

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Nobelhuset AB (org.nr. 556884-6421), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 9 nedan träffats följande avtal om

TIDIG MARKRESERVATION FÖR NOBEL CENTER VID SLUSSEN

§ 1

TIDIG MARKRESERVATION

Parterna är överens om att träffa detta avtal om tidig markreservation för det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet, nedan kallat **Markområdet**, vilket ligger inom fastigheten Södermalm 7:87 i stadsdelen Södermalm, i dag med adress Stadsgården.

Denna markreservation innebär att parterna, under en tid av ett år från och med att de tre första villkoren i §9 är uppfyllda, i god anda ska undersöka möjligheterna att teckna markanvisningsavtal. Förutsättningarna för att ett sådant avtal ska kunna tecknas anges nedan.

§ 2

MÅL OCH GEMENSAMT ANSVAR

Målet är att skapa ett Nobel Center i Stockholm, nedan kallat **Projektet** alternativt **Nobel Center**. Det ska vara en öppen och publik byggnad för utställningar, skolverksamhet och publika evenemang av olika slag. Aktiviteterna i huset ska präglas av Alfred Nobels vision om att världen kan bli bättre med kunskap och engagemang. Frågor kopplade till vetenskap, humanism och fred kommer tillsammans med Nobelprisets historia att stå i centrum för verksamheten. Ambitionen är att skapa ett av världens ledande museer i sitt slag.

Ett Nobel Center är en gemensam angelägenhet för Stockholms stad och Nobelstiftelsen. Nobel Center bedöms vara betydelsefullt för besöksnäringen i Stockholm och samtidigt bidra till att Stadens mål för nya Slussen som en levande mötesplats uppfylls. Platsen tillförs kulturella värden och befolkas av såväl stockholmare som besökare från hela världen. I enlighet med de syften och målsättningar som beskrivs nedan avser parterna att gemensamt verka för Projektets genomförande, bl.a. genom att ställa upp med erforderliga personresurser till stöd för

Projektet. Om någon av parterna så påkallar ska en styrgrupp sammankallas med representanter från båda parter. Parterna är överens om att Stockholms stad ska ha möjlighet att följa planeringen och utvecklingen i fråga om den framtida driften av ett Nobel Center.

Nobelhuset AB ansvarar för att organisera och leda Projektet till dess slutliga organisation upprättats. Den framtida verksamheten i Nobel Center kommer i huvudsak att drivas av Stiftelsen Nobel Center.

§ 3

AVSIKTSFÖRKLARING

Staden och Bolaget bedömer att Markområdet är lämpligt för ett uppförande av Nobel Center. Syftet med markreservationen är att Staden och Bolaget, nedan kallat **Parter** alternativt **Parterna**, tillsammans ska komma fram till ett förslag till avtal om markanvisning. Innan detta kan ske ska Parterna tillsammans och var och en för sig:

- Fördjupa analysen av den valda platsen för att förvissa sig om dess lämplighet i alla avseenden, bland annat de mer tekniska som nämns i detta avtal.
- Utredda att Bolaget har möjlighet att genomföra Projektet, bland annat genom att visa att Bolaget har finansiering och organisation för att kunna genomföra Projektet.

Följande huvudprinciper ska gälla:

1. Markområdets användning ska vara en öppen byggnad avsedd för publik verksamhet. Den ska innehålla utställningar, skolverksamhet och kunna inhysa publika evenemang av olika slag. Till detta kommer olika tekniska utrymmen och lokaler som är nödvändiga för att driva verksamheten. Upp till 20 % av byggnadens ljusa BTA kan innehålla övrig verksamhet, såsom kontor, mm.
2. Parterna är överens om att utgångspunkten är att den gällande detaljplanen för Slussen, Dp 2005-08976-54 ska följas. Den planering som redan skett i projekt Slussen ska tas till vara, undantaget de frågor som behandlas i nedanstående punkter där en översyn ska ske.
 - 2.1. Av detaljplanen framgår att byggnad inom Markområdet ska innehålla bottenvåningar med publika verksamheter. Vidare framgår att kajen i huvudsak ska nyttjas för gång- och cykeltrafik, vistelseytor samt eventuella funktioner tillhörande båttrafik. På kajen skall även leveranser till verksamheter i andra fastigheter längs kajen och under den nya huvudbron kunna ske. Med ett Nobel Center inom Markområdet bedöms det som viktigt med en god kontakt mellan Markområdet och kajen. Parterna är överens om att samtliga dessa funktioner måste tillgodoses och jämkas samman för att skapa ett funktionellt kajstråk.

- 2.2. Även entrén mot Katarinaparken, mellangatans höjdsättning samt Saltsjöutfarten ska ses över. Detta innefattar dock ej en total omprojektering av de ovan nämnda ytorna utan anpassningar som kan behövas för stadsbilden och för den kommande verksamheten.
- 2.3. Parterna ska gemensamt se över angöringen till Markområdet. Möjlighet till angöring finns via den nya byggnadens suterrängplan. Parterna ska gemensamt utreda och identifiera hur en alternativ utformning av Saltsjöutfarten kan utföras för att möjliggöra angöring på annat sätt än via byggnadens suterrängplan samt vilka konsekvenser som ändringen kan medföra för andra behov och värden som projekt Slussen ska uppfylla. Vissa lösningar kan ställa krav på anpassningar av den nya byggnaden inom Markområdet. Parterna ska även se över om en angöringsficka på Stadsgårdsleden kan användas för att angöra Markområdet.
3. Del av byggnaden kommer att grundläggas på underliggande tunnelsystem, vilket innebär begränsningar för var laster från den nya byggnaden kan föras ner. Nedföring av laster från byggnaden ska göras i av Staden anvisade punkter i den underliggande betongkonstruktionen.
4. Staden ska säkerställa att en byggnad avsedd för Nobel Center ska kunna uppföras ovanpå den tunnel som byggs för Stadsgårdsleden. Eventuella återstående byggnadstekniska förutsättningar som beror av att väg överdäckas kan komma att behöva tas om hand i husbebyggelsen.
5. Området omfattas av den omfattande och komplicerade ombyggnationen av Slussen. I området har Staden och flera andra aktörer pågående projekt och detta kommer att pågå under många år framöver. Dessa kan påverka möjligheterna att utföra åtgärder på och i anslutning till samtliga angränsande gator till Markområdet. Bolaget är skyldigt att samordna sin planering och sina entreprenader med Stadens, och andra aktörers, planering och entreprenader inom och runt omkring Markområdet samt med Stadens och andra ledningsdragande bolag.
6. Bolaget är även medvetet om att komplexiteten i projekt Slussen innebär att all projektering och omprojektering kräver omfattande samordning och därmed kan bli särskilt tidskrävande. Projekt Slussen är mycket komplext och Bolaget kan inte kräva ersättning för stillestånds- eller andra kostnader om delar av projekt Slussen får en förskjuten tidplan. På motsvarande sätt är Staden medveten om att förseningar i Nobel Center projektet kan uppstå och att staden inte kan kräva ersättningar för dessa. Parterna är medvetna om att detta ställer krav på en kontinuerlig dialog kring tidplan och andra projektförutsättningar.
7. Parterna är överens om att ett Nobel Center vid Slussen har ett gott kollektivtrafikläge. Det finns ett antal parkeringsgarage i närområdet men det kommer inte att finnas någon plats för parkering inom Markområdet. Parternas ambition är att merparten av besökarna ska ta sig till Markområdet med kollektiva transportmedel eller gående och cyklande. I närheten finns flera tunnelbanelinjer

samt Saltsjöbanan och många busslinjer. Särskilda ansträngningar ska göras för att reguljär båttrafik ska kunna angöra kajen i anslutning till Nobel Center till den motsatta sidan av Saltsjön såväl till Blasieholmen/Skeppsholmen, som Djurgården och Värtahamnen med dess ökade trafik med kryssningsbåtar.

8. Vid markanvisning ska Bolaget följa samtliga villkor i markanvisningspolicy beslutad i kommunfullmäktige den 15 december 2015.

§ 4

DETALJPLAN OCH BYGGLOV

För Markområdet gäller lagakraftvunnen detaljplan för Slussen Dp 2005-08976-54. Byggrätten definieras i denna detaljplan. Bolaget och Staden avser inte att initiera ändring av gällande detaljplan eller föreslå avvikelser som kan innebära tidsfördröjningar i processen. Bolaget och Staden ska verka för att kvalitativt och adekvat underlag tas fram för att bygglov ska möjliggöras.

Bolaget skall efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras. Det kommer på denna plats ställas stora krav på arkitektens kvalitet och Staden kan komma att föreslå parallella uppdrag med internationellt välrenommerade arkitektkontor som föregås av en prekvalificering. En arkitektävling genomfördes för Nobel Center på Blasieholmen och Parterna ser positivt på att resultatet av tävlingen tillvaratas så långt möjligt.

§ 5

EKONOMI

5.1. Finansiering

Bolaget ansvarar för att arbeta med Projektets finansiering. Avsikten är att nödvändiga beslut om finansiering ska finnas på plats så att erforderliga avtal kan tecknas mellan Parterna i enlighet med överenskommen tidplan.

5.2. Utrednings-/projekteringskostnader

Inom ramen för de överenskomna huvudprinciperna enligt § 3 står Staden, med undantag ifrån sista stycket i denna paragraf, i huvudsak för kostnaderna enligt punkterna nedan.

1. Egen personal, förutom den hantering som omfattas av myndighetsutövning.

2. Utredningar gällande möjligheten att hantera de frågeställningar som reses i § 3, p. 2.1, samt mindre omprojektering av kajplanet i den omfattning som Parterna kommer överens om.
3. Eventuell omprojektering av intunnlingen som är föranledd av ändrade och överenskomna förutsättningar för nedtagning av laster från Bolagets bebyggelse inom Markområdet i enlighet med § 3, p. 3.
4. Eventuell omprojektering av Katarinaparken som är förknippad med att hantera parkens möte med byggnaden och användningen av Markområdet, i enlighet med § 3, p. 2.2.
5. Eventuell omprojektering av ”mellangatan”, Borgmästartrappans förlängning mellan hus E1 och hus E2, Markområdet, för att hantera entréfunktioner i byggnad inom Markområdet, i enlighet med § 3, p. 2.2.
6. Eventuell omprojektering av Saltsjöutfarten, enlighet med § 3, p. 2.2 och p. 2.3, om Parterna så överenskommer.
7. Nödvändiga arkeologiska undersökningar samt hanteringen av detta. Bolaget har dock ingen rätt till ersättning för eventuella olägenheter eller förseningar som undersökningarna kan orsaka.

Staden står inga kostnader för utredningar som Bolaget initierat, beställt, om inget annat överenskommes.

Bolaget har ett ansvar för att utföra och bekosta de utredningar och det projektutvecklingsarbete som kan behövas för att genomföra Projektet. Bolaget ansvarar även för att leverera det underlag rörande Projektet som Staden behöver för att Staden ska kunna göra de anpassningar av Slussen som behövs för Projektet. För de fall Staden inte får tillgång till relevanta underlag enligt projekt Slussens tidplan har Staden rätt att, efter samråd med Bolaget, låsa förutsättningarna för Projektet.

5.3. Fastighetsbildning

Staden ska vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, i huvudsaklig överensstämmelse med Markområdet, (Bilaga 1).

Under mark kan gränsdragningar för fastigheten komma att avvika från gränsdragningar ovan mark på grund av intunnling av Stadsgårdsleden samt tillfartsutrymmen till angränsande fastigheter. Den blivande fastigheten kommer att innehålla tredimensionell fastighetsbildning, servitut och gemensamhetsanläggningar för teknisk försörjning mm.

Bolaget ansvarar och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

5.4. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Staden ska svara för och bekosta överdäckning av Stadsgårdsleden inom Markområdet, samt den del av husgrundläggningen som måste utföras i samband med intunnlingen samt grundläggning på kaj. Innebörden av detta är till exempel att Staden tar ansvar för de kostnader som uppkommer till följd av Nobel Centers nedlastning genom den tunnel som uppförs.

Bolaget svarar för och bekostar framtagande av det underlag gällande bebyggelse inom Markområdet, som krävs för att Staden ska kunna uppfylla ovan nämnda åtaganden.

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken med undantag från ovan angivet.

Gatu- och parkmark

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Huvudregeln i övrigt är att Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Parterna kan överenskomma om annat.

5.5. Förgäveskostnader

Vardera parten ska bära egna förgäveskostnader föranledda av Projektet. Dock ska Staden ersätta Bolaget för dess förgäveskostnader för det fall Projektet avbryts av Staden i strid mot vad som följer av detta avtal om tidig markreservation för Nobel Center vid Slussen, om detta inte beror på Bolagets avtalsbrott.

5.6. Tomträttsupplåtelse

Den blivande kvartersmarken, d.v.s. Markområdet, ska upplåtas med tomträtt.

Parterna ska träffa tomträttsavtal så snart Staden bedömer att det är möjligt med hänsyn tagen till genomförandet av projekt Slussen, dock tidigast när Staden är färdig med intunnlingen av Stadsgårdsleden. Den bygggrätt inom Markområdet som kommer att användas för Nobel Centers verksamhet såsom till exempel utställningar, skolverksamhet och publika evenemang ska åsättas avgäld i enlighet med vad som gäller för bostäder. Denna avgäld ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas. Avgäld för ytor för eventuell kommersiell verksamhet ska bestämmas under projektets gång, på marknadsmässiga villkor.

§ 6

KOMMANDE AVTAL

Parterna avser att utöver detta avtal om tidig markreservation teckna avtal om markanvisning samt överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse.

§7

ORGANISATION, TIDPLAN OCH KOMMUNIKATION,

Komplexiteten i projekt Slussen kommer att kräva en tät dialog mellan Parterna. Parterna är överens om att Bolaget kontinuerligt skall ha tillgång till adekvat information om tidplan och andra projektförutsättningar.

Parterna ska ha en gemensam mötesplan, gemensam styrgrupp och arbetsgrupp/-grupper för kommunikation, gestaltning, konceptutveckling och projektering. En gemensam tidsatt aktivitetsplan upprättas med utgångspunkt från Stadens genomförande av Slussen.

Parterna ska gemensamt ansvara för vidare extern kommunikation rörande Projektet, men kommer naturligen att ha huvudansvaret för olika delar i denna i enlighet med den uppdelning av Parternas ansvar som återfinns ovan. Parterna ska ta fram en gemensam kommunikationsplan.

§ 8

ÖVERLÅTELSE OCH ÖVRIGA VILLKOR

Markreservationen får inte överlåtas.

Staden får återta markreservationen om det är uppenbart att Bolaget inte avser att eller inte förmår att genomföra Projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markreservationen eller om Staden och Bolaget inte kan komma överens om avgälden samt om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill.

Om Bolaget går i konkurs förfaller markreservationen.

24 2

§ 9

GILTIGHET

Denna markreservation är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt från någondera parten om inte:

- dels exploateringsnämnden senast 2020-05-31 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels kommunfullmäktige senast 2020-06-30 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels kommunfullmäktiges beslut om godkännande av avtal mellan Staden och Atrium Ljungberg AB om upphörande av markanvisningsavtal för Slussen mm vinner laga kraft.
- dels markanvisningsavtal enligt § 1 och § 5.6 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast ett år efter det att samtliga villkor ovan uppfyllts.

Bolaget är medvetet om

- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av ansökan om bygglov.

* * * * *

JK 2

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Nobelhuset AB

.....
()


.....
(**Lars Heikensten**)

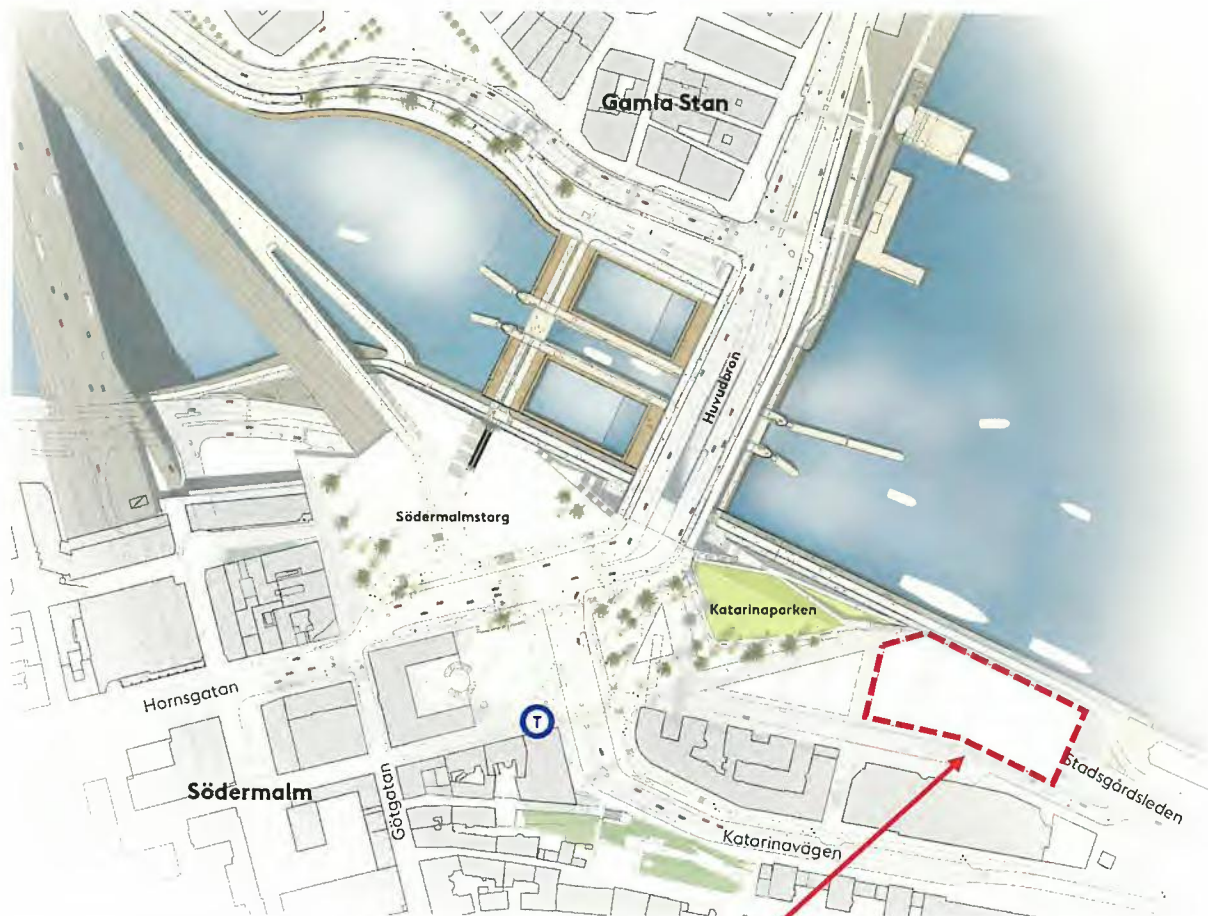
.....
()


.....
(**Stefan Ränk**)

BILAGOR

1. Karta över Markområdet.

Bilaga 1 – Markområdet - tillhörande avtal om tidig markreservation för Nobel Center vid Slussen



Markområdet illustreras på kartan med röd streckad linje.

24 ~