

Mellan svenska staten genom Banverket, nedan kallat **Banverket**, såsom företrädare för projekt Citybanan, Stockholms läns landsting, nedan kallat **SLL**, såsom blivande förvaltare av Citybanans stationer, Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, såsom lagfaren ägare av fastigheten Orgelpipan 6, nedan kallad **Fastigheten**, Folksam Ömsesidig Livförsäkring (org nr 502006-1585), nedan kallat **Folksam**, såsom innehavare av tomträtten till Fastigheten, samt Scandic Hotels AB (org nr 556299-1009), nedan kallat **Scandic**, såsom huvudsaklig hyresgäst inom Fastigheten, har under förutsättning som anges i § 8 nedan träffats följande

RAMAVTAL

rörande utveckling av fastigheten Orgelpipan 6 i samband med anläggande av Citybanan

BAKGRUND

För närvarande pågår planering av Citybanan i Stockholm, en sex km lång pendeltågstunnel under Stockholms innerstad, vilken beräknas kunna vara tagen i drift år 2017. Citybanan kommer att få två underjordiska stationer, varav en i anslutning till den befintliga tunnelbanestationen T-Centralen. Inom Fastigheten finns idag utrymmen upplåtna för tunnelbanans biljetthall, inklusive uppgångar till gatuplanet.

Järnvägsplan för Citybanan, Dnr F07-1809/SA20, nedan kallad **Järnvägsplanen** kommer under 2008 att fastställas av Banverket. Tillägg till detaljplaner, TDp 2004-02488-54, nedan kallad **Detaljplan 1**, antogs av Stockholms kommunfullmäktige 2008-04-07. För Fastighetens vidkommande innebär Järnvägsplanen och Detaljplan 1 att befintlig biljetthall inom Fastigheten utvidgas och omdisponeras, samt att nya uppgångar byggs, dels till gatuplanet, dels ner till Citybanans plattformar. Vidare innebär Järnvägsplanen att de två nedersta våningarna i den tre våningar höga del av byggnaden inom Fastigheten som ligger mot Vasagatan tas i anspråk för Citybanan. Banverket har framfört önskemål om att denna del av Fastigheten skall rivas under byggtiden, för att sedan återuppföras med delvis nytt innehåll. Detaljplan 1 medger att en ny tre våningar hög byggnadsdel inom Fastigheten kan uppföras längs med Klara Vattugränd, på del av Fastigheten som i tidigare detaljplan utgjort område för fordonstrafik (z-område).

Folksam och Scandic har vid handläggning av Järnvägsplanen och Detaljplan 1 framfört erinringar mot dess genomförande. Staden, Banverket och Folksam har mot denna bakgrund fört diskussioner om att möjliggöra en utveckling av Fastigheten. Denna utveckling skulle även ge möjligheter att öka stationsanläggningens utbredning inom Fastigheten. Av den anledningen träffade Banverket, Staden och Folksam den 19 december 2007 en överenskommelse, i form av ett påtecknat protokoll, om inriktning för tidiga utredningar rörande utvecklingen av Fastigheten, samt kostnadsfördelning härför. Detta ramavtal fullföljer och ersätter nämnda överenskommelse.

Staden, Banverket och SLL har träffat ett genomförandeavtal för genomförandet av Citybanan, nedan kallat **Genomförandeavtalet**. Enligt Genomförandeavtalets § 8 skall samordning ske med andra projekt. I detta ramavtal hänvisas till Genomförandeavtalet när så är lämpligt.

§ 1

AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna skall tillsammans aktivt verka för att Fastigheten utvecklas i en större omfattning än vad Detaljplan 1 medger. Parterna är överens om följande gemensamma mål för utvecklingen av Fastigheten:

1. Befintligt låghus mot Vasagatan skall rivas. I dess ställe skall ett höghus uppföras, i huvudsak omfattande den volym som anges i Bilaga 1.
2. Fastigheten skall ges förutsättningar att inrymma ett funktionellt hotell av god kvalitet med tillhörande restaurang och konferensverksamhet och skall också innehålla kontor och övriga kommersiella ytor.
3. Det nya höghuset skall bli ett nytt landmärke i staden, och skall därför ges en utformning av hög arkitektonisk kvalitet.
4. Fastigheten skall innehålla en funktionell station för Citybanan med anslutning till befintlig T-banehall, i huvudsak enligt de principer som beskrivs i Bilaga 2.
5. Stationen skall ha tydligt annonserade entréer mot Klarabergsgatan och Vasagatan.
6. Hotellet skall ha en tydligt annonserad entré mot Vasagatan.
7. Inom Fastigheten skall en funktionell och lättorienterad inomhuspassage anläggas, vilken skall förbinda Klarabergsgatan, Vasagatan, T-banehallen, den nya stationen och den underjordiska gångtunnel som idag förbinder T-banehallen med Stockholms central.
8. Utvecklingen av Fastigheten får inte äventyra tidpunkten för driftsättning av Citybanan i enlighet med regeringens beslut.
9. Utvecklingen av fastigheten skall skapa mervärden, ekonomiska eller funktionsmässiga, för alla parter.

§ 2

JÄRNVÄGS- OCH DETALJPLANER

Parterna skall verka för att en ny detaljplan, nedan kallad **Detaljplan 2**, tas fram för Fastigheten, med de mål som anges i § 1 ovan som grund. Parterna skall verka för att Detaljplan 2 antas och vinner laga kraft.

Mot bakgrund av detta godkänner Staden, Folksam och Scandic härmed de intrång inom Fastigheten som Järnvägsplanen och Detaljplan 1 medför. Ersättning för intrånget regleras i de avtal som enligt §§ 4.1 och 4.2 denna dag träffats mellan Banverket och Folksam respektive Banverket och Scandic.

Parterna skall verka för att Detaljplan 1 vinner laga kraft. Folksam och Scandic skall därvid fullt ut återkalla sina respektive överklaganden av Detaljplan 1. Parterna skall vidare verka för att Järnvägsplanen fastställs och vinner laga kraft.

§ 3

FRIKÖP AV TOMTRÄTT

Folksam har i brev till Staden daterat 2007-05-11 aviserat sitt intresse av att friköpa tomträtten till Fastigheten. Staden är beredd att uppta diskussioner om att låta Folksam friköpa tomträtten till ett marknadsmässigt pris, vid den tidpunkt då det kan anses att Fastigheten är färdigutvecklad. Denna tidpunkt kan infalla antingen i samband med att dessa parter träffar överenskommelse om exploatering enligt § 4.7 nedan, eller om en situation uppstår där en ny Detaljplan 2 inte blir fastställd och Citybanan därmed byggs enligt Järnvägsplanen och Detaljplan 1.

§ 4

ÖVRIGA AVTAL

4.1 Avtal mellan Banverket och Folksam rörande Detaljplan 1 och Järnvägsplanen

Folksam och Banverket har denna dag träffat ett avtal för Banverkets arbeten inom Fastigheten enligt Detaljplan 1 och Järnvägsplanen. Detta avtal har godkänts av Staden, i egenskap av lagfaren ägare av Fastigheten.

4.2 Avtal mellan Banverket och Scandic rörande Detaljplan 1 och Järnvägsplanen

Banverket och Scandic har denna dag träffat ett avtal rörande Detaljplan 1 och Järnvägsplanen. I detta avtal regleras bland annat ersättning för rörelseskada till Scandic.

4.3 Samarbetsavtal mellan Banverket, Staden och Folksam rörande Detaljplan 2

Banverket, Staden och Folksam har denna dag träffat ett samarbetsavtal rörande utveckling av Fastigheten. I detta samarbetsavtal regleras bland annat hur arbetet med Detaljplan 2 skall bedrivas, principer för genomförandet av Detaljplan 1 och Detaljplan 2, samt ersättning till Folksam.

4.4 Sidoavtal till ramavtalet mellan Banverket, SLL och Staden

Banverket, SLL och Staden har denna dag träffat ett sidoavtal till ramavtalet. I detta sidoavtal regleras bland annat principerna för kostnadsfördelning mellan Banverket och Staden avseende kompensation för ökade kostnader som uppstår i samband med genomförandet av Detaljplan 2.

4.5 Tilläggsavtal nr 4 till Fastighetens tomträttsavtal mellan Staden och Folksam

Staden och Folksam skall träffa tilläggsavtal nr 4 till Fastighetens tomträttsavtal, i syfte att ändra avgälden med hänsyn till att ytor avgår genom att de tas i anspråk för

Citybanan, så snart erforderlig fastighetsbildning enligt Järnvägsplanen och Detaljplan 1 har vunnit laga kraft.

4.6 Avtal mellan Banverket och Folksam rörande Detaljplan 2

Folksam och Banverket skall senast 2009-04-01 träffa avtal för dessa parter arbeten inom Fastigheten enligt Detaljplan 2. Detta avtal skall godkännas av Staden, såsom lagfaren ägare av Fastigheten, och SLL, i egenskap av ägare av stationsanläggningen. I detta avtal skall bland annat regleras principer för gränsdragning mellan Folksams och Banverkets olika delar och kostnadsfördelning för eventuella gemensamma delar m m.

4.7 Överenskommelse om exploatering inom Fastigheten mellan Staden och Folksam

Staden och Folksam skall träffa överenskommelse om exploatering och, om Folksam så önskar, friköp av Fastigheten, när arbetet med Detaljplan 2 hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2009-04-01. I denna överenskommelse skall bland annat regleras ansvarsfördelning vid genomförande av Folksams del av exploateringen samt köpeskilling vid ett eventuellt friköp av Fastigheten. Staden och Folksam är införstådda med att arbetet med Detaljplan 2, och den projektering detta kräver, innebär att nytt underlag kommer fram som kan innebära en omprövning av projektets genomförbarhet. Parterna förbinder sig att lämna besked snarast om man avser att inte fullfölja projektet enligt Detaljplan 2.

4.8 Tilläggsavtal nr 5 till tomträttsavtal

I det fall överenskommelse om exploatering i enlighet med § 4.7 ovan inte innehåller uppgörelse om överlåtelse av fastigheten, skall Staden och Folksam istället träffa tilläggsavtal nr 5 till Fastighetens tomträttsavtal, så snart fastighetsbildning enligt Detaljplan 2 har vunnit laga kraft. Detta tilläggsavtal nr 5 skall bland annat reglera justering av tomträttsavgälden med hänsyn till de ytor som avgår och tillkommer genom Detaljplan 2.

4.9 Tilläggsavtal till Genomförandeavtalet mellan Banverket, SLL och Staden

I samband att överenskommelse om exploatering träffas enligt § 4.7 ovan skall Banverket, SLL och Staden träffa ett tilläggsavtal till Genomförandeavtalet. I detta tilläggsavtal skall bland annat regleras slutlig kostnadsreglering mellan Banverket och Staden avseende kompensation för ökade kostnader som uppstår i samband med genomförandet av Detaljplan 2 avseende Fastigheten. SLL skall inte delta i någon kostnadsreglering för Fastigheten som följer av detta Ramavtal, Sidoavtal enligt § 4.4 ovan eller tidigare och eventuellt kommande avtal mellan parterna för Citybanans utbyggnad avseende Fastigheten.

§ 5

HUVUDTIDPLAN

Huvudtidplan för arbetet med Detaljplan 2, samt för genomförandet av Citybanan och exploatering inom Fastigheten finns bilagd till detta Ramavtal, Bilaga 3.

§ 6

ÖVERLÅTELSE

Om Folksam överlåter tomträtten till Fastigheten skall Folksam tillse att den nye tomträttshavaren inträder i samarbetsavtalet och ansvarar för Folksams rätta fullgörande av rättigheter och skyldigheter enligt detta ramavtal och de övriga avtal som omnämns i § 4 ovan. Sker så ej kvarstår Folksam i sitt åtagande.

Om Scandic överlåter hyresavtalet skall Scandic tillse att den nye hyresgästen inträder i ramavtalet och ansvarar för Scandics rätta fullgörande av rättigheter och skyldigheter enligt detta ramavtal och de övriga avtal som omnämns i § 4 ovan. Sker så ej kvarstår Scandic i sitt åtagande.

§ 7

TVIST

Twist i anledning av detta ramavtal skall lösas i allmän svensk domstol. Detta gäller även för de övriga avtal som omnämns i §§ 4.3-4.8 ovan, om inte annat framgår av dessa avtal.

§ 8

GILTIGHET

Detta ramavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte

- dels järnvägsplan för Citybanan i Stockholm, Dnr F07-1809/SA20, senast 2008-12-31 fastställs av Banverket, genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels tillägg till detaljplaner för Citybanan i Stockholm, TDp 2004-02488-54, antagen av Stockholms kommunfullmäktige 2008-04-07, senare vinner laga kraft,
- dels detta avtal senast 2008-08-31 godkänns av landstingsstyrelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels detta avtal senast 2008-06-30 godkänns av exploateringsnämnden genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels detta avtal senast 2008-06-30 godkänns av styrelsen för Scandic Hotels AB.

Parterna är medvetna om att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Parterna är även medvetna 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.

* * * * *

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

Stockholm den

För svenska staten genom Banverket

För Stockholms läns landsting

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Folksam Ömsesidig Livförsäkring

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Scandic Hotels AB

.....
()

.....
()

BILAGOR:

1. Volymskiss nytt höghus
2. Ny stationsuppgång inom Orgelpipan 6 med förbindelse upp till Klarabergsgatan
3. Tidplan