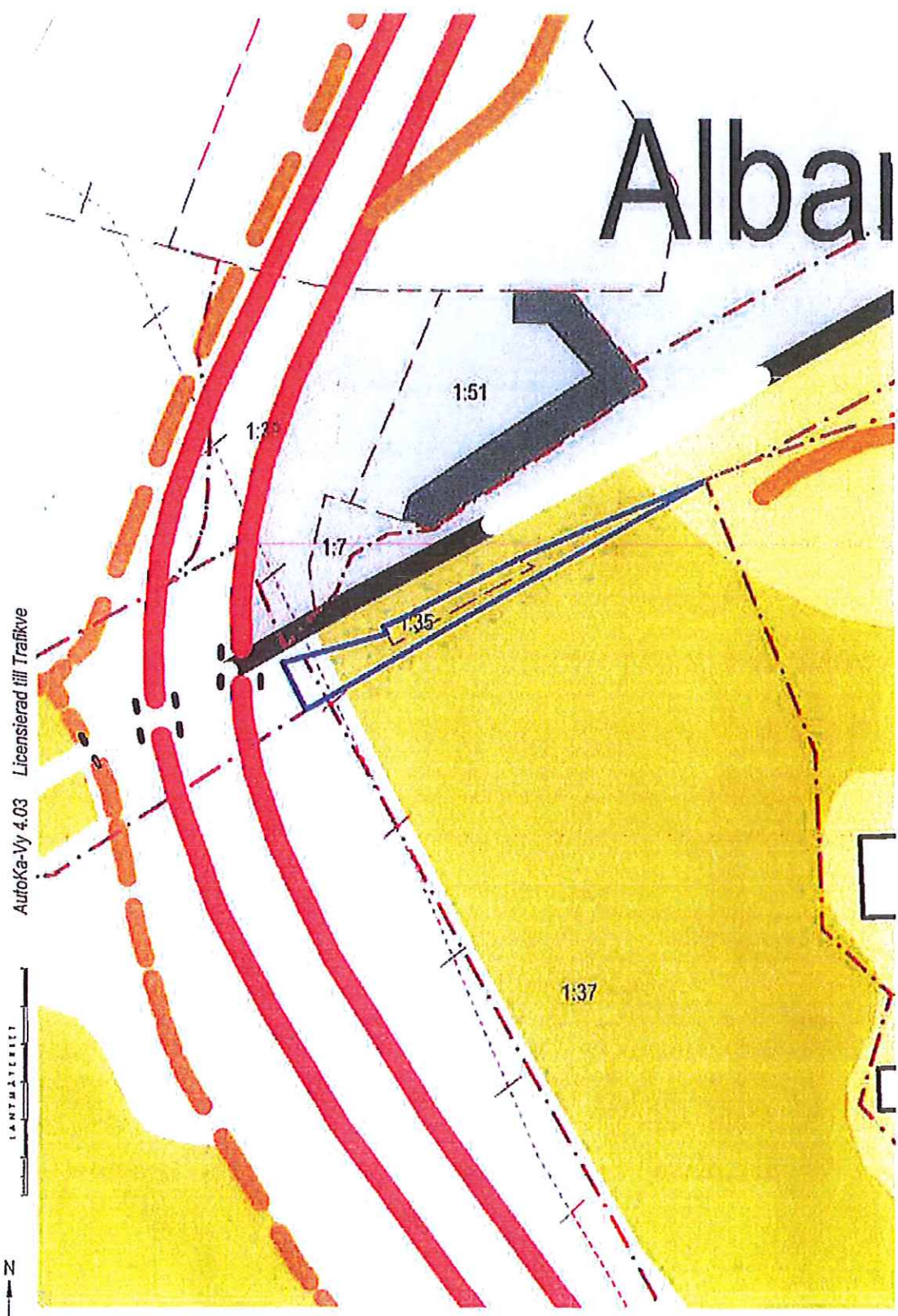
STOCKHOLMS NORRA - VÄRTAN
ALBANO SPÅRSTUDIE

MÄTTSKISS TUNNELSEKTIONER

NR WSP 2012-04-05

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'M' and 'R'.

Albar



Autoförkortning 4.03
Licensierad till Trafikverket

LÄNTHÄRETT

N
E
N = 6583317
E = 673541

System SWEREF 99 TM
Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmf
Bilaga 4

10 0 10 20 30 40 50 m

Skala 1:1000

Handwritten signatures and initials:
Miki
BT
[Signature]

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Akademiska Hus AB (org. nr. 556459-9156), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 6.4 nedan träffats följande

Exploateringsavtal rörande Albano

BAKGRUND

Ett nytt universitetsområde inklusive student- och forskarbostäder planeras i Albanoområdet, Stockholm. Parterna har med anledning av utställningen av ny detaljplan för området träffat ett intentionsavtal 2012-03-19. Föreliggande exploateringsavtal fullföljer och ersätter nämnda intentionsavtal.

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Staden, Bolaget, Statens Fastighetsverk **SFV** (vars mark förvaltas av Kungliga Djurgårdsförvaltningen, **KDF**), Trafikverket, Fysikhuset Stockholm KB respektive AB Storstockholms Lokaltrafik (**SL**) är ägare till de fastigheter som berörs av ny detaljplan för Albano-området.

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, Bolaget och KDF/SFV har tecknat ett avtal om exploatering av Planområdet daterat 2012-12-14 (**Samarbetsavtalet**), Bilaga 2.
- Staden, Bolaget och Trafikverket har tecknat ett intentionsavtal rörande intunningen av Värtabanan inom Planområdet daterat 2012-09-10 (**Intentionsavtalet**), Bilaga 3.
- Bolaget, Staden och Trafikverket ska teckna ett genomförandeavtal rörande intunningen av Värtabanan innan Detaljplanens antagande.
- Staden, Storstockholms Lokaltrafik (**SL**) och SLL har tecknat ett avtal rörande Planområdet undertecknat av SL/SLL 2012-12-14 (**Avtal SL/SLL**), Bilaga 4.
- erforderliga överenskommelser om fastighetsreglering skall tecknas innan Detaljplanen antages.

- Staden och Bolaget avser att teckna för Detaljplanens genomförande erforderliga avtal om markförvärv med dels Fysikhuset Stockholm KB och dels SL/SLL innan Detaljplanen antages.

1.4 Fördelningsnyckel

Enligt **Samarbetsavtalet** ska genom markbyte Staden och Bolaget tillsammans erhålla 91,3% och KDF/SFV 8,7% av det genom **Detaljplanen** tillskapade ingående värdet på byggbar yta inom **Planområdet** definierade som BTA byggnader exklusive garage. Enligt **Samarbetsavtalet** kommer KDF/SFV inte bära några exploateringskostnader. Staden och Bolaget kommer tillsammans stå för alla sådana kostnader.

Av de framtida byggrätter som ska tillfalla Staden och Bolaget och som enligt ovan tillsammans utgör 91,3% utgör Stadens andel 22,7% och Bolagets andel resterande 68,6%.

Staden kommer enbart att tilldelas mark med användningsbestämmelse för student- och forskarbostäder, således ej med användningsbestämmelse för universitetslokaler.

Kostnadsfördelning mellan Bolaget och Staden för de exploateringskostnader som genomförandet av Detaljplanen medför skall ske enligt detta exploateringsavtal. Den fördelningsnyckel som ska gälla för sådana exploateringskostnader som ska bäras gemensamt av Staden och Bolaget är att Staden ska bära 24,9% och Bolaget ska bära 75,1% av sådana kostnader. Se vidare under §§ 3 och 4 nedan.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE MM

2.1 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i syfte att marken skall ägas eller innehas med tomträtt så att involverade parter verksamheter överensstämmer med de verksamheter som kommer att anges i Detaljplanen. I ett första steg måste fastighetsreglering mellan de berörda fastigheterna ske. I samband med dessa särskilda överenskommelser ska Bolaget och Staden

- dels komma överens med Trafikverket om att förvärva den del av fastigheten Norrmalm 5:1 som ligger inom Planområdet och som ej kommer att utgöra spårområde efter utförd överdäckning av Värtabanan,
- dels komma överens med SL om att förvärva del av fastigheten Norra Djurgården 2:1 som ligger inom Planområdet och som erfordras för att genomföra Detaljplanens kvartersmark respektive allmän plats samt
- dels komma överens med Fysikhuset Stockholm KB om att förvärva den del av Katrumpstullen 1 som ingår i Planområdet

Den ersättning som kommer att utges för marköverföring till ovanstående markägare för mark som ska utgöra allmän platsmark och kvartersmark skall anses vara en gemensam exploateringskostnad enligt § 5 nedan. Således ska Bolaget utge ersättning för denna mark ur den gemensamma potten för exploateringskostnader som Staden bidrar till i samband med fastighetsbildning, se Bilaga 7.

Särskilda överenskommelser om fastighetsreglering skall upprättas mellan samtliga berörda fastighetsägare enligt pkt 1.3 ovan innan Detaljplanen antages av kommunfullmäktige.

Bolaget ska med stöd av ovan nämnda överenskommelser om fastighetsreglering begära fastighetsbildning för bildande av lämpliga fastigheter. Bolaget och Staden skall med hälften vardera dela kostnaderna för fastighetsbildningen. Fastighetsbildningen ska ske så snart Detaljplanen vunnit laga kraft. Den mark som Bolaget respektive Staden överför vid ovanstående fastighetsreglering ska vara fri från nyttjanderätter och inteckningar.

För mark inom Planområdet som förvärvas från annan fastighetsägare (KDF/SFV, SL, Fysikhuset Stockholm KB) är målsättningen att respektive överlåtelseavtal skall innehålla bestämmelser om att varje säljare skall svara för eventuella miljöföroreningar och sanering för sin mark.

De markområden som utgör kvartersmark som Staden kommer att bli ägare till är markerade med rött på Bilaga 5. Skulle det sammanlagda värdet av den byggbara ytan definierade enligt 1.4 ovan, för dessa markområden understiga Stadens andel, dvs 22,7% av det totala värdet av den byggbara ytan inom **Planområdet**, skall Bolaget utge ersättning till Staden med 3 000 kr/m² BTA för det överskjutande värdet av den byggbara ytan som istället tillfaller Bolaget. Staden skall utge ersättning till Bolaget enligt motsvarande princip för det fall det sammanlagda värdet överstiger ovannämnda 22,7%. Staden har för avsikt att i sin tur sälja den del av kvartersmarken som tillfaller Staden till AB Svenska Bostäder. Denna mark ska bebyggas med student- och forskarbostäder av AB Svenska Bostäder. De markområden som utgör allmän plats i form av huvudgata, lokalgata, gc-väg respektive park som Staden ska bli ägare till är markerade med blått på Bilaga 5.

De markområden som Bolaget ska bli ägare till är markerade med grönt på Bilaga 5.

Det antecknas att inriktningen är att den byggbara mark som tillfaller KDF/SFV som rymmer universitetslokaler kommer Bolaget att inneha med tomträtt respektive att den mark som rymmer student- och forskarbostäder kommer AB Svenska Bostäder att inneha med tomträtt.

De markområden som Bolaget kommer att erhålla med äganderätt respektive tomträtt kallas nedan Fastigheterna.

Det antecknas att Bolaget har för avsikt att i sin tur sälja den del av kvartersmarken som tillfaller Bolaget som rymmer byggrätt för student- och forskarbostäder till den externa byggherren AB Svenska Bostäder.

Äganderätt resp tomträttsupplåtelse till samtliga områden kan uppstå först när fastighetsbildning skett.

2.2 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar och gång- och cykelväg mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom 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,
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar samt
- gång- och cykelbana längs Roslagsvägen. Staden skall stå för all framtida drift och underhåll av denna anläggning.

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

Köryta till angränsande fastighet

Bolaget ska utan särskild ersättning upplåta servitut som ger fastigheten Norra Djurgården 1:51 rätt att ta väg över det område som i Detaljplanen är betecknat med y, se Bilaga 1.

2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

Staden ska ej stå för anslutningsavgifter för VA, fjärrvärme, el mm till Fastigheterna.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheterna samt gemensamma exploateringsåtgärder enligt § 4 nedan i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, samt att kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder och entreprenader såväl i tid som i utformning och kvalitet enligt upprättad huvudtidplan, Bilaga 6.

Bolaget skall med Staden upprätta särskilt genomförande-PM innehållande produktionsförutsättningarna innan exploatering får genomföras. Detta PM ska bl.a. behandla hur Staden, Bolaget och den externa byggherre som Staden väljer ska samordna sina projekt och entreprenader inom exploateringen. Detta PM ska sedan vara en del i Bolagets alla entreprenadupphandlingar.

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

3.2 Universitetslokaler

Bolaget avser att inom Fastigheterna uppföra universitetslokaler om ca 100 000 kvm BTA.

3.3 Gemensamhetsanläggningar

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

- Bellvuestråket
- Gång och cykelvägar inom kvartersmark
- Planteringsytor inom kvartersmark
- Sopsugsanläggning
- Energilager (Geo)

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast efter tillträdesdagen 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.

§4

GEMENSAMMA EXPLOATERINGSÅTGÄRDER

4.1 Anläggningar mm

De gemensamma exploateringsåtgärderna, kostnaderna härför samt kostnadsfördelning följer av Bilaga 7.

Bolaget ska, i enlighet med vad som anges i Bilaga 7 utföra följande anläggningar och åtgärder inom **Planområdet**:

- Intunnling av Värtabanan inkl plats för dubbelspår (åtgärden utförs av Trafikverket på uppdrag av Bolaget)
- Nyanläggning genom förlängning av Ruddammsvägen längs Roslagsbanan
- Upprustning av Björnnäsvägen
- Åtgärder i anslutning mot Roslagsvägen
- Sanering av mark enligt Storstadsspecifika (ev platsspecifika) riktvärden inom **Planområdet**
- Rivning av befintliga byggnader inom **Planområdet**

Följande anläggningar och åtgärder ingår inte i de gemensamma exploateringsåtgärderna utan utförs och bekostas enbart av Staden. Staden skall utföra följande anläggningar:

- Upprustning av Roslagsvägen inom **Planområdet** inklusive Gång- och cykelväg utefter Roslagsvägen
- Gång- och cykelbro mot Bellevue

Projektering av allmän plats

Projektering skall utföras enligt Stadens tekniska handbok i syfte att säkerställa de krav Staden ställer på de gator och parker som Bolaget kommer att bygga och lämna över till Staden.

Bolaget utför projektering av all allmän platsmark samt x- områden inkl belysning inom Planområdet exklusive GC-bro mot Bellevue samt åtgärder på Roslagsvägen vilka Staden utför projekteringen för. Projekteringen skall utföras i samråd med Staden. De handlingar som ligger till grund för byggandet skall godkännas av Staden. Staden skall även godkänna handlingar för projektering av ändringar som måste göras i allmän platsmark utanför Planområdet till följd av exploateringen. För det fall Staden inte lämnat besked om godkännande inom tre veckor efter erhållna handlingar skall handlingar anses godkända utan att Bolaget behöver vidta ytterligare åtgärd.

Projektering och byggande av gatubelysningssystem kräver specialistkunskaper. I samråd med Staden åtar sig Bolaget att anlita Stadens belysningsexperten rörande det projekteringsarbete inom området, som krävs för dessa systemfunktioner. Upphandling och byggande av gatubelysningsanläggningar skall ske enligt Stadens anvisningar.

Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena skall Bolaget svara för samordning av ledningsdragningen inom Planområdet, samt samordningens följder utanför detta område. Detta skall ske i samråd med de ledningsdragande bolagen.

Byggande av allmän plats

Bolaget utför, i enlighet med vad som anges i Bilaga 7, byggandet av alla anläggningar på allmän platsmark samt x- områden inkl belysning inom Planområdet exklusive GC-bro mot Bellevue och åtgärder på och längs Roslagsvägen vilka Staden utför. Byggandet skall utföras i samråd med Staden. Sådant samråd skall även ske för eventuella följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Planområdet p g a exploateringen.

Besiktningar, övertagande och garantitider mm allmän plats

Staden skall beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för ovanstående byggnads- och anläggningsarbetena. Stadens eventuella anmärkningar skall framföras senast vid dessa tillfällen. Relationshandlingar i original skall överlämnas till Staden senast vid övertagandebesiktning och därvid vara försedda med Stadens stämpel och ritningsnummer.

Tidpunkter för när Bolagets byggnadsarbeten av kommunala anläggningar, såvitt Bolaget ankommer, skall vara avslutade etappvis och tillgängliga för slutbesiktning av Staden senast i enlighet med huvudtidplanens tider, Bilaga 6.

Bolagets åtagande ska anses vara riktigt fullgjort då Staden, efter övertagandebesiktning utförd av parterna gemensam utsedd besiktningsförrättare, godkänner och övertar

respektive anläggning. Bolaget garanterar att det av Bolaget utförda byggnadsarbetet är fritt från fel ifråga om material och arbetenas utförande under en garantitid om fem år från den dag Staden övertagit anläggningarna, förutsatt att Staden gjort erforderliga besiktningar enligt ovan samt att Stadens drift- och underhållsåtgärder efter övertagandet utförts fackmannamässigt och i enlighet med upprättade drift- och skötsel-instruktioner.

Bolaget svarar på sin bekostnad för skötsel av vegetationen under garantitiden.

Bolaget ska utföra byggnads- och anläggningsarbetena på ett korrekt och lämpligt sätt, motsvarande villkoren i ABT 06 i tillämpliga delar.

Sanering av markföroreningar

Bolaget beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Planområdet undantaget den mark som är eller kommer att bli en del av Roslagsvägen. Bolaget ska utgå från de Storstadsspecifika riktvärdena vid bedömning av markföroreningar, eventuellt bör platsspecifika riktvärden tas fram för Planområdet vilka i så fall ska följas. Vid behov tar Bolaget fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Bolaget ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera all mark inom Planområdet undantaget den mark som är eller kommer att bli en del av Roslagsvägen i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Planområdet med begränsning enligt ovan i enlighet upprättad handlingsplan. Inom den kvartermark som Staden ska förvärva ska tillkommande byggherre AB Svenska Bostäder utföra denna schakt.

Bolaget svarar härvid för alla kostnader inom Planområdet med begränsningar enligt ovan 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 då alltid för all hantering av massor med halter under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Bolaget svarar för de merkostnader för transport och deponi inom Planområdet med begränsningar enligt ovan för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

Bolagets åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före fastighetsbildning för Planområdet enligt pkt 2.1 registrerats.

4.2 Skötselavtal allmän platsmark

Särskilda skötselavtal skall upprättas om staden så påfordrar där Bolaget mot ersättning på marknadsmässiga villkor åtar sig att sköta drift och underhåll av viss allmän platsmark inom Planområdet.

4.3 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill Planområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt. 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 Planområdet, som angivits med n1 och n3 på detaljplanekarta, Bilaga 1.

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna punkt 4.3. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

4.5 Bygg- och informationsskyltar

Parterna har för avsikt att sätta upp gemensamma skyltar på plats för att kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena.

4.6 Byggetablering

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en 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. Inom Planområdet gäller det endast de gator som idag är allmänna, de nya gator som byggs inom projektet kommer att bli allmänna som tidigast först efter övertagandebesiktning.

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Planområdet 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 Planområdet och godkänd byggetableringsyta.

4.7 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Planområdets dagvatten med tungmetaller

eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Planområdet genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Stadens eller den Staden sätter i sitt ställes bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från Planområdet.

4.8 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Planområdet 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 publika entréer och entréer till bostadsbyggnad 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 i direkt anslutning till byggnader.

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.

4.9 Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna inom Planområdet med utformningen av allmän plats inom Planområdet har Staden, genom dess stadsbyggnadsnämnd och exploateringsnämnd efter samråd med Bolaget och andra blivande fastighetsägare/tomträtthavare inom Planområdet, upprättat ett gestaltningsprogram, ”Albano, Stockholms nya universitetsområde. Gestaltningsprogram”, daterat oktober 2012.

Det noteras att gestaltningsprogrammet, som är omfattande och mycket detaljerat, inte är bindande för Bolaget vid ansökan om bygglov eller i övrigt vid genomförande av exploatering enligt denna överenskommelse.

4.10 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

4.11 Avfallshantering

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

§ 5

EXPLOATERINGSKOSTNADER

Gemensamma exploateringskostnader

Parterna accepterar den gemensamt framtagna sammanställningen av gemensamma exploateringskostnader för Albano, Bilaga 7. Samtliga kostnader är angivna exklusive moms. Enligt denna kostnadssammanställning så är de gemensamma kostnaderna för projektet c:a 316,25 mnkr. Värdebidraget för samtliga kostnader är 2012-03-01. Parterna är överens om att underlaget till fördelning ska räknas upp med entreprenadindex E84 för flerbostadshus fram till den dag kostnaderna ska regleras mellan parterna.

Staden ska stå för 24,9 % av dessa kostnader.

Staden skall i samband med fastighetsbildning överföra sin del av de gemensamma kostnaderna. Staden utför dock GC-bron till Bellevue varför det från det belopp som Staden ska överföra ska dras 20 mnkr, dvs kostnaden för GC-bron. Det belopp som Staden ska överföra utgör därmed 58,659 mnkr med tillägg för uppräkningsindex enligt ovan. Bolaget har därmed ingen möjlighet att avkräva Staden ytterligare kostnadsersättningar utöver vad som anges i detta avtal

Ej gemensamma exploateringskostnader

Utöver gemensamma exploateringskostnader bekostar enbart Staden alla åtgärder på Roslagsvägen inklusive gång- och cykelväg utefter denna samt all merkostnad utöver 20 mnkr för gång- och cykelbro över Roslagsvägen till Bellevue.

Tunnel under Roslagsbanan och gång- och cykelväg över Roslagsvägen mot Kräftriket samt åtgärder på Roslagsvägen icke direkt hänförliga till Detaljplanen är ej medtagna i kalkylen och avses inte utföras inom överskådlig tid. Om behov av att utföra dessa anläggningar får nya förhandlingar mellan parterna tas upp.

§ 6

ÖVRIGA VILLKOR

6.1 Regress av åtaganden gentemot SL och SLL

Enligt Avtal SL/SLL, Bilaga 4, framgår att Staden har rätt att, på i avtalen angivna villkor, bl a bygga bostäder och universitetslokaler samt gator i närheten av SL och SLL:s anläggningar. Staden skall enligt denna exploateringsöverenskommelse ha en rätt att till Bolaget regressa krav från SL på åtagande och skyldigheter på det sätt som anges nedan.

Bolaget har informerats om/tagit del av ovanstående avtal/överenskommelse och är fullt medvetet om att det påverkar förutsättningarna för exploateringen enligt denna exploateringsöverenskommelse. En förutsättning för att SLL och SL 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 i förhållande till Staden – såvitt avser Fastigheterna och byggande av Ruddammsvägen - härmed Stadens samtliga uttryckliga åtaganden och förpliktelser enligt Avtal SL/SLL. Detta innebär för tydlighets skull inget partsbyte i nämnda avtal.

I den mån SL och/eller SLL, med stöd av Avtal SL/SLL, kräver skadestånd/ersättning, vite eller annan fullgörelse från Staden, ska Bolaget i den omfattning som anges i denna exploateringsöverenskommelse hålla Staden skadelös avseende alla juridiskt grundade anspråk samt, i förekommande fall, omedelbart på uppmaning av Staden vidta rättelse.

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

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

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

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

6.2 Miljöskyddsåtgärder

Bolaget förbinder sig att tillse att Detaljplanens miljöskyddsåtgärder för den nya bebyggelsen/fastigheterna utförs och underhålls. Bolaget ska fortlöpande under byggnadsskedet kontrollera åtgärderna och hålla resultatet av sådan kontroll tillgänglig för SL och SLL. Underhållet av åtgärderna ska ske på ett sådant sätt att de vid utförandet gällande kraven i Detaljplanen vidmakthålls. Bolaget skall uppfylla nedanstående krav från SL/SLL :

- bebyggelse skall utföras så att lokaler ej störs av ljussken från förbipasserande tåg
- bebyggelsen skall utföras så att planbestämmelser samt tillämpliga riktvärden för buller, stömljud och vibrationer uppfylles
- om angivna riktvärden för buller, stömljud och vibrationer ej uppfylles skall Bolaget bekosta nödvändiga åtgärder.

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

Bolaget förbinder sig att projektera och genomföra utbyggnaden så att berörda och tillämpliga samhällsnormer och standarder för buller, stömljud och vibrationer uppfylls samt att Detaljplanens störningsbestämmelser följs. På motsvarande vis förbinder sig Bolaget att iaktta att normer och standarder samt rekommenderade försiktighetsprinciper om elektriska och magnetiska fält följs.

Före inflyttning i byggnaderna inom Planområdet skall mätningar genomföras för att verifiera att ställda krav uppfylls.

Bolaget skall tillse att det i överlåtelseavtal med AB Svenska Bostäder avseende mark som skall bebyggas med bostäder tas med följande bestämmelser.

”AB Svenska Bostäder skall uppfylla nedanstående krav från SL/SLL:

- bebyggelse skall utföras så att bostäder ej störs av ljussken från förbipasserande tåg
- bebyggelsen skall grundläggas och utföras så att planbestämmelser samt tillämpliga riktvärden för buller, stömljud och vibrationer uppfylls om angivna riktvärden för buller, stömljud och vibrationer ej uppfylls skall AB Svenska Bostäder bekosta nödvändiga åtgärder.
- före inflyttning i bostäderna ska verifierade mätningar av buller, stömljud och vibrationer utföras. Mätningar skall göras på representativt tågbuller. SL ska få del av mätningarna.”

Vad gäller ovanstående punkter skall AB Svenska Bostäder ersätta Bolaget i förhållande till Staden. Eventuell regress Staden önskar framföra skall därför riktas mot AB Svenska Bostäder.

6.3 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Bolaget förbinder sig vid vite av 74 000 000 kronor i penningvärde 2012-06-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheterna inom Planområdet tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser avseende den eller de överlåtna Fastigheterna (eller delar därav) 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 vid ett vite av 74 000 000 kronor i penningvärde 2012-06-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande Albano daterat

Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelse-

handlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 65 000 000 kronor i penningvärde 2012-06-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

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

De delar av vitesförpliktelserna som avser anläggningar på allmän plats, som utförs av Bolaget och överlämnas till Staden, ska upphöra att gälla när godkänd garantibesiktning genomförts för respektive anläggning. I övriga delar skall vitesförpliktelserna upphöra när Bolaget uppfyllt sina förpliktelser enligt detta avtal.

6.4 Avtalets giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels Stockholms kommunfullmäktige före 1 jan 2014 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 1 jan 2014, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden före 30 juni 2013 godkänner förslag till genomförandebeslut för Albano, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels överenskommelser om framtida fastighetsreglering enligt pkt 1.3 ovan träffas innan Detaljplanen antages,

dels Statens Fastighetsverks styrelse före 30 juni 2013 godkänner dels Samarbetsavtalet Staden/Bolaget/KDF/SFV och dels överenskommelse om fastighetsreglering

dels Regeringen godkänner Samarbetsavtalet Staden/Bolaget/KDF/SFV

dels avtal rörande byggande och förvaltning av anläggningar i Albanoområdet mellan Stockholms kommun och AB Storstockholms Lokaltrafik/Stockholms Läns Landsting undertecknas och vinner giltighet

dels styrelsen i Akademiska Hus AB senast den 16 juni 2013 fattar beslut om att Bolaget skall ingå detta exploateringsavtal på dess angivna villkor, samt

dels att Bolaget och Trafikverket och Staden tecknar ett genomförandeavtal rörande intunningen av Värtabanan innan Detaljplanen antages.

Parterna är medvetna om

att Albano ligger inom Nationalstadsparken.

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 2013

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Akademiska Hus AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Samarbetsavtalet Staden-Bolaget-KDF/SFV
3. Intensionsavtalet Staden-Bolaget-Trafikverket
4. Avtal Staden-SL/SLL
5. Karta med mark som Staden resp Bolaget ska erhålla markerad
6. Huvudtidplan
7. Gemensamma exploateringskostnader

	Prisnivå 2012
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	600
Antal kvm BTA bostäder	26 300
Antal kvm BTA kommersiellt	0
Antal kvm BTA tomträtt	0
Antal kvm BTA försäljning	26 300
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	26 300
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	30 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	0%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	100%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	600
UTGIFTER (tkr)	
	Fast
Kvartersmark	
- Markförvärv	20 000
- Iordningställande av mark	2 479
Summa kvartersmark	22 479
Allmän plats	98 306
Summa allmän plats	98 306
SUMMA UTGIFTER	120 784
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	78 900
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	0
SUMMA INKOMSTER	78 900
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	201
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	37
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	164
Exploateringsgrad	0,88
Nettonuvärde (tkr)	-65 823
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	-110

Kalkyl i löpande prisnivå, mkr

Tidigare utgifter/inkomst		tom 2011
Mkr	Ar	
Utgifter*		
Investeringutgift, markförvar		-17,9
Investeringutgift kvartorumsk		-1,6
Investeringutgift allmän platsmark		-1,7
Deltalsumma investeringutgifter		-41,2
Deltalsumma TRN+SDN		
Underhållskostnader trafiksamman		
Deltalsumma övriga utgifter/kostnader		0,0
Summa negativa kassaflöden*		-41,2
Inkomster**		
Investeringinkomster kvartorumsk		0,0
Investeringinkomster allm. platsmark		0,0
Deltalsumma investeringinkomster		0,0
Forsäljningsinkomster		0,0
Deltalsumma försäljningsinkomster		0,0
Löpande inkomster/rutskatt avytalder		
Övrig inkomster/rutskatt		
Deltalsumma övriga inkomster/rutskatt		0,0
Summa positiva kassaflöden**		0,0
Nettokassaflöde		-41,2

Problemlösningskostnader	
Exploateringskostnader kvark/lägenhet	-281,036
I löpande prisnivå	
Exploateringskostnader kvark/lägenhet BTA I	
I löpande prisnivå	-2,810

Nuvärdeskalkyl

Utgifter*		Investeringskalkyl										Total	
Mkr	Ar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 & senare	
Investeringutgift, markförvar		-20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-20,0
Investeringutgift kvartorumsk		-0,3	-0,3	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9
Investeringutgift allmän platsmark		-0,2	-0,7	-105,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-106,4
Deltalsumma investeringutgifter		-20,5	-1,1	-105,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-127,4
Deltalsumma TRN+SDN													
Underhållskostnader trafiksamman		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,8
Deltalsumma övriga utgifter/ kostnader		0,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-3,8
Summa negativa kassaflöden*		-20,5	-1,1	-106,3	-0,4	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-131,1
Inkomster**													
Investeringinkomster kvartorumsk		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringinkomster allm. platsmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deltalsumma investeringinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forsäljningsinkomster		0,0	0,0	82,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	82,1
Deltalsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	82,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	82,1
Löpande inkomster/rutskatt avytalder		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga inkomster/rutskatt		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deltalsumma övriga inkomster/rutskatt		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa positiva kassaflöden**		0,0	0,0	82,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	82,1
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-20,5	-1,1	-24,2	-0,4	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-49,1
Restvärden***													
Tomtåttavgifter													0,0
Driftskostnader TRN+SDN													-18,8
Underhållskostnader trafiksamman													-12,1
Investeringutgift kvartorumsk													0,0
Investeringutgift allmän platsmark													0,0
Investeringinkomster kvartorumsk													0,0
Investeringinkomster allmän platsmark													0,0
Forsäljningsinkomster													0,0
Övriga rutskatt													0,0
Summa restvärden													-30,9
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-20,5	-1,1	-24,2	-0,4	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-79,9
Nettovärden, delkontering 5 % i mkr		-66											
Nettovärden per ekv länt i tkr		-110											

Resultatavveckling Egnh* **	Resultatanalys										2022 & senare	Kommentar	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
Löpande rutskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Intäkterna	0,0	0,0	0,0	-2,9	-2,8	-2,7	-2,6	-2,5	-2,4	-2,3	-2,3	-2,3	max 0
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3	max -3,3
Restvärderförändr	0,0	0,0	21,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa resultatavveckling nämnd	0,0	0,0	21,6	-6,2	-6,1	-6,0	-5,9	-5,8	-5,7	-5,6	-5,5	-5,5	totalt 21,6
Resultatavveckling TRN+SDN **													
Driftkostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	medlan -0,5 och -0,6
Underhållskostnader trafiksamman	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	medlan 0 och -0,6
Summa resultatavveckling TRN+SDN	0,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	

Kalkylen upprästad av:
 (ekonomierf eller motsvarande):

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minusstecken) före beloppet
 **Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positiva tecken
 ***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar eller kalkyleras under året (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)