

Utlåtande 2006:185 RI (Dnr 302-2935/2006)

Överenskommelse om exploatering för bostäder och hotell inom fastigheten Marieberg 1:26 (kv. Snöflingan och Iskristallen) på Kungsholmen med Skanska Sverige AB. Genomförandebeslut.

Hemställan från marknämnden

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av exploatering i Marieberg 1:26 omfattande investeringsutgifter om totalt 390 mnkr och investeringsinkomster om 310 mnkr godkänns.
2. Exploateringsöverenskommelser med Skanska Sverige AB samt avtal med landstinget och SL om överdäckning av tunnelbaneanläggning godkänns.
3. Investeringsutgifterna och investeringsinkomsterna för år 2006 får rymmas inom marknämndens investeringsplan för 2006.
4. Investeringsutgifterna och investeringsinkomster för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
5. Kapitalkostnaderna för marknämnden får beaktas i budgetarbetet för kommande år liksom driftkonsekvenser för trafiknämnden och Kungsholmens stadsdelsnämnd.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Bakgrund

Planeringen för och utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen pågår. Inom området planeras byggas ca 4 500 bostäder, ca

185 000 kvm lokaler, ny stadsdelspark och strandpromenad samt göras en upprustning av gatunätet.

Ett av projekten i stadsutvecklingsområdet gäller triangeln Lindhagensplan, Drottningholmsvägen, Västerbron och Rålambshovsleden (nedan betecknat som projektet Snöflingan). Här planeras byggas hotell och kontor samt bostäder. Det är genomförandebeslutet för det projektet som prövas i föreliggande ärende.

Planeringsläget för Nordvästra Kungsholmen framgår av en lägesredovisning som i särskild ordning överlämnats till kommunfullmäktige för kännedom i slutet av 2005 (Dnr 302-4123/2005). I lägesredovisningen beskrivs tidplan för de olika delprojekten samt ges en samlad bild av ekonomi, organisation, miljö m.m.

Remisser

Ärendet är för synpunkter remitterat till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att det finns en betydande osäkerhet om man kommer att nå det uppsatta målet om en balanserad ekonomi för Nordvästra Kungsholmen. Osäkerheten beräknas minska efterhand när bättre underlag kan tas fram och avtal tecknas för sent liggande delprojekt. Nyckeltalet exploateringsutgifter per ekvivalent lägenhet beräknas till 419 tkr, vilket ligger i nivå med andra exploateringsområden i innerstaden.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen i Nordvästra Kungsholmen ger ett bra tillskott i bostadsutbyggnaden och att projektet Snöflingan är en betydelsefull del i stadsdelens omdaning. Det beräknade ekonomiska resultatet för projektet beräknas bli ett visst underskott, som dock får anses acceptabelt för ett innerstadsprojekt med denna karaktär. Upprättade avtal med Skanska och SL bedöms ge acceptabla villkor för staden. Stadsledningskontoret tillstyrker därför att kommunfullmäktige beslutar att projektet Snöflingan får genomföras på sätt som framgår i marknämndens framställan.

Mina synpunkter

Det är positivt att nu kunna presentera genomförandebeslutet för projektet Snöflingan på nordvästra Kungsholmen. Totalt kommer på nordvästra Kungsholmen att byggas 4 500 bostäder och 185 000 kvm lokaler, ny stadsdelspark, strandpromenad och upprustning av Lindhagensgatan. Upplåtelseformen på bostäderna är ca 60 % bostadsrätter och 40 % hyresrätter.

Genomförandet av detta projekt innebär att 340 lägenheter och ett hotell kan byggas inom ett område som idag präglas av stora trafikleder. Exploateringen kan genomföras utan att stadsdelsnämndens budget belastas.

Det upprättade genomförandeaftalet med SL för att möjliggöra en överdäckning av tunnelbanan är undertecknat.

Sammantaget bedöms ekonomin som godtagbar för ett projekt i Stockholms innerstad med den här karaktären. Projektet knyter ihop den nya bebyggelsen i nordvästra Kungsholmen med Fridhemsplan och gör det till en sammanhängande del av innerstaden och dess konsekvenser har en positiv inverkan på området.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) och *Lotta Edholm* (fp) enligt följande.

Det är bra att det initiativ till ny bebyggelse som den borgerliga majoriteten tog i augusti 1999 nu blir verklighet. Samtidigt är det oacceptabelt att detta projekt – mer än sju år senare – inte är förverkligat ännu. Vi hade dessutom gärna sett en högre exploatering och att parkeringstalet i bostadsdelen av projektet uppgått till 1,0.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av exploatering i Marieberg 1:26 omfattande investeringsutgifter om totalt 390 mnkr och investeringsinkomster om 310 mnkr godkänns.
2. Exploateringsöverenskommelser med Skanska Sverige AB samt avtal med landstinget och SL om överdäckning av tunnelbaneanläggning godkänns.
3. Investeringsutgifterna och investeringsinkomsterna för år 2006 får rymmas inom marknämndens investeringsplan för 2006.
4. Investeringsutgifterna och investeringsinkomster för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.

5. Kapitalkostnaderna för marknämnden får beaktas i budgetarbetet för kommande år liksom driftkonsekvenser för trafiknämnden och Kungsholmens stadsdelsnämnd.

Stockholm den 4 oktober 2006

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Christopher Ödmann* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå liggande förslag
2. därutöver anföra följande:

Så som förslaget ser ut nu innebär det ett alldeles för stort grönmarksintrång, för stort hotellbygge samt så har man inte något spårreservat.

Möjligheten att ersätta den parkmark som tas i anspråk i detta projekt har funnits om man hade lagt igen Gjørwellsgatan i anslutning till Rålambshovsparken. På så sätt skulle man ha knutit samman det gröna gaturummet på Lindhagensgatan med stranden vid Riddarfjärden.

Särskilt uttalande gjordes av *Kristina Axén Olin*, *Mikael Söderlund* och *Kristina Alvensdal* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Projektet innebär att Drottningholmsvägen och tunnelbanan överdäckas med en ca 200 m lång trädplanterad esplanad mellan Lindhagensplan och Mariebergsgatan. Ett hotell med 270 rum samt ett bostadshus med 170 bostadsrättslägenheter söder om esplanaden och tre bostadshus med sammanlagt ca 170 bostadsrättslägenheter norr om Drottningholmsvägen föreslås byggas. Dessutom byggs 13 gruppbofastadslägenheter och en barnstuga samt kommersiella lokaler. Försäljning av kvartersmarken sker för att täcka de höga kostnaderna för överdäckningen.

Park- och gatumark anpassas till projektet vid Rålambshovsleden och längs lilla Västerbron. Rampen till lilla Västerbron tas bort. Lindhagensplan byggs om för att passa till de nya bostäderna och hotellet samt för att förbättra trafiksäkerheten.

Överenskommelser har upprättats med Skanska om exploatering för bostäder inom kv. Snöflingan och Iskristallen (se *bilaga 2*) samt för hotell inom kv. Snöflingan (se *bilaga 3*). Hotellet kommer att ägas av Scandinavian Hospitality Group A/S. Skanska som är byggherre för bostäder och hotell har av samordningsskäl fått ett helhetsansvar för projektet, inklusive totalentreprenad för överdäckningen av tunnelbanespåret och Drottningholmsvägen.

Ett genomförandeavtal har upprättats med landstinget och SL om överdäckning ovanför tunnelbanespåret (se *bilaga 4*). Avtalet innebär att staden ansvarar för eventuella framtida merkostnader för SL vid renovering i tunnelbanan på grund av överdäckningen. Ansvaret för eventuella brister i konstruktionen av bostäder/hotell överförs från staden till Skanska.

I beslutsunderlaget till marknämnden beräknas (i löpande prisnivå) investeringsutgifterna för exploateringen uppgå till 390 mnkr och investeringsinkomsterna (genom markförsäljning) till 310 mnkr. De årliga driftkostnaderna bedöms öka med ca 40 tkr. Nuvärdet för betalningar fr.o.m. 2006 beräknas till -62 mnkr eller -128 tkr per ekvivalent lägenhet.

I ärendet redovisas även projektets tidplan och belyses konsekvenser av projektet för miljön och trafikföringen i området samt beskrivs risker och osäkerhetsfaktorer.

Marknämnden beslutade den 15 juni 2006 att godkänna kontorets förslag till beslut enligt följande.

1. Marknämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom fastigheten Marieberg 1:26 omfattande investeringsutgifter om

390 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger marknämnden, genom markkontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

2. Nämnden godkänner för sin del två upprättade exploateringsavtal med Skanska Sverige AB avseende försäljning av del av fastigheten Marieberg 1:26 för hotell respektive för bostäder samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner upprättade exploateringsavtal.
3. Nämnden godkänner för sin del upprättat avtal med landstinget och SL för genomförandet av överdäckning av tunnelbaneanläggning samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet.

Reservation anfördes av *Mikael Söderlund* (m), *Berthold Gustavsson* (m), *Ulf Fridebäck* (fp), *Martina Lind* (fp) och *Gabriel Marawgeh* (kd) samt tjänstgörande ersättaren *Jan Tigerström* (m) till förmån för eget förslag till beslut, *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av *Åsa Romson* (mp), *bilaga 1*.

Markkontorets tjänsteutlåtande, daterat den 24 maj 2006, har i huvudsak följande lydelse.

ÖVERENSKOMMELSE OM EXPLOATERING FÖR BOSTÄDER OCH HOTELL

Bostäder

Markanvisningsavtal finns upprättat med Skanska (daterat 2003-10-15). Kontoret har upprättat ett exploateringsavtal, se bilaga 1, med Skanska om genomförande av detaljplanen för bostäder inom kv Snöflingan och Iskristallen på Kungsholmen. Exploateringsavtalet fullföljer intentionerna i markanvisningsavtalet.

Kort beskrivning av avtalet:

- Skanska Sverige AB köper mark för bostadsrätter (ca 170 lgh) inom kv Snöflingan för 136 mnkr (8000 kr/kvm ljus BTA) och för bostadsrätter (ca 170 lgh) inom kv Iskristallen för ca 136 mnkr (8000 kr/kvm ljus BTA) om tillträde sker senast 2009-05-31. Därefter sker en – upp eller ner-räkning till tillträdesdagen med 35 % av den procentuella ökningen av förändringen på andrahandsmarknaden för bostadsrätter på Kungsholmen. Tillträde för kv Snöflingan sker hösten 2006. Vid betalningen minskas köpeskillingen med 6 mnkr för Skanskas åtagande att riva vägramp till Västerbron. Handpenning

betalas med 13,6 mnkr för kv Iskristallen hösten 2006. Tillträde sker våren 2009.

- Gruppbestäder kommer att ordnas i kv Snöflingan (6 st) och kv Iskristallen (7 st) samt en barnstuga i kv Iskristallen
- Bolaget förbinder sig att bygga ca 0,7 parkeringsplatser per lägenhet.
- Staden svarar för marksanering och gatukostnader.
- Exploateringsavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige senast den 2006-12-31 godkänner ett genomförandebeslut och ett exploateringsavtal avseende hotellet, att entreprenadavtal avseende överdäckning av Drottningholmsvägen mm träffas mellan Skanska och staden samt att ett avtal om överdäckningen av tunnebananläggningen träffas mellan staden och landstinget respektive mellan Skanska och landstinget.

I övrigt innehåller avtalen sedvanliga villkor.

Expertrådet har behandlat bostadsärendet den 2004-10-04. Dnr 2004-0384-2686.

Hotell

Markanvisningsavtal finns upprättat med Skanska (daterat 2003-11-24). Kontoret har upprättat ett exploateringsavtal, se bilaga 2, med Skanska om genomförande av detaljplanen för hotell inom kv Snöflingan på Kungsholmen. Exploateringsavtalet fullföljer intentionerna i markanvisningsavtalet. Exploateringsavtalet kommer transporteras vidare till Scandinavian Hospitality Group AS (SHG), eller annat bolag som är helägt av SHG, som är den slutliga ägaren av hotellfastigheten. Ägaren kommer att beställa hotellentreprenaden av Skanska. Hotellet kommer att vara ett Marriothotell.

Kort beskrivning av avtalen:

- Skanska köper mark för hotell (ca 270 rum) inom kv Snöflingan för 44 mnkr. Handpenning betalas med 4,4 mnkr hösten 2006. Tillträde sker hösten 2007.
- Staden svarar för marksanering och gatukostnader.
- Exploateringsavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige senast den 2006-12-31 godkänner ett genomförandebeslut och ett exploateringsavtal avseende bostäder inom kv Snöflingan och Iskristallen, att entreprenadavtal avseende överdäckning av Drottningholmsvägen mm träffas mellan Skanska och staden samt att ett avtal om överdäckningen av tunnebananläggningen träffas mellan staden och landstinget respektive Skanska och landstinget.

I övrigt innehåller avtalen sedvanliga villkor.

Expertrådet kommer att behandla hotellärendet den 2006-06-07. Dnr M06-385-1009.

Avtal med landstinget och Stor-Stockholms Lokaltrafik

Kontoret har upprättat ett genomförandavtal med landstinget och SL som innehåller anvisningar för projektering och genomförande av överdäckningen ovanför tunnelba-

nospåret, se bilaga 3. I avtalet åtar sig staden att i framtiden betala ev merkostnader för SL vid renovering av konstruktioner för tunnelbanan som kan uppstå på grund av stadens överdäckning.

Avtalet innehåller bland annat ett ansvar för staden att i framtiden bekosta åtgärder för att minska ljud, vibrationer och skakningar som kan uppstå på grund av tunnelbanan. Staden kommer i framtiden få ta ansvar för ev brister i överdäckningen av Drottningholmsvägen/tunnelbanan gentemot SL. Ansvaret för ev brister i konstruktionen av bostäder/hotell överförs på Skanska i exploateringsavtalen avseende bebyggelsen. Eftersom hotellavtalet kommer transporteras vidare så kommer Scandinavian Hospitality Group få ansvar för hotellfastigheten. SL kan i framtiden välja att begära att staden, Skanska eller hotellägaren åtgärdar ev brister. Staden kan dock hävda att Skanska eller hotellägaren i första hand skall ansvara för de åtgärder som behövs på bebyggelsen. Stadens ekonomiska åtagande gentemot SL ska i detta fall beslutas av kommunfullmäktige. Det är en ev kostnad som inte går att uppskatta hur stor den kan bli.

Skanska skriver egna genomförandeavtal med landstinget och SL, ett för hotellfastigheten och ett för bostadsfastigheterna. Exploateringsavtalen är villkorade av att dessa avtal träffas.

Det pågår övergripande diskussioner mellan staden, landstinget och SL om fördelning av ägande och drift i anslutning till tunnelbaneanläggningar mm. I Snöflinganavtalet med SL finns inskrivet att beslut av principiell betydelse ska påverka avtalet för Snöflingan retroaktivt.

Exploateringsavtalen och SL-avtalet har upprättats i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

Överdäckningsentreprenaden

Kontoret har tidigare redovisat att Skanska bör få ta ansvar för helheten i projektet. Genom att vara byggherre för bostäder och hotell samt överdäckningen av Drottningholmsvägen och tunnelbanan kan Skanska göra tidsvinster vid samordning av ledningsomläggningar, grundläggning för överdäckning och husgrunder mm. Det är dessutom tekniskt komplicerat att ha fler entreprenörer på plats samtidigt. Kontoret har därför valt att göra en förhandlad upphandling, enligt LOU 3 kap § 15 punkt 1, med Skanska.

Upphandlingen avser en totalentreprenad, vilket innebär att Skanska projekterar och genomför överdäckningen. Till grund för projekteringen finns en systemhandling framtagen med stadens funktionskrav på överdäckningen mm. Systemhandlingen är även godkänd av SL.

Skanska har lämnat in ett anbud avseende överdäckningen och ombyggnad av korsningen vid Mariebergsgatan som gäller till 2007-01-31. Anbudet har bedömts vara förmånligt för staden. Kontoret kommer efter beslut om projektet i kommunfullmäktige att göra ett tilldelningsbeslut och därefter upprätta ett totalentreprenadkontrakt med fast pris.

GENOMFÖRANDE OCH TIDPLAN

- Detaljplanen vann laga kraft i februari 2006.
- Preliminär tidplan för projektet är följande:
- Byggstart för bostäderna i triangeln, kv Snöflingan, påbörjas under hösten 2006.
- Rivning av ramp från Råambshovsleden till Västerbron under hösten 2006
- Projektering av överdäckningen startar under hösten 2006 och med byggstart under våren 2007.
- Byggstart hotellet hösten 2007.
- Staden iordningställer parkmark och gatumark runt kv Snöflingan under 2008-2009.
- Överdäckningen klar våren 2009.
- Inflyttning av bostäder och hotell i kv Snöflingan våren 2009.
- Staden iordningställer Lindhagensplan under 2009-2010.
- Byggstart för bostäder i kv Iskristallen sommaren 2009 och inflyttning under 2011.
- För projektet behövs inga ytterligare beslut i marknämnden.
- Genomförandavtal ska upprättas med respektive ledningsbolag.

KONSEKVENSER AV PROJEKTET

Miljö

Enligt miljökonsekvensbeskrivning till detaljplanen kan bullernivåer med avstegsfall B, dvs två bostadsrum mot tyst sida, klaras för alla lägenheter. Miljökvalitetsnormerna för partiklar kan klaras.

Trafik

Kontoret anser att en rimlig avvägning mellan olika intressen har gjorts med den trafiklösning som detaljplanen föreslår, bl a tas rampen för trafik från Norr Mälarstrand upp till Västerbron bort. Den trafiken kommer nu få åka fram till Lindhagensplan och sedan via det nya däckat till Västerbron.

Offentliga rummet

Utformningen av överdäckningen utformas på samma sätt som Lindhagensgatan och även Lindhagensplan kommer få mer trädplantering. Gatumiljön får nu en innerstads-karaktär.

Tillgänglighet

Tillgängligheten har diskuterats i projektet och överdäckningen är nu anpassad med acceptabla lutningar mellan Lindhagensplan och Mariebergsgatan.

Grönyta (kompensation)

Projektet innebär att triangeln som idag är parkmark, men störd av trafikleder, bebyggs. Kompensation erhålls genom att överdäckningen och Lindhagensplan trädplanteras samt att parkstråket mot Rålambshovsleden rustas upp med nya träd.

Konstverket i triangeln

Konstverket som idag står i triangeln föreslås flyttas till Rålambshovsparken på östra sidan om Gjärvellsgatan.

EKONOMI

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet utifrån en exploateringskalkyl och resultatanalys samt vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Därutöver redovisas även en investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden p.g.a. att kommunstyrelsen den 26 oktober 2005, tog beslut om Ändrade regler för styrning och uppföljning av investeringar. (Dnr 319-2464/2005). Beslutet innebär att samtliga investeringar skall analyseras enligt nuvärdesmetoden i beslutsunderlagen. Tidigare har en exploateringskalkyl varit den metod som använts för att göra en bedömning om projektet genererar ett positivt eller negativt resultat för staden. Under övergången till den nya metodiken kommer resultaten av både en exploateringskalkyl och en nuvärdesanalys att redovisas för att projektet skall kunna jämföras med tidigare genomförda investeringsprojekt.

Resultat av exploateringskalkyl

Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

Utgifter (-)	
Markförvärv	0
Utredning	-6
Projektering	-3
Iordningställande av mark	-280
Anläggning	-45
Övrigt	-34
Summa utgifter	-368
Inkomster	
Markförsäljning	310
Summa inkomster	310
Sammanställning	

Resultat	-58
Resultat per ekvivalent lägenhet ^[1]	- 119 tkr
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	- 92 tkr

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 368 mnkr, varav 5 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst överdäckning av Drottningholmsvägen, iordningställande av övrig allmän platsmark och marksanering.

Marken kommer att säljas till Skanska för ca 170 lägenheter söder om Drottningholmsvägen som upplåts med bostadsrätt samt ca 170 lägenheter norr om Drottningholmsvägen som upplåts med bostadsrätt. Dessutom kommer mark säljas till Skanska för hotell ca 270 rum . Inkomsterna beräknas till ca 310 mnkr.

Projektets ekonomi bedöms som godtagbar. Underskottet om 109 tkr per lägenhet bedöms som acceptabel i Stockholms innerstad när det samtidigt får så positiva konsekvenser för stadsdelen.

RESULTAT AV INVESTERINGSANALYS ENLIGT NUVÄRDESMETODEN

Denna analys beaktar de ekonomiska konsekvenserna både på investerings och driftsidan. Projektet bedöms enligt en av kontoret genomförd nuvärdeskalkyl att generera ett negativt nuvärde^[2] om ca 62 mnkr, se bilaga 4. Exploateringsutgiften per ekvivalent lägenhet uppgår därmed till ca 128 tkr. Fördelningen av utgifter över tiden bedöms enligt plan till följande med en indexuppräknig i löpande prisnivå avseende utgifterna.

BUDGETKONSEKVENSER - FINANSIERING

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 390 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 310 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2005	2006	2007	2008	2009	Senare	Totalt
Utgifter (-)	5	22,5	154	102	97	9,5	390
Inkomster (exkl. försäljning)	-	-	-	-	-	-	
Nettoutgift (-) /-inkomst							390
Försäljningsinkomst		148	39,6		122,4		310

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2006 och förslag till budget 2007 med inriktning för 2008-2009.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet öka något p g a tillkommande tunnel. För Kungsholmens stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna bli oförändrade. Kapitalkostnaderna^[3] beräknas uppgå till ca 6,9 mnkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Drift och underhåll (-)	-40
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	- 4300
avskrivning (-)	-2600
Tomträttsavgäld	0
Drift och underhåll Sdn (-)	0

Risker och osäkerhetsfaktorer

Tidplanen bör kunna hållas eftersom detaljplanen är klar. Ev kan projektering och anläggandet av överdäckningen fördröjas p g a komplikationer i anslutning till tunnelbanan.

Ekonomiskt bör inga större osäkerheter finnas avseende investeringen eftersom ett anbud med fast pris för överdäckningsentreprenaden finns.

Kostnaderna för övrig gatumark i projektet är endast kalkylerade varför det finns en osäkerhet här för tillkommande ledningsdragningar, ökad entreprenadkostnad etc.

Det finns också en osäkerhet i vad genomförandavtalet med SL kommer att innebära, eftersom staden tar på sig en ev framtida kostnad som är okänd. I första hand kommer ansvaret för åtgärder ligga på byggherrarna för hotellet och bostäderna.

MARKKONTORETS SYN PUNKTER

Genomförandet av projektet innebär att 340 lägenheter och ett hotell kan byggas inom ett område som idag präglas av stora trafikleder. Exploateringen kan genomföras utan att stadsdelsnämnden budget belastas.

Genomförandavtalet med SL är en förutsättning för att åstadkomma en överdäckning av tunnelbanan. Kontoret anser att upprättat avtal i detta projekt är acceptabelt för staden.

Marknämndens budget för projektet är inte balanserad, utgifterna överstiger intäkterna, men ekonomin bedöms godtagbar för ett projekt i Stockholms innerstad med den här karaktären. Projektet knyter ihop den nya bebyggelsen i nordvästra Kungsholmen med Fridhemsplan och gör det till en sammanhängande del av innerstaden. Kontoret anser sammanfattningsvis att projektet och dess konsekvenser har en positiv inverkan på området.

Kontoret föreslår att nämnden för sin del godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering för bostäder respektive hotell.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 390 mnkr.

Kontoret föreslår att nämnden för sin del godkänner bilagda förslag till genomförandeavtal mellan staden, landstinget och SL för överdäckningen av tunnelbanan.

^[1] Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

^[2] Nuvärdeskalkylen redovisas enligt anvisningar från kommunstyrelsen som en nuvärdeskalkyl där även projektets driftskonsekvenser beaktas. Nuvärde avser projektets samlade prognostiserade inkomster- utgifter i löpande pris vilka nuvärdesberäknas till 2006 års värde.

^[3] Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 30 augusti, har i huvudsak följande lydelse.

Områdets förutsättningar och projektets uppläggning

Staden har som mål att uppnå en balanserad ekonomi för exploateringen av hela Nordvästra Kungsholmen. Den nu aktuella exploateringen (projektet Snöflingan) förväntas medföra ett visst underskott. Möjligheterna att nå en ekonomisk balans för stadsutvecklingsområdet är beroende av att några andra delprojekt ger ett betydande ekonomiskt överskott som täcker beräknade underskott för andra projekt.

Stadsledningskontoret har därför studerat det ekonomiska utfallet för hela stadsutvecklingsområdet. Resultatet av liknande analyser har presenterats i samband med kommunfullmäktiges prövning av ökade utgifter för upprustning av Lindhagensgatan (dnr 302-4370/2005) och lägesredovisning för Nordvästra Kungsholmen (dnr 302-4123/2005) samt för Kristinebergs strandpark (dnr 302-4124/2005). I föreliggande ärende kommenteras det beräknade ekonomiska resultatet för projektet Snöflingan samt det nu beräknade ekonomiska utfallet för hela Nordvästra Kungsholmen.

Enligt uppgift har markkontoret inte funnit några möjliga alternativa lösningar för projektet Snöflingan som kan förbättra det ekonomiska resultatet.

Beslutsunderlag

Utvecklingen av Nordvästra Kungsholmen har redovisats i gatu- och fastighetsnämnden och marknämnden ett flertal gånger, bl.a. i plansammanhang. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2002-12-17 godkänna mål och principer för en balanserad total exploateringsekonomi för området, vilket kan betecknas som ett inriktningsbeslut även om ärendet och beslutet inte formulerades så. Stadsledningskontoret anser att besluts-

underlaget i stort följde kraven i då gällande anvisningar för utformning av inriktningsbeslut men att det bl.a. saknades redovisning av driftkonsekvenser.

För de olika delprojekten fattas separata genomförandebeslut och i vissa fall har nämnden dessutom fattat delgenomförandebeslut för förberedande arbeten. En uppdaterad bild av arbetsläge och ekonomi m.m. presenterades 2005. Stadsledningskontoret förutsätter att marknämnden successivt kommer att redovisa sådana lägesredovisningar.

Marknämnden har den 3 december 2002 beslutat om markanvisning för bostäder till Skanska norr om Drottningholmsvägen, vilket enligt markkontoret också ska uppfattas som ett inriktningsbeslut för projektet Snöflingan. Stadsledningskontoret anser att det beslutsunderlag som redovisades inte tillnärmelsevis motsvarar kraven i då gällande anvisningar för utformning av inriktningsbeslut. Såväl tidplan som ekonomiska konsekvenser är mycket knapphändiga och det saknas helt beskrivning av driftkonsekvenser samt risk- och osäkerhetsbedömningar.

I det nu aktuella ärendet om genomförandebeslut för projektet Snöflingan följer beslutsunderlaget i allt väsentligt stadens gällande regler för utformning av genomförandebeslut. Till skillnad mot tidigare projekt innehåller ärendet en kassaflödesbaserad nuvärdeskalkyl. Markkontoret har i samråd med stadsledningskontoret kompletterat ärendet så att nuvärdeskalkylen visar beräknat ekonomiskt utfall (se nedan) för exploateringen av hela Nordvästra Kungsholmen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

I ärendet om projektet Snöflingan liksom i senaste lägesredovisningen för Nordvästra Kungsholmen finns en osäkerhetsanalys som påvisar risker och osäkerhetsmoment för flera delar av exploateringsområdet. Nedan har angetts några exempel där osäkerheten kan påverka det ekonomiska utfallet och medföra risker för att det inte uppnås en balanserad ekonomi för hela exploateringsområdet.

För flera delprojekt i Nordvästra Kungsholmen finns osäkerhet i **tidplanen** på grund av överklagad detaljplan och i ett par delprojekt kan tidplanen påverkas av krav på vattendom. Tidplanen för projektet Snöflingan bedöms kunna hållas men viss fördröjning kan eventuellt ske för överdäckningen av tunnelbanan.

Det finns även osäkerhet i **tekniska förutsättningar** inom stadsutvecklingsområdet. För projektet Snöflingan kan det handla om konstruktionen av Drottningholmsvägens och tunnelbanans överdäckning.

Oklarheter i de **ekonomiska förutsättningarna** finns av flera skäl. I några delprojekt inom stadsutvecklingsområdet finns förväntningar på betydande nettotinkomster av exploateringen men förhandlingsläget med nuvarande fastighetsägare är oklart. På grund av detta finns det även en osäkerhet om förutsättningarna för att nå ett balanserat resultat för hela Nordvästra Kungsholmen.

I projektet Snöflingan finns osäkerhet kring vad genomförandeaftalet med SL kommer att innebära i form av framtida kostnader men ansvaret torde i första hand ligga hos byggherre för bostäder och hotell. Det finns också osäkerhet kring utgifterna

för åtgärder på gatemark. Dessutom kan inkomsterna komma att regleras eftersom avtalade försäljningsbelopp är kopplade till prisutvecklingen på fastighetsmarknaden.

Härutöver finns osäkerhet om konsekvenser av pågående rättstvist om stadens avgälds-sättning¹. De ekonomiska kalkylerna för Nordvästra Kungsholmen har försiktigtvis grundats på en låg avgäldsnivå och trappvis uppräknning av avgäldsintäkterna för hyresrätter. Det finns även risker för ökade utgifter som följd av överhettad byggkonjunktur.

Ekonomiskt resultat

Genomförandet av **projektet Snöflingan** beräknas medföra (i löpande prisnivå) investeringsutgifter om 390 mnkr och investerings inkomster om 310 mnkr, d.v.s. ger ett ekonomiskt underskott (-80 mnkr). Jämfört med lägesredovisningen för Nordvästra Kungsholmen 2005 har det ekonomiska resultatet för projektet Snöflingan försämrats med ca 56 mnkr. Detta beror på att det först nu finns klarhet om priser utifrån erhållna anbud.

Det av marknämnden framtagna nuvärdet på -62 mnkr är 18 mnkr lägre än ovan redovisat resultat. Detta beror på att nuvärdesberäkningen tar hänsyn till tidens inverkan på pengars värde. Differensen är en följd av att inkomsterna är betydligt högre än utgifterna det första utbyggnadsåret.

Av ärendet om projektet Snöflingan framgår att medel upptagits i nämndens budget för 2006 och förslag till budget 2007 med inriktning för 2008 och 2009. Nämnden förutsätts vidta erforderliga åtgärder så att utgifterna inryms i givna planeringsnivåer för hela anläggningstiden.

I samråd med stadsledningskontoret har markkontoret tagit fram en uppdaterad nuvärdes- kalkyl för hela **Nordvästra Kungsholmen** (se bilaga), där utgifter och inkomster för projektet Snöflingan framgår.

Nettonuvärdet av utgifter/inkomster (inklusive tomträttsavgälder och driftkonsekvenser) fr.o.m. 2005 beräknas i totalkalkylen uppgå till - 447 mnkr. Det framräknade nettonuvärdet motsvarar ca -73 tkr per ekvivalent lägenhet. Resultatet är något sämre än motsvarande beräkning i samband med genomförandebeslutet för Kristinebergs strandpark (våren 2006).

I nuvärdesberäkningen ingår bara beräknade betalningsströmmar fr.o.m. 2005. Om man även beaktar tidigare utgifter och inkomster (bl.a. försäljningsinkomster för Lustgården 10) om netto + 160 mnkr minskar underskottet för Nordvästra Kungsholmen. Enligt markkontoret är det dessutom osäkert om man behöver utnyttja hela det belopp om 396 mnkr som avsatts i lägesredovisningen "Utrymme för mindre ej kostnadsbe-

¹ Staden har en lägre avgäldsnivå för hyresrätter som trappvis uppnås efter 10 år. Tillämpningen med olika principer för hyresrätter och bostadsrätter har överklagats och är föremål för rättslig prövning.

räknade projekt, oförutsedda ej projektbundna kostnader och overheadkostnader (ca 30 %).”

Samtidigt måste man beakta osäkerheten i ekonomiskt resultat för flera delprojekt – särskilt de som beräknas ge betydande överskott. Stadsledningskontoret bedömer därför att mycket talar för att det kommer att bli svårt att uppnå ett balanserat ekonomiskt resultat för Nordvästra Kungsholmen. Bland förklaringar till denna utveckling kan bl.a. nämnas att projektet enligt marknämndens beslut kommit att innehålla lägre andel markförsäljning och ökad andel tomträttsupplåtelser samt att kommersiella verksamheter av marknadsskäl minskat i förhållande till bostäder.

Ett kompletterande nyckeltal är exploateringsutgifter per ekvivalent lägenhet och för Nordvästra Kungsholmen beräknas detta värde nu till 419 tkr (i löpande prisnivå). Enligt uppgift brukar detta värde ligga mellan 400 och 500 tkr i innerstaden.

Samlad bedömning

Projektet Snöflingan innebär att 340 lägenheter och ett hotell kan byggas inom ett område som idag präglas av stora trafikleder. Upprättade avtal med Skanska och SL bedöms ge acceptabla villkor för staden. Det ekonomiska resultatet beräknas bli ett underskott, som dock får anses acceptabelt för ett innerstadsprojekt med denna karaktär.

Stadsledningskontoret konstaterar emellertid att det finns en fortsatt betydande osäkerhet om man kommer att nå det uppsatta målet om en balanserad ekonomi för Nordvästra Kungsholmen. Det finns dock inget som talar för att resultatet skulle bli sämre än i andra innerstadsområden.

Osäkerheten beräknas minska efterhand när bättre underlag kan tas fram och avtal tecknas för sent liggande delprojekt. Vid kommande beslut om andra delprojekt förutsätts att marknämnden uppdaterar nuvärdeskalkylen för Nordvästra Kungsholmen och redovisar förutsättningarna för att nå det uppsatta målet om ett balanserat resultat för stadsutvecklingsområdet.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen i Nordvästra Kungsholmen ligger i linje med stadens översiktsplan och ger ett bra tillskott i bostadsutbyggnaden. Kontoret tillstyrker därför att kommunfullmäktige beslutar att projektet Snöflingan får genomföras på sätt som framgår i detta ärende. Stadsledningskontoret förutsätter därvid att investeringsutgifterna och investeringsinkomsterna inryms i beslutad och kommande investeringsplaner för marknämnden och att drift- och kapitalkostnader kommer att inrymmas i berörda nämnders kommande budgetramar.

Bilagor

2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark (med Skanska om bostäder mm)
3. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark (med Skanska om hotell)
4. Avtal med SL om överdäckning av tunnelbanan

5. Investeringskalkyl (med nuvärde) för projektet Snöflingan
6. Investeringskalkyl (med nuvärde) där projektet Snöflingan kopplats till exploateringsekonomi för hela Nordvästra Kungsholmen.

RESERVATIONER M.M.

Marknämnden

Reservation anfördes av Mikael Söderlund (m), Berthold Gustavsson (m), Ulf Fridebäck (fp), Martina Lind (fp) och Gabriel Marawgeh (kd) samt tjänstgörande ersättaren Jan Tigerström (m) till förmån för eget förslag till beslut enligt följande

Marknämnden beslutar

- att i huvudsak bifalla kontorets förslag till beslut
- samt
- att därutöver anföra följande:

Det är bra att det initiativ till ny bebyggelse som den borgerliga majoriteten tog i augusti 1999 nu blir verklighet. Samtidigt är det oacceptabelt att detta projekt – snart sju år senare – inte är förverkligat ännu.

Vi hade dessutom gärna sett en högre exploatering och att parkeringstalet i bostadsdelen av projektet uppgår till 1,0.

Särskilt uttalande gjordes av Åsa Romson (mp) enligt följande

Miljöpartiet tycker att Gjørwellsgatan borde ha planerats att läggas igen i anslutning till Rålambshovsparken för att knyta samman det gröna gaturummet på Lindhagensgatan med stranden vid Riddarfjärden. På så sätt ersätts den parkmark som tas i anspråk med ny parkmark.

Mellan Stockholms kommun genom dess marknämnd, nedan kallad staden, och Skanska Sverige AB, (org.nr. 556033-9086), nedan kallat bolaget, har under de förutsättningar som anges i § 4 punkt 4.7 nedan träffats följande

**Överenskommelse om exploatering
med överlåtelse av mark
inom del av fastigheten Marieberg 1:26**

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden (numera marknämnden) har enligt beslut den 2002-12-17 lämnat markanvisning till bolaget för att uppföra bostäder inom, på bilagda detaljplanekarta bilaga 1B markerat område B och C. Separata markanvisningsavtal har upprättats den 2003-11-24 för bostäder. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter dessa markanvisningsavtal.

1.2

Gatu- och fastighetsnämnden (numera marknämnden) har vidare enligt beslut den 2001-01-23 lämnat markanvisning till bolaget för att uppföra följande: Ett hotell inom, på bilagda detaljplanekarta bilaga 1B med markerat område A. Staden och bolaget har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal den 2003-11-24 för hotell. Ett separat exploateringsavtal avseende byggandet av område A skall upprättas.

1.3 Detaljplan

Detaljplan för kv Snöflingan mm Dp 1999-07097-54 har vunnit laga kraft i februari 2006. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1A,

1.4 Överdäckning av Drottningholmsvägen mm

I samband med bolagets genomförande av exploatering enligt denna överenskommelse skall bolaget på totalentreprenad uppföra överdäckning av Drottningholmsvägen och ombyggnad av korsningen Mariebergsgatan/Drottningholmsvägen enligt särskilt entreprenadavtal.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta de åtgärder som ankommer på staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av två fastigheter nedan kallade fastigheten B respektive fastigheten C, nedan gemensamt kallade Fastigheten, med i huvudsak det läge och gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1B.

Bolaget skall bekosta fastighetsbildningen. Bolaget skall bekosta ev förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till bolaget Fastigheten dvs, dels ett område om ca 5380 kvadratmeter av fastigheten Marieberg 1:26 inom Stockholms kommun, fastigheten B för en överenskommen köpeskilling om etthundratrettiosexmiljoner (136.000.000) kr och dels ett område om ca 4850 kvadratmeter av fastigheten Mariebergs 1:26 inom Stockholms kommun, fastigheten C för det fall tillträdet sker senast 2009-05-31 för en överenskommen köpeskilling om etthundratrettiosexmiljoner (136.000.000) kr. Därefter sker justering enligt nedan. Fastigheten B och fastigheten C är markerade med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1B.

Ovan angiven köpeskilling svarar mot en bruttoarea om ca 17.000 kvm ljus (BTA) för bostäder mm för fastigheten B respektive fastigheten C. Skulle bruttoarean för bostäder mm vara 50 kvm större eller mindre för fastigheten B respektive fastigheten C enligt de ritningar för byggnaderna på vilka bygglov beviljas skall den slutliga köpeskillingen ökas eller minskas proportionellt mot hela den förändrade bruttoarean enligt följande beräkningsmodell.

Vid förändrad slutlig köpeskilling gäller följande:

Fastigheten B: 8000 kr gånger antal kvm ljus BTA bostäder plus 3500 kr gånger antal kvm ljus BTA lokaler minus sexmiljoner (6000000) kr (kompensation för rivning av ramp).

Priset för fastigheten C avgörs slutligen vid tillträdet enligt följande:

Vid tillträde senast den 31 maj 2009 är slutligt köpeskilling 8000 kr gånger antal kvm ljus BTA bostäder plus 3500 kr gånger antal kvm ljus BTA lokaler.

Vid tillträde därefter skall denna köpeskilling uppräknas på följande sätt:

Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge 2009-05-31 och ska från 1 juni 2009 regleras – upp eller ner – fram till betalningstidpunkten i relation till förändringar i

priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden enligt nedanstående formel:

$Z=35 \% (X-Y) \times (\text{area i m}^2 \text{ BOA}) + i$ detta avtal angiven köpeskillning mht ev ytjustering,

Där Z =köpeskillning vid betalningstidpunkten

X =genomsnittspris, på bostadsrätter inom stadsdelen Kungsholmen (fn Kungsholmen o Vasastaden) enligt Mäklarstatistik, uttryckt i m² BOA vid betalningstidpunkten

Y =genomsnittspris, på motsvarande sätt som ovan, (vid nu aktuell tidpunkt 2009-05-31)

I ovan nämnda köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2 punkt 2.12 samt rivning av ramp enligt § 3.8.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten enligt följande.

Fastigheten B tillträds två veckor efter att samtliga villkor enligt § 4.7 uppfyllts.

Fastigheten C tillträds två veckor efter det att samtliga villkor enligt § 4.7 har uppfyllts, dock tidigast då överdäckningsentreprenaden har färdigställts och godkänts vid slutbesiktning.

2.4 Förtida tillträde

Före tillträde till fastigheten B ägt rum äger bolaget på fastigheten B vidta åtgärder för förberedelse av grundförstärkning, markstabilisering, rivning av ramp och ledningsflyttar osv.

Sedan tillträde till fastigheten B ägt rum äger bolaget på fastigheten C vidta åtgärder för förberedelse av grundförstärkning, markstabilisering och ledningsflyttar osv.

För det fall köpet avseende fastigheten B respektive fastigheten C ej skulle komma att fullbordas skall markområdet på bolagets bekostnad återställas till ursprungligt skick.

2.5 Betalning m m

Bolaget skall betala den i § 2 punkt 2.2 ovan angivna köpeskillningen enligt följande ordning.

Fastigheten B

ett hundratrettissexmiljoner (136 000 000) kronor senast på fastigheten B:s tillträdesdag. Om reglering av köpeskillingen för fastigheten B skall ske enligt § 2 punkt 2.2 justeras beloppet med regleringsbeloppet.

Sedan köpeskillingen till fullo erlagts utfärdar staden kvitterat köpebrev för fastigheten B.

Fastigheten C

a, trettonmiljonersexhundratusen (13 600 000) kronor som handpenning senast 2 veckor efter att kommunfullmäktige godkänt detta avtal samt genomförandebeslut för projektet eller den senare tidpunkt då samtliga villkor enligt § 4.7 uppfyllts.

b, ett hundratjugotvåmiljonerfyrahundratusen (122 400 000) kronor senast på fastigheten C:s tillträdesdag. Om reglering av köpeskillingen för fastigheten C skall ske enligt § 2 punkt 2.2 justeras beloppet med regleringsbeloppet.

Sedan köpeskillingen till fullo erlagts utfärdar staden kvitterat köpebrev för fastigheten C.

Staden skall på respektive tillträdesdag överlämna till bolaget de handlingar rörande fastigheten B och fastigheten C som är i stadens ägo och som bör tillkomma bolaget i egenskap av ägare till respektive fastighet.

Om överlåtelsen av Fastigheten ej kan genomföras på grund av att bolaget ej fullgör sina åtaganden enligt detta avtal äger staden rätt att täcka sin eventuella skada ur erlagd handpenning. Om handpenningen inte förslår för att täcka stadens skada skall bolaget ersätta även denna överskjutande skada.

2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för fastigheten B respektive fastigheten C som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av staden och för tiden därefter av bolaget.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av fastigheten B respektive fastigheten C.

2.7 Inskrivningar m.m.

Staden garanterar att Fastigheten på respektive tillträdesdag inte besväras av andra inskrivningar och rättsliga belastningar än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, bilaga 2.

2.8 Fastighetens skick m m

Bolaget, som har besiktigt Fastigheten, förklarar sig härmed godta fastighetens skick, och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot staden på grund av fel och brister i fastigheten. Beträffande markföreningar se pkt 2.9

2.9 Markföreningar

Staden beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Staden bekostar inga åtgärder enligt första meningen beställda av byggherren.

Staden genomför och bekostar eventuella efterbehandlingsåtgärder i samband med att Bolaget utför nödvändig schaktning på Fastigheten. Markkontoret ska informera Bolaget om framtagna handlingsplaner innan planerad schaktstart. Bolaget skall samordna sina exploateringsarbeten i tid och utförande med Stadens åtgärder. Bolaget skall ersätta Staden för de schakt- och transportkostnader som är nödvändiga för exploatering på Fastigheten. Ersättningen skall utbetalas till Staden efter anfordran när Stadens åtgärder är avslutade.

2.10 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart för fastigheten B och fastigheten C.

2.11 Servitut och ledningsrätter

Gångväg

Detaljplanen anger x-områden på kvartersmark, enligt bilagda detaljplan. Enligt detaljplanen finns det ett antal burspråk längs lilla Västerbron och längs Drottningholmsvägen, betecknade med f5, som ingår i kvartersmarken. Parterna är överens om att gatumarken under dessa ska få nyttjas för allmän gångtrafik och ledningsdragning på samma sätt som x-områden enligt nedan.

Bolaget medger staden rätt att på fastigheten B och fastigheten C, utan ersättning, för all framtid för allmän gångtrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gångväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med X1 och f5 på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1B.

För område X1 och f5 gäller att fri höjd ovan marknivå skall vara minst ca 3,0 m. Servitutsområdet begränsas nedåt av överkant skyddsskikt på underliggande garage. Beträffande område f5 gäller servitutet nedåt utan begränsning.

Bolaget ska utföra nödvändigt underlag för gångvägen inom servitutsområdet i form av betongbjälklag med erforderlig vattenisolering, skyddsskikt och dränering.

Bolaget ansvarar för att parkeringsgaraget har erforderlig bärighet enligt BRO 94 och erforderlig täthet. Avståndet mellan skyddsskikt och blivande gatunivå ska vara minst 0,7 meter.

Staden bekostar drift och underhåll för område X1.

Belysning och ledningar

Bolaget medger staden eller den som staden sätter i sitt ställe, att på fastigheten B och fastigheten C utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- belysning för allmänna gator och vägar.
- allmänna ledningar

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter ang gångväg samt belysning och ledningar får inskrivas som officialservitut med bästa rätt i fastigheten B och fastigheten C till förmån för fastigheterna Marieberg 1:26 eller upplåtas med ledningsrätt.

Utfart över parkmark

Staden medger bolaget rätt att utan ersättning för all framtid nyttja in/utfart över parkmark till Rålambshovsleden, enligt illustration på detaljplanekartan.

Bolaget skall på egen bekostnad anlägga, underhålla och ombygga området samt bekosta drift- och underhåll för all framtid efter stadens anvisningar.

Staden medger att ovan angivna rättighet får inskrivas som servitut i fastigheten Marieberg 1:26 till förmån för fastigheten.

Bolaget är medveten om att servitutsrätten inte innebär ensamrätt till området och att servitut kommer att upplåtas även för fastighet A.

2.12 Garagefar för hotellfastigheten

Bolaget medger att ett tredimensionellt (3D) utrymme får inrättas för in/utfart till fastigheten A (hotellet). 3D-utrymmet skall ingå i fastigheten A och urholka fastigheten B. Därvid skall bolaget medverka till detta och inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar.

Alternativt kan denna rättighet säkras till förmån för fastigheten A genom bildande av servitut utan ersättning och nödvändiga gemensamhetsanläggningar .

2.13 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är bolaget såsom ägare till Fastigheten befriat från gatukostnadsersättning enligt detaljplan för kv Snöflingan mm, Dp 1999-07097-54.

Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastigheten såsom kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme/fjärrkyla mm.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och bolaget förbinder sig ömsesidigt

- att genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med detaljplan för kv Snöflingan mm, Dp 1999-07097-54 och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad huvudtidplan.
- att kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom det område detaljplanen avser och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget skall vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en med hänsyn till pågående byggnationer i området acceptabel kontakt med gator och parker.

3.2 Bostäder mm

Bolaget ska inom fastigheten B uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 170 lägenheter och inom fastigheten C uppföra ca 170 lägenheter. Bottenvåning och plan ett får innehålla kommersiella lokaler. Varje huskropp mot Drottningholmsvägen ska innehålla minst en butikslokal.

3.3 Speciallägenheter och lokaler

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

- 13 st. enrumslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen som gruppbostad (c:a 500 m² BTA) fördelat på två enheter. En enhet med sex lägenheter ska vara

placerad inom projektet vid Västerbron och en enhet med sju lägenheter inom projektet norr om Drottningholmsvägen.

- Permanenta barnstugor fyra avdelningar (ca 600 kvm BTA) .

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

Om Staden så önskar skall Staden äga rätt att få ovan angivna speciallägenheter och lokaler upplåtna med hyresrätt eller bostadsrätt. Därvid skall gälla samma villkor som för övriga bostadslägenheter.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering, bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gator och parker enligt bilagda detaljplan, bilaga 1A. Dock ansvarar bolaget för överdäckning av Drottningholmsvägen och rivning av vägramp enligt § 3 punkterna 3.6 och 3.8 nedan.

3.5 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för nedan angivna anläggningar.

En gemensamhetsanläggning för in- och utfart över kvartersmark på del av fastigheten A och fastigheten B, betecknad med y1 på detaljplanekartan.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/ fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast 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 Kommunala anläggningar-överdäckning av Drottningholmsvägen

Bolaget ansvarar för att på totalentreprenad uppföra överdäckning över Drottningholmsvägen och ombyggnad av korsningen Mariebergsgatan/Drottningholmsvägen enligt separat entreprenadavtal i ~~bilaga 2~~. Området som berörs av åtagandet redovisas på bilaga 3.

3.7 Flyttning av ledningar

Flyttning av ledning som ligger inom fastigheten B respektive fastigheten C betalas av bolaget, vilka framgår av karta som staden överlämnat till bolaget, se bilaga 4. Samordning ska om möjligt ske med omläggning av befintliga ledningar på gatumark. Bolaget ansvarar för alla kontakter med de ledningsdragande bolagen.

3.8 Rivning av vägramp

Bolaget utför och bekostar rivning av befintlig vägramp på del av Fastigheten B och intilliggande fastighet A från Rålambshovsleden till Lilla Västerbron. Rivning ska ske ner till marknivå inom det område som framgår av bilaga 5. I rivning ingår följande arbeten:

- Rivning av ramp ner till marknivå.
- Tunga avstängningar i anslutning till Västerbron
- Komplettera vägräcke samt trottoar längs Västerbron.
- Avstängning av eventuella ledningar i och i anslutning till rampen.

För den del av rampen som ligger ovan stadens mark skall samråd ske med staden om återställning. För utförandet av provisoriska återställning av broräcke skall också samråd ske med staden.

Rivningen ska vara utförd enligt den i § 3 punkt 3.1 nämnda gemensamma huvudtidplanen, dock senast ett år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Arbetena ska godkännas av staden. Bolaget kallar till slutbesiktning.

Bolagets åtagande enligt denna punkt har beaktats vid bestämmandet av köpeskillingen.

3.9 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

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

Vid överträdelse skall bolaget utge vite med 150.000 kronor per skadat träd, för de träd som markerats med två ringar på bilaga 6. Vid annan skada ansvarar bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta stadens reparation av skadan. Om bolaget nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill fastigheten utan tillstånd skall bolaget utge vite i enlighet med § 3 punkt 3.12.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara det vid tillträdet befintliga träd inom fastigheten, som angivits med tre ringar, bilaga 6. Om något eller några av dessa träd, på grund av bolaget, eller något företag som bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före 2010-01-01 skall bolaget vid vite med 150.000 kronor per träd plantera motsvarande antal nya relativt fullväxta träd.

Efter att bolaget påkallat besiktning svarar staden för att såväl omliggande park- och naturmark som kvartersmarken besiktigas med avseende på främst träden före det att exploateringsarbetena påbörjas ävensom efter det att de har färdigställts.

3.10 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheter utanför exploateringsområdet som behöver nyttja anläggningar som ligger på Fastigheten. Samråd med staden skall ske.

Under hela exploateringstiden skall enkelriktad bilväg från Mariebergsgatan ner till Lindhagensplan samt dubbelriktad gång- och cykelväg vara i funktion samt befintliga ledningar vara i drift.

3.11 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.

3.12 Byggetablering

Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med staden om vilka ytor, som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Bolaget skall med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Fastigheten och av staden anvisade byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att bolaget, eller av bolaget anlitaad entreprenör håller sig inom Fastigheten och av staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av staden skall vite utgå med 1000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som bolaget eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför Fastigheten och av staden anvisad byggetableringsyta.

Besiktning av området skall göras på plats av representanter för parterna och entreprenören före och efter upplåtelsen för att bedöma eventuell ersättning för skador. Bolaget kallar till möte.

3.12 Program för miljöanpassat byggande

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande, beslutat i kommunfullmäktige 2005-10-03. Bolaget förbinder sig att följa programmet och utföra programmets krav samt de föreskrivna uppföljningarna. Sammanställning av Stadens krav bilägges, bilaga 7. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor.

Uppföljning av programmets samtliga krav redovisas till stadsbyggnadskontoret vid byggstart och vid avslutat arbete. Uppföljningar om energianvändning och inomhusmiljö skall under andra uppvärmningssäsongen utföras av bolaget och sändas till stadsbyggnadskontoret enligt anvisningar i programmet. Byggbolaget bör säkerställa lägenhetsinnehavarnas/bostadsrättsföreningens tillåtelse med fullmakt att inhämta uppgifter om byggnadens energianvändning, särskilt hushållsel.

Om Staden så önskar ska Staden ges möjlighet att följa upp bolagets miljö- och kvalitetsarbete inom projektet.

3.13 Dagvatten

I enlighet med stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig bolaget genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom fastigheten 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 Fastigheten.

3.14 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa stadens program: "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö" (Gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29). Bolaget har tagit del av detta program. Bolaget skall därvid utse en person som ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge. Bolaget skall skriftligen till staden anmäla och motivera eventuella avvikelser från programmet. Avvikelserna skall godkännas av staden.

3.15 Gestaltningsprogram

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 upprättat ett gestaltningsprogram godkänt 2004-03-19. Gestaltningsprogrammet skall utgöra ett för staden och byggherren gemensamt underlag för projektering, bygglovhäntering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom planområdet.

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse bostäder

Bostäderna får upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt.

4.2 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger bolaget själv att förmedla lägenheterna med undantag av de i § 3 punkten 3.3 ovan angivna speciallägenheterna vilka skall förmedlas av staden eller den som staden sätter i sitt ställe.

Vid upplåtelse med hyresrätt skall bostadslägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Stockholms Fastighetsägareförening och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, eller den som staden sätter i dess ställe. Bolaget är införstått med att, enligt detta avtal skall minst 50 % av lägenheterna förmedlas av Stockholm Stads bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse träffas om annat med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

4.3 Ljud, vibrationer mm

Staden har i särskilt avtal med Stockholms läns landsting och AB Storstockholms Lokaltrafik åtagit sig att bekosta ev framtida kostnader för åtgärdande av vibrationer, ljud mm som kan åläggas landstinget p g a bebyggelsen enligt detaljplanen. Bolaget övertar detta ansvar enligt nedan.

Bolaget är införstått med att den nu bedrivna tunnelbaneverksamheten kan innebära, att störningar i form av ljud, vibrationer, skakningar, luftföroreningar och elektromagnetiska störningar förekommer inom bebyggelseområdet. Landstinget, SL eller dess rättsinnehavare ansvarar ej för skada eller olägenhet som kan uppkomma för bolaget till följd av bibehållandet och nyttjandet av tunnelbaneanläggningen.

Bolaget förbinder sig att vid konstruktion och utförande av de byggnader som skall uppföras inom bebyggelseområdet beakta de förhållanden som anges i första stycket. Bolaget har i detta avseende rätt att utgå från, att tunnelbaneanläggningen underhålls så att störningar undviks i möjligaste mån.

I den mån Landstinget, SL eller dess rättsinnehavare skulle åläggas skadeståndsansvar gentemot ägare till byggnad som bolaget uppfört inom bebyggelseområdet, eller nyttjanderättshavare till sådan byggnad eller annan tredje man i förhållande till lanstinget, SL eller dess rättsinnehavare, på grund av sådana störningar som anges

ovan, skall bolaget eller den part Bolaget sätter i sitt ställe, hålla landstinget, SL eller dess rättsinnehavare skadeslösa såvitt avser skadeståndsansvaret. Bolaget skall i sådant fall även svara för de kostnader lanstinget, SL eller dess rättsinnehavare åsamkats för utförande av erforderliga åtgärder till undvikande av de störningar som föranlett skadeståndsskyldigheten.

Motsvarande gäller även för det fall myndighet trots de åtgärder bolaget vidtagit ställer krav på utförandet av åtgärder till undvikande av de störningar som föranleder skadeståndsskyldighet.

Bolaget är dock fritt från ansvar om bolaget kan visa, att bolaget vid konstruktion och utförande av byggnaden i tillräcklig utsträckning beaktat förhållanden såsom de förelåg vid tiden för byggnadens utförande och störningen beror på förändringar i tunnelbaneanläggningens kapacitet och omfattning.

Bolaget åtager sig vidare att på begäran av SL föra SL:s talan i ev mål och ärenden i fråga om störningar med anknytning till den aktuella utbyggnaden och stadens ansvar enligt detta avtal. Detta skall gälla förhandlingar såväl i som utom domstol. Bolaget står för samtliga kostnader som är förenade med utförande av SL:s eller stadens talan såväl i som utom domstol.

4.4 Viten

Bolaget förbinder sig att vid vite av nitton miljoner (19.000.000) kronor, i penningvärde 2006-07-01, att senast 2012-12-31 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Har vid utgången av år 2009 bolaget genomfört bostadsbebyggelse och övriga åtgärder enligt detta avtal som helt eller delvis avser fastigheten B kan vitet nedsättas till tiomiljoner (10.000.000) kr.

Om bolaget inte håller tidsfristerna är vitet omedelbart förfallet 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 92 kap 4 § 3 punkt 3-6.

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 detta.

4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig vid vite av tjugofem miljoner (25.000.000) kronor i penningvärde 2006-07-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheterna B-C inom exploateringsområdet de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser, med undantag av bolagets åtagande enligt § 3 punkten 3.6 och 3.8 ovan, enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. 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 Stockholm stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och bolaget träffade överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom kv Snöflingan daterad xxxx-xx-xx. Överenskommelsen om exploatering bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket fullgörs genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandling. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholm stad med 25.000.000 kronor i penningvärdet 2006-07-01. Motsvarande ansvar åvilar 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 med anledning av denna punkt ska utge vite, ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning. Omräkningen ska baseras på konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Bolaget skall i god tid innan överlåtelse sker underrätta Stockholms markkontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandling.

4.6 Överenskommelsens upphörande

Efter att samtliga punkter i överenskommelsen uppfyllts ska Bolaget anmäla detta till staden. Om Staden godkänner att alla åtaganden är genomförda kan parterna genom tilläggsavtal till överenskommelsen bekräfta att man är överens om detta samt att överenskommelsen med undantag av 4.3 därmed upphör att gälla.

4.7 Överenskommelsens giltighet

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

dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2006-12-31 godkänner genomförandebeslut och denna överenskommelse genom beslut som vinner laga kraft,

dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2006-12-31 godkänner exploateringsavtal avseende hotellfastigheten inom detaljplanen för kv Snöflingan genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels entreprenadavtal avseende överdäckning av Drottningholmsvägen och ombyggnad av korsningen Mariebergsgatan/Drottningholmsvägen träffas mellan parterna,

dels avtal om överdäckning av tunnelbaneanläggningen mellan Mariebergsgatan och Lindhagensplan träffas mellan staden å ena sidan och Stockholms läns landsting och AB Storstockholms Lokaltrafik å andra sidan,

dels avtal om överdäckning av tunnelbaneanläggningen mellan Mariebergsgatan och Lindhagensplan träffas mellan bolaget å ena sidan och Stockholms läns landsting och AB Storstockholms Lokaltrafik å andra sidan,

dels erforderlig fastighetsbildning kommer till stånd.

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 medveten 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 regeringen samt bli föremål för rättsprövning,

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

* * * * *

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

Stockholm den
För Stockholms kommun genom
dess marknämnd

För Skanska Sverige AB

.....
(.....) (.....)

.....
(.....) (.....)

Bevittnas:

.....
() ()

.....
() ()

BILAGOR (här ej tryckta):

- 1A. Detaljplanekarta
- 1B. Detaljplanekarta med fastigheten mm markerad
2. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
3. Område som omfattas av separat entreprenadavtal.
4. Flyttning av ledningar
5. Område som berörs av rivning av ramp
6. Träd som ska bevaras
7. Stadens krav för miljöanpassat byggande

Mellan Stockholms kommun genom dess marknämnd, nedan kallad staden, och Skanska Sverige AB (org.nr. 556033-9086), nedan kallat bolaget, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

**Överenskommelse om exploatering
med överlåtelse av mark
inom kv Snöflingan**

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut den 2001-01-23 lämnat markanvisning till bolaget för att uppföra följande: Ett hotell med ca 270 rum inom, på bilagd detaljplanekarta bilaga 1B med markerat område A. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal den 2003-11-24 för hotell. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut den 2001-01-23 lämnat markanvisning till Skanska Mark och Exploatering AB för att uppföra följande: Ca 340 lägenheter inom, på bilagd detaljplanekarta bilaga 1B markerat område B och C. Separata markanvisningsavtal har upprättats den 2003-11-24 för bostäder. Ett separat exploateringsavtal avseende byggandet av område B och C samt överdäckning av Drottningholmsvägen kommer att upprättas.

1.3 Detaljplan

Detaljplan för kv Snöflingan mm Dp 1999-07097-54 har vunnit laga kraft i februari 2006. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1A,

1.4 Transport av överenskommelse

Bolaget äger rätt att överlåta samtliga sina rättigheter och skyldigheter till Scandinavian Hospitality Group, Oslo, Norge (org nr 979490917) eller annat bolag ägt av Scandinavian Hospitality Group A/S som kan godkännas av staden.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta de åtgärder som ankommer på staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad fastigheten, med i huvudsak det läge och de gränser som anges med område A på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1B.

Bolaget skall bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar.

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till bolaget fastigheten dvs, ca 4217 kvadratmeter av Marieberg 1:26 inom Stockholms kommun, för en överkommen köpeskilling om fyrtiofyra miljoner (44.000.000) kronor. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje, område A, på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1B.

I ovan nämnda köpeskilling ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.11.

Ovan angiven köpeskilling svarar mot en sammanlagd bruttoarea om ca 14.800 kvm ljus (BTA) för hotell.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder fastigheten när samtliga villkor enligt § 4 punkt 4.5 har uppfyllts, dock tidigast den 1 september 2007 eller den tidpunkt som parterna senare kommer överens om.

2.4 Betalning m m

Köpeskillingen erlägges genom att bolaget dels senast två veckor efter det att detta avtal undertecknats av båda parter till staden betalar fyramiljonerfyrahundratusen (4.400.000) kronor dels på tillträdesdagen betalar resterande del av den i § 2.2 ovan angivna köpeskillingen. Staden utfärdar kvitterat köpebrev, i vilket den slutliga köpeskillingen ska anges, då betalning till fullo erlagts.

Staden skall på tillträdesdagen överlämna till bolaget de handlingar rörande fastigheten som är i stadens ägo och som bör tillkomma bolaget i egenskap av ägare till fastigheten.

2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för fastigheten som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av staden och för tiden därefter av bolaget.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av fastigheten.

2.6 Fastighetens skick m m

Bolaget, som har besiktigat Fastigheten, förklarar sig härmed godta fastighetens skick, och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot staden på grund av fel och brister i fastigheten, med undantag av nedanstående stycken. Beträffande markföreningar se pkt 2.7

2.7 Markföreningar

Staden beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Staden bekostar inga åtgärder enligt första meningen beställda av byggherren.

Staden genomför och bekostar eventuella efterbehandlingsåtgärder i samband med att Bolaget utför nödvändig schaktning på Fastigheten. Markkontoret ska informera Bolaget om framtagna handlingsplan innan planerad schaktstart. Bolaget skall samordna sina exploateringsarbeten i tid och utförande med Stadens åtgärder. Bolaget skall ersätta Staden för de schakt- och transportkostnader som är nödvändiga för exploatering på Fastigheten. Ersättningen skall utbetalas till Staden efter anfordran när Stadens åtgärder är avslutade.

2.8 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.9 Servitut och ledningsrätter

Belysning och ledningar

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

– allmänna ledningar med därtill hörande anordningar, samt

– belysning för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i fastigheten till förmån för fastigheten Marieberg 1:26, eller upplåtas med ledningsrätt.

Utfart över parkmark

Staden medger bolaget rätt att utan ersättning för all framtid nyttja in/utfart över parkmark till Rålambshovsleden, enligt illustration på detaljplanekartan.

Bolaget skall på egen bekostnad anlägga, underhålla och ombygga området samt bekosta drift- och underhåll för all framtid efter stadens anvisningar.

Staden medger att ovan angivna rättighet får inskrivas som servitut i fastigheten Marieberg 1:26 till förmån för fastigheten.

Bolaget är medveten om att servitutsrätten inte innebär ensamrätt till området och att servitut kommer att upplåtas även för fastighet B.

Elnästation

Bolaget medger Fortum Distribution AB, såsom tomträttsinnehavare till fastigheten Stockholm Floden 1, rätt att utan ersättning anlägga, nyttja, bibehålla och förnya samt underhålla elnästation, med tillhörande elledningar samt kabelutrymme med stigschakt. Fortum Distribution AB äger vidare för utövande av servitutsrätten rätt till dels fritt tillträde till och från elnästationen med tillhörande anordningar för egen personal eller anlitad entreprenör, dels att anordna utrymningsväg från elnästationen.

Rörande kraftfrekventa fält (EMF) tillämpas försiktighetsprincipen som vägledning vid hantering av frågor om magnetfält och hälsorisker, enligt Fortum Distribution AB:s Magnetfältspolicy.

Vid ny- eller ombyggnad på Fastigheten i bolagets regi åligger det bolaget att se till att erforderliga åtgärder som godkänts av Fortum Distribution AB vidtas till förekommande av skada på elnästationen ~~Anläggningen~~ samt att Fortum Distribution AB:s utövande av servitutsrätten inte hindras eller försvåras. Fortum Distribution AB skall ställa sakkunnig personal till bolagets förfogande för anvisning av lämpliga skyddsåtgärder. Kostnaderna för sådana skyddsåtgärder skall betalas av bolaget.

Bolaget bygger stommen till elnästationen, om ca 50 kvm och med en takhöjd av minst 3.5 m, enligt anvisningar från Fortum Distribution AB och enligt gällande krav och bestämmelser. Särskilt avtal skall därvid träffas mellan Fortum Distribution AB och bolaget. Bolagets åtagande ska utföras till självkostnad. Fortum Distribution AB äger stomkonstruktionen till elnästationen och ombesörjer och bekostar underhåll av denna.

Bolaget är pliktigt att utan ersättning tåla intrång och utnyttjande, som kan vara förenat med i denna punkt avsedda anordningar och utrymmen, men är berättigad till ersättning för skada å byggnad eller kostnad för åtgärd beträffande byggnad som i anledning därav kan åsamkas bolaget.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i fastigheten A till förmån för fastigheterna Floden 1, eller upplåtas med ledningsrätt.

2.10 Garagefar för hotellfastigheten

Genom bildande av ett tredimensionellt (3D) utrymme och nödvändiga gemensamhetsanläggningar inom fastigheten B säkerställs möjligheten för in/utfart till fastigheten A (hotellet).

Alternativt kan denna rättighet säkras till förmån för fastigheten A i fastigheten B genom bildande av servitut utan ersättning och nödvändiga gemensamhetsanläggningar.

2.11 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är bolaget såsom ägare till fastigheten befriade från gatukostnadsersättning enligt detaljplan, Dp 1999-07097-54. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

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

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med detaljplan för kv Snöflingan mm Dp 1999-07097-54 och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad huvudtidplan
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget har dock ansvaret att på plats samordna sina och stadens olika entreprenörer.

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

3.2 Hotell

Bolaget ska inom fastigheten uppföra hotellbebyggelse innehållande cirka 270 rum. Bottenvåning mot Drottningholmsvägen ska innehålla minst en butikslokal/restaurang eller dylikt.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering, bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av de arbeten, som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten, till följd av bygg- och anläggningsarbeten på fastigheten.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gator och parker enligt bilagda detaljplan, bilaga 1A.

Staden har uppdragit åt Skanska Sverige AB, i ett separat exploateringsavtal för intilliggande tomt, att riva befintlig vägramp som delvis är belägen inom fastigheten. Bolaget medger att erforderliga åtgärder vidtas för detta på fastigheten för genomförande av rivningen.

3.4 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för nedan angivna anläggningar.

En gemensamhetsanläggning för in- och utfart över kvartersmark på del av fastigheten A och fastigheten B, betecknad med y1 på detaljplanekartan.

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

3.5 Flyttning av ledningar

Flyttning av ledning som ligger inom fastigheten betalas av bolaget, vilka i huvudsak framgår av karta som staden överlämnat till bolaget, se bilaga 2A-B. Samordning ska om möjligt ske med omläggning av befintliga ledningar på gatumark. Bolaget är skyldigt att själv träffa avtal med Stockholms läns landsting eller dess bolag om att upplåta servitut utan ersättning för deras ledningar.

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 Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Bolaget ansvarar för att bolaget, eller något företag som bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från staden.

Vid överträdelse skall bolaget utge vite med 150.000 kronor per skadat träd, för de träd som markerats med två ringar på bilaga 3. Vid annan skada ansvarar bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta stadens reparation av skadan. Om bolaget nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill fastigheten utan tillstånd skall bolaget utge vite i enlighet med § 3 punkt 3.9.

3.7. 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.

3.8 Byggetablering

Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Staden om vilka ytor, som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Bolaget skall med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitaad entreprenör håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite utgå med 1000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

Besiktning av området skall göras på plats av representanter för parterna och entreprenören före och efter upplåtelsen för att bedöma eventuell ersättning för skador. Bolaget kallar till möte.

3.9 Program för miljöanpassat byggande

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande, beslutat i kommunfullmäktige 2005-10-03. Bolaget förbinder sig att följa programmet i tillämpliga delar för hotell och utföra programmets krav samt de föreskrivna uppfölj-

ningarna. Sammanställning av Stadens krav bilägges, bilaga 4. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor.

Uppföljning av programmets samtliga krav redovisas till stadsbyggnadskontoret vid byggstart och vid avslutat arbete. Uppföljningar om energianvändning och inomhusmiljö skall under andra uppvärmningssäsongen utföras av bolaget och sändas till stadsbyggnadskontoret enligt anvisningar i programmet.

Om Staden så önskar ska Staden ges möjlighet att följa upp bolagets miljö- och kvalitetsarbete inom projektet.

3.10 Dagvatten

I enlighet med stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig bolaget, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom fastigheten 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 fastigheten.

3.11 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på fastigheten följa stadens program: ”Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö” (Gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29). Bolaget har tagit del av detta program. Bolaget skall därvid utse en person som ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge.

Bolaget skall skriftligen anmäla och motivera eventuella avvikelser från programmet. Avvikelseerna skall godkännas av staden.

3.12 Gestaltningsprogram

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 upprättat ett gestaltningsprogram godkänt 2004-03-19. Gestaltningsprogrammet skall utgöra ett för staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom planområdet.

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

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Anläggningar på kvartersmark

Inom fastigheten planeras trappanläggning på kvartersmark, som primärt är avsedda för fastighetens behov. Denna anläggs, ägs och förvaltas av bolaget på samma sätt som övrig kvartersmark. För trappanläggningen, som markerats med snedstreck i bilaga 1B gäller att denna inte får spärras med hinder i någon form och att allmänheten får passera på denna till fots eller med cykel. Staden har rätt att säkra denna rätt genom avtals-servitut eller annan åtgärd.

4.2 Ljud, vibrationer mm

Staden har i särskilt avtal med Stockholms läns landsting och AB Storstockholms Lokaltrafik åtagit sig att bekosta ev framtida kostnader för åtgärdande av vibrationer, ljud mm som kan åläggas landstinget p g a bebyggelsen enligt detaljplanen. Bolaget övertar detta ansvar enligt nedan.

Bolaget är införstått med att den nu bedrivna tunnelbaneverksamheten kan innebära, att störningar i form av ljud, vibrationer, skakningar, luftföroreningar och elektromagnetiska störningar förekommer inom bebyggelseområdet. Landstinget, SL eller dess rättsinnehavare ansvarar ej för skada eller olägenhet som kan uppkomma för bolaget till följd av bibehållandet och nyttjandet av tunnelbaneanläggningen.

Bolaget förbinder sig att vid konstruktion och utförande av de byggnader som skall uppföras inom bebyggelseområdet beakta de förhållanden som anges i första stycket. Bolaget har i detta avseende rätt att utgå från, att tunnelbaneanläggningen, inklusive fordon, underhålls så att störningar undviks i möjligaste mån.

I den mån Landstinget, SL eller dess rättsinnehavare skulle åläggas skadeståndsansvar gentemot ägare till byggnad som bolaget uppfört inom bebyggelseområdet, eller nyttjanderättshavare till sådan byggnad eller annan tredje man i förhållande till lanstinget, SL eller dess rättsinnehavare, på grund av sådana störningar som anges ovan, skall bolaget eller den part Bolaget sätter i sitt ställe, hålla landstinget, SL eller dess rättsinnehavare skadeslösa såvitt avser skadeståndsansvaret. Bolaget skall i sådant fall även svara för de kostnader lanstinget, SL eller dess rättsinnehavare åsamkats för utförande av erforderliga åtgärder till undvikande av de störningar som föranlett skadeståndsskyldigheten.

Motsvarande gäller även för det fall myndighet trots de åtgärder bolaget vidtagit ställer krav på utförandet av åtgärder till undvikande av de störningar som föranleder skadeståndsskyldighet.

Bolaget är dock fritt från ansvar om bolaget kan visa, att bolaget vid konstruktion och utförande av byggnaden i tillräcklig utsträckning beaktat förhållanden såsom de förelåg vid tiden för byggnadens utförande och störningen beror på förändringar i tunnelbaneanläggningens kapacitet och omfattning.

Bolaget åtager sig vidare att på begäran av SL föra SL:s talan i ev mål och ärenden i fråga om störningar med anknytning till den aktuella utbyggnaden och stadens ansvar enligt detta avtal. SL äger inte anlita annan än bolaget som ombud. Detta skall gälla förhandlingar såväl i som utom domstol. Bolaget står för samtliga kostnader som är förenade med utförande av SL:s talan såväl i som utom domstol.

4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 32.000.000 kronor, i penningvärde 2006-07-01, att senast 2010-12-31 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 92 kap 4 § 3 punkt 3-6.

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.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 42.000.000 kronor i penningvärde 2006-07-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. 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 Skanska Sverige AB träffad överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom kv Snöflingan daterad xxxx-xx-xx. 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 42.000.000 kronor i penningvärde 2006-07-01. 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.

Bolaget skall i god tid innan överlåtelse sker underrätta Stockholms markkontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandling.

4.5 Överenskommelsens upphörande

Efter att samtliga punkter i överenskommelsen uppfyllts ska Bolaget anmäla detta till staden. Om Staden godkänner att alla åtaganden är genomförda kan parterna genom tilläggsavtal till överenskommelsen bekräfta att man är överens om detta samt att överenskommelsen med undantag av 4.2 därmed upphör att gälla. Staden förbinder sig att behandla frågan med skyndsamhet, samt att underteckna ovan angiven överenskommelse om upphörande när godkännande föreligger.

4.6 Avtalets giltighet

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

dels kommunfullmäktige senast 2006-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2006-12-31 godkänner genomförandebeslut och exploateringsavtal avseende övriga delar inom detaljplanen för kv Snöflingan genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels entreprenadavtal avseende överdäckning av Drottningholmsvägen och ombyggnad av korsningen Mariebergsgatan/Drottningholmsvägen träffas,

dels avtal om överdäckning av tunnelbaneanläggningen mellan Mariebergsgatan och Lindhagensplan träffas mellan staden å ena sidan och Stockholms läns landsting och AB Storstockholms Lokaltrafik å andra sidan,

dels avtal om överdäckning av tunnelbaneanläggningen mellan Mariebergsgatan och Lindhagensplan träffas mellan bolaget å ena sidan och Stockholms läns landsting och AB Storstockholms Lokaltrafik å andra sidan,

dels erforderlig fastighetsbildning kommer till stånd.

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 medveten 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 regeringen samt bli föremål för rättsprövning,

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för gatu- och fastighetsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun genom
dess marknämnd

För Skanska Sverige AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....) (.....)

.....) (.....)

BILAGOR (här ej tryckta):

- 1A. Detaljplanekarta
- 1B. Detaljplanekarta med fastighet mm markerat
- 2A-B. Flyttning av ledningar
- 3. Skydd av träd
- 4. Stadens krav för miljöanpassat byggande

2006-06-07

Stockholms stad genom dess marknämnd, nedan kallad staden, avser att inom fastigheten Marieberg 1:26 överdäcka tunnelbaneanläggningen mellan Mariebergsgatan och Lindhagensplan. På däckets kommer anläggas gator och ett trädplanterat stråk i mitten.

För förändringen på den mark som bl a innefattar tunnelbaneanläggningen pågår framtagandet av detaljplan Dp-1999-07-97-54. Staden avser överlåta delar av sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal till blivande fastighetsägare eller nyttjanderättshavare inom plan- och bebyggelseområdet.

Staden har tagit fram en förprojektering med anvisningar avseende överdäckningen och som ligger till grund för detta avtal. Förprojekteringen är upprättad av J&W 2002-03-27 och projekteringsförutsättningarna av staden 2005-11-01. Dessa handlingar skall ligga till grund för vidare projektering, grundläggningsarbeten, överdäckning m m.

Den befintliga tunnelbaneanläggningen ägs av Stockholms läns landsting, nedan kallat landstinget. För förvaltningen av tunnelbaneanläggningen svarar AB Storstockholms Lokaltrafik, nedan kallat SL.

Mot ovan angivna bakgrund har staden, landstinget och SL träffat följande

A V T A L

Medgivande

§ 1

Landstinget medger, på de villkor som framgår av detta avtal, härmed staden rätt att ta i anspråk utrymme inom tunnelbaneanläggningens nyttjanderättsområde för att anlägga, bibehålla, nyttja och underhålla grundläggningen med konstruktioner för den överdäckning som staden avser att anlägga, bilagorna 1 - 3.

Staden medger landstinget och SL rätt att i erforderlig omfattning anlägga, bibehålla, nyttja och underhålla installationer, infästningar och dylikt för tunnelbaneverksamheten i omgivande konstruktioner. För skador som på grund härav uppkommer i stadens konstruktioner skall SL svara.

Anläggnings- och installationsarbetena skall utföras på så sätt att dessa inte äventyrar tunnelbaneanläggningens respektive däckkonstruktionens bärrighet, fortbestånd och livslängd.

§ 2

Landstingets servitutsrätt att disponera mark för tunnelbaneanläggningen skall säkerställas genom fastighetsreglering i fastigheten Marieberg 1:26. Det bildade officialservitutet utgör underlag i samband med övrig fastighetsbildning i samband med genomförandet av ovan nämnda detaljplan.

Utförande och granskning

§ 3

Staden förbinder sig att följa SL:s säkerhets- och planeringsrutiner för spåransläggningen samt att bedriva byggnadsarbetena enligt de allmänna anvisningar som gäller för arbeten inom och invid tunnelbaneanläggningar, (Fö-I-364 och Fö-I-366).

Förfrågningshandlingar, ritningar, arbetsförfarande, arbetsmetod och material skall i berörda delar godkännas av SL innan anbudsinfördran sker. SLs granskningsarbete skall ske inom 4 veckor från det att SL mottagit del av handlingarna.

§ 4

Innan arbetena påbörjas skall av SL godkända arbetsritningar, arbetsförfarande, arbetsmetod, material och kvalitetsplaner i berörda delar föreligga. SL:s granskningsarbete skall ske inom den tid som anges i § 3 ovan och ske i relation till SL:s regelverk.

Synpunkter och krav som framförs av SL innebär inte att SL påtager sig något ansvar för de åtgärder som kan föranledas därav. SL:s granskning eller godkännande av ritning, arbetsförfarande, arbetsmetod, material, kvalitetsplaner eller dylikt i berörda delar innebär inte heller att SL påtager sig något ansvar på grund härav.

§ 5 Tidplaner m m

Arbetena skall med beaktande av vad som stadgas i § 17 ske enligt huvudtidplan. Staden skall med utgångspunkt från denna upprätta projekttidplaner för de delar som berörs av detta avtal. Detsamma gäller produktionstidplaner innehållande tider för provisorier och avstängningstider för tunnelbanetraffiken. Planerna skall därvid följa SL:s beslutstider för avstängningsplanering mm.

§ 6 Kontroll, beredskap, samråd och besiktningar

Arbetena skall för de delar som berör tunnelbaneanläggningen kvalitetssäkras av staden enligt gällande normer för tunnelbaneanläggning. Arbetena skall utföras i samråd med SL, som också äger rätt att på egen bekostnad kontrollera arbetena. Den dagliga kontrollen skall utföras av staden genom en av SL godkänd bygglidare och bekostas av staden. SL skall kallas till byggmöten, kvalitetsrevisioner och liknande.

SL skall delta i syn-, del och slutbesiktningar av de delar av entreprenaderna som SL är berörd av. Innan besiktningar m m sker skall staden i skäligen tid dock senast fjorton dagar innan skriftligen underrätta SL härom.

§ 7 Provisorier under byggnadstiden

Eventuella provisorier för att bibehålla tunnelbaneanläggningens funktion under byggnadstiden skall anordnas och bekostas av staden. Staden svarar även för att byggnadsarbetena utförs på ett sådant sätt att tillgänglighet, nyttjande etc. i trafikutrymmena pågående verksamheter ej störs av buller och damm på ett sådant sätt att de ej kan nyttjas på ett ur arbetsmiljösynpunkt samt för trafikanterna avsett sätt.

§ 8 Trafik under entreprenadtiden

För trafiken på spåranläggningarna skall framkomligheten säkerställas under hela entreprenadtiden.

Tillåtligheten av trafikinskränkning bestäms av SL med hänsyn till SL:s behov av egna arbetsinsatser och tidtabellsutrymme.

SL förbehåller sig rätten, att om behov uppstår under ovanstående tidsperiod, prioritera åtgärder för att upprätthålla tunnelbanedriften före utförande av stadens anläggningsarbeten. SL åtar sig att skyndsamt underrätta staden om sådana åtgärder. Ersättning för kostnader föranledda av att SL inte kunnat tillhandahålla bevakningspersonal eller medge trafikinskränkning kommer inte att utgå från SL.

§ 9 Dokument och arkiv

Staden skall dokumentera och arkivera samtliga för projektet framtagna relationshandlingar.

Vid slutbesiktningen skall en omgång av relevanta relationshandlingar överlämnas till SL. SL anger vilka handlingar som skall tillhandahållas av staden.

§ 10 Säkerhet

Staden har skyldighet att inhämta säkerhetsföreskrifter och ansvarar för att samtliga skyddsåtgärder vidtages som erfordras för att utföra arbeten inom tunnelbaneanläggningens nyttjanderättsområde. Vid arbetenas utförande skall största försiktighet iakttagas. Säkerheten i tunnelbanetrafiken får icke i något avseende äventyras. Alla arbeten skall därför utföras och bedrivas i enlighet med av SL lämnade anvisningar. Samråd om anpassning av tider m m kommer att ske mellan parterna.

§ 11 Kostnader mm

Samtliga kostnader för åtgärder orsakade av stadens arbeten enligt detaljplan Dp 1999-07097-54 avseende tunnelbaneanläggningen skall bestridas av staden. Förnyelse av anläggningsdel, ledningar eller dylikt räknas inte som standardhöjande. Dessa kostnader inkluderar – men är icke begränsade till – projektering och utförande av arbetena enligt detta avtal, avhjälpande av uppkomna skador, besiktningar, ersättningar till tredje man förorsakade av stadens vållande samt verifierade, faktiska kostnader som uppkommer för SL med anledning av dessa arbeten. SL avgör när ersättningstrafik erfordras.

SL skall för utförda arbeten enligt á-prislista (bilaga 4) redovisa och fakturera nedlagd tid i enlighet med prislistan.

Angivna timpenningar etc gäller under 2003. För följande år får justering ske med hänsyn till förändring av konsumentprisindex med basmånad juli 2003.

Rutiner för fakturahantering skall överenskommas mellan SL och staden.

§ 12 Trafikstörningar under entreprenadtiden

Om stadens arbeten orsakar trafikstörningar i tunnelbanetrafiken skall staden utge ersättning härför. Med trafikstörning skall även förstås planerat tågstopp i tunnelbanetrafiken överstigande 10 minuter vid varje tillfälle.

SL äger därvid rätt till ersättning med visst belopp per förseningstillfälle för varje påbörjad 5-minutersperiod och därefter per påbörjad förseningsminut. SL har rätt till ersättning även om ej någon förlust på grund av förseningen kan styrkas. Inställda tåg likställs med försenade tåg. Förseningen anses härvid ha upphört när tågtrafiken förbi avbrottsstället återupptagits. Ersättningsbeloppet för tågförseningar utgör 10.000 kronor per förseningstillfälle för de första 5 minuterna och därefter 10.000 per påbörjad förseningsminut.

§ 13 Ljud, vibrationer mm

Staden är införstått med att den nu bedrivna tunnelbaneverksamheten kan innebära att störningar i form av ljud, vibrationer, skakningar, luftföroreningar och elektromagnetiska störningar förekommer inom bebyggelseområdet. Landstinget, SL eller dess rättsinnehavare ansvarar ej för skada eller olägenhet som kan uppkomma för Staden till följd av bibehållandet och nyttjandet av tunnelbaneanläggningen.

Staden förbinder sig att vid konstruktion och utförande av de byggnader som skall uppföras inom bebyggelseområdet beakta de förhållanden som anges i första stycket. Staden har i detta avseende rätt att utgå från att tunnelbaneanläggningen underhålls så att störningar undviks i möjligaste mån.

I den mån Lanstinget, SL eller dess rättsinnehavare skulle åläggas skadeståndsansvar gentemot ägare till byggnad som bolaget uppfört inom bebyggelseområdet, eller nyttjanderättshavare till sådan byggnad eller annan tredje man i förhållande till

landstinget, SL eller dess rättsinnehavare, på grund av sådana störningar som anges ovan, skall staden eller den part staden sätter i sitt ställe, hålla landstinget, SL eller dess rättsinnehavare skadelösa såvitt avser skadeståndsansvaret. Staden skall i sådant fall även svara för de kostnader landstinget, SL eller dess rättsinnehavare åsamkats för utförande av erforderliga åtgärder till undvikande av de störningar som föranlett skadeståndsskyldigheten.

Motsvarande gäller även för det fall myndighet trots de åtgärder staden vidtagit ställer krav på utförandet av åtgärder till undvikande av de störningar som föranleder skadeståndsskyldighet.

Staden är dock fritt från ansvar om staden kan visa, att det vid konstruktion och utförande av byggnad i tillräcklig utsträckning beaktats förhållanden såsom de förelåg vid tiden för byggnads utförande och störningen beror på förändringar i tunnelbaneanläggningens kapacitet och omfattning.

SL äger inte medge ev skadeståndskrav eller krav på åtgärder utan stadens skriftliga medgivande. Därest staden inte fullgör åtagande enligt denna paragraf äger SL på stadens bekostnad vidtaga erforderlig åtgärder för undvikande av ansvar och rättsförluster.

Staden åtager sig vidare att på begäran av SL föra SL:s talan i ev mål och ärenden i fråga om störningar med anknytning till den aktuella utbyggnaden och stadens ansvar enligt detta avtal. SL äger inte anlita annan än staden som ombud. Detta skall gälla förhandlingar såväl i som utom domstol. Staden står för samtliga kostnader som är förenade med utförande av SL:s talan såväl i som utom domstol.

Parterna är ense om att reglera vad som stadgas i detta avtal i överensstämmelse med vad parterna skriftligen överenskommer efter förhandlingar av principiell betydelse för den spårbundna trafiken vid byggande av bostäder och lokaler inom och invid trafikaneläggningar för tunnelbana mm.

§ 14 Drift och underhåll av stomkonstruktioner

Staden äger rätt att inom tunnelbaneanläggningens nyttjanderättsområde ianspråka utrymme för att utföra erforderliga besiktningar och underhåll av stadens stomkonstruktioner.

SL genomför besiktningar enligt överenskommen besiktningsplan av stadens överdäckning från insidan mot tunnelbanespåren för stadens räkning och på stadens bekostnad.

Vid framtida av SL planerade trafikavstängningar för tunnelbanan p g a underhåll och reparationer av stadens överdäckning skall inga trafikavstängningskostnader faktureras staden om arbetena sker inom den av SL godkända trafikavstängningstiden.

För befintliga stödmurar och betongtunnel åtar sig staden att ersätta landstinget för den merkostnad som uppkommer vid underhåll av konstruktionerna för stödmurar och betongtunnel p g a stadens överdäckning.

Därutöver skall staden ersätta landstinget för den merkostnad som på motsvarande sätt uppkommer vid rivning och förnyelse av ifrågavarande anläggningar. I detta inkluderas merkostnader för trafikavstängning för tunnelbanan.

§ 15 Skador

I den mån annat inte framgår av detta avtal svarar part för den skada som tillfogas annan part i enlighet med vad som framgår av gällande lagstiftning på skadeståndsrätts område. Gentemot landstinget och SL svarar dock staden för all skada som uppstår till följd av överdäckningen enligt § 1.

§ 16 Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol om parterna inte kommer överens om annat.

§ 17 Giltighet

Detta avtal är förfallet utan ersättningsrätt för någondera part om inte

dels kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförandebeslut för Dp 2000-05724-54 senast den 2007-03-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige godkänner detta avtal,

dels utbyggnaden enligt detaljplan för kv Snöflingan mm Dp 1999-07097-54 påbörjas inom tre år från detta avtals undertecknande.

Detta avtal har upprättats och utväxlats i tre likalydande exemplar.

Stockholm den
Stockholms kommun genom
marknämnden

Stockholm den
Stockholms läns landsting

.....

.....

.....

Stockholm den
AB Storstockholms Lokaltrafik

.....