

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och AB Familjebostäder (org.nr. 556035-0067) nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Hagastaden (kvarter Algoritmen)

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2015-10-15 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 i stadsdelen Vasastaden, Hagastaden. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2015-11-06. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Som grund för denna överenskommelse ligger detaljplan för del av Vasastaden 1:16 m.fl. (Norra Station), Dp 2009-02013-54, som vann laga kraft 2011-04-07, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden ska vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Bolaget biträder ansökan om fastighetsbildning (avstyckning) genom undertecknande av denna överenskommelse om exploatering samt förbinder sig att leverera erforderliga



handlingar till lantmäterimyndigheten så att fastighetsbildningsförrättningen kan genomföras i god tid före byggstart av källarvåningar inom Fastigheten.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Servitut och ledningsrätter

I samband med fastighetsbildningen enligt § 2.1 ska följande servitut bildas:

- Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe ges rätt att på Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar. Avseende linspänd belysning se § 3.8.
- Staden ges rätt att nyttja till gata angränsande byggnadskonstruktioner (källarväggar med mera) inom Fastigheten, som stöd för att anlägga, bibehålla, underhålla och förnya gatuanläggning och ledningsnät. Det åligger därvid tomträttshavaren till Fastigheten att bibehålla och underhålla nödvändiga konstruktioner inom egen fastighet, så att gatuanläggningen kan bibehållas.

I samband med fastighetsbildningen enligt ovan ska trapphus med mera säkras med servitutsrätt till förmån för en framtida garagefastighet, Norra Stationsgaraget. I Bilaga 2 redovisas trapphusets ungefärliga läge. Fastighetsbildningsåtgärder rörande trapphuset tillhörande Norra Stationsgaraget bekostas inte av Bolaget. Norra Stationsgaraget ska ägas av Stockholms Stads Parkerings AB. I samband med förrättningen kan Bolaget, Staden och Stockholms Stads Parkerings AB överenskomma att utrymmet istället ska utgöra en gemensamhetsanläggning. Eftersom Norra Stationsgaraget kommer att färdigställas vid tidpunkt efter inflyttning av Fastigheten kan vissa fastighetsbildningsåtgärder krävas i efterhand för att erhålla en fungerande funktion. Bolaget förbinder sig medverka till detta.

I samband med fastighetsbildningen ska erforderliga servitut bildas för Norra Stationsgaraget, bl.a. avseende ventilationsledningar och fasadskyltar, se vidare § 3.3.

Bolaget är medvetet om att fler servitut kan tillkomma och förbinder sig att medverka till bildandet av dessa.

Om inte servituten bildas i samband med fastighetsbildning enligt § 2.1 medger Bolaget att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för Vasastaden 1:16.

2.3 Tomträttsupplåtelse

Staden och Bolaget ska teckna arrendeavtal för tiden då byggnation av källarvåningar påbörjas fram till byggnation av resterande husstomme enligt § 3.2. Därefter upplåts marken med tomträtt enligt nedan.

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 3. Upplåtelsedagen ska i

tomträttsavtalet bestämmas till i § 3.1 meddelat definitivt datum för byggstart för Bolagets utförande av resterande exploatering (husstomme) inom Fastigheten. Regleringstillfälle i tomträttsavtalet infaller vid nästkommande kvartalsskifte.

Avgälden för bostäder ska baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalets tecknande.

I det slutgiltiga tomträttsavtalet ska bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljats.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten tidigare varit bebyggd och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar med mera. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

2.4 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till nedan angivna anläggningar snarast träffa överenskommelse angående denna. I överenskommelsen ska regleras anläggningens läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningen, ersättning och grunder för ersättning som ska betalas med anledning av anläggningen samt formerna för anläggningens förvaltning.

Infartsramp

I samband med fastighetsbildningen enligt § 2.1 ovan ska en gemensamhetsanläggning bildas för infartsrampen som ska nyttjas för Bolaget och för Norra Stationsgaraget gemensamt.

Avfallsanläggning

Hagastaden kommer att ha en gemensam sopsugsanläggning för tre avfallsfraktioner. Anläggningen ska inrättas som gemensamhetsanläggning och ägas och förvaltas av alla fastigheter i utbyggnadsområdet (exkl. Fraktalen, Isotopen, Genen och Mitokondrien) genom en samfällighetsförening. Utbyggnadsområdet omfattar hela Hagastaden (Dp1, Dp2 och Dp3). Sopsugsanläggningen består av huvudledningar fram till en anslutningspunkt i fastighetsgräns och en gemensam terminal samt erforderliga tillbehör. Anslutning till sopsugsanläggningen ska ske enligt de av Staden upprättade anvisningar och förutsättningar.

En provisorisk terminal för anläggningen ska anläggas inom fastigheten Fraktalen 2 och kommer att vara i drift från det att första inflytt i Planområdet sker, preliminärt år 2017, till dess att den permanenta sopsugsterminalen för hela Hagastaden byggs och tas i drift, preliminärt år 2019.

Staden har åtagit sig att förskottera kostnader för och ansvara för utförande av den gemensamma sopsugsanläggningen fram till kvartersgräns och åtar sig att ansöka om inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Utförandekostnader för gemensamhetsanläggningen baseras på den slutliga gemensamhetsanläggningens bedömda slutkostnad. Bolaget ska bekosta Fastighetens andel av anläggningens utförandekostnad. Bolaget ska erlägga betalning senast i samband med upplåtelsedagen för Fastigheten.

Den totala kostnaden för sopsugsanläggningens slutliga utförande, inklusive provisorier, bedöms preliminärt till 230 kronor per kvm ljus BTA i 2012-års prisnivå, exklusive moms. Parterna är överens om att kostnaden inte ska överstiga 250 kronor per kvm ljus BTA i 2012-års prisnivå. Parterna är överens om att beräkning av Fastighetens andel för såväl utförande som drift och underhåll ska grundas på den anslutna bebyggelsens bruttoarea ovan mark (ljus BTA). För skolor, kontor, lokaler och övriga verksamheter medräknas halva arean. Avrundning görs till 100-tal kvm.

Stadens förskottade kostnader gäller fast utan indexreglering t.o.m. 2012-12-31, därefter uppräknas den med index enligt Litt 126 Köpcentrum och logistikbyggnader med stomme av stål. Basmånad dec 2012. Utförandekostnader som erläggs vid anslutning till anläggningen under 2014 räknas upp till dec 2013 och gäller fast under hela 2014. På motsvarande sätt räknas kostnaden upp för kommande år.

Om gemensamhetsanläggningen inte har bildats på upplåtelsedagen ansvarar Staden för utförande av drift och underhåll av sopsugsanläggningen fram tills gemensamhetsanläggningen bildats. Fastighetens andel av kostnaderna beräknas utifrån andelstal enligt ovan och Staden debiterar Bolaget löpande baserat på redovisad faktisk kostnad.

Överenskommelse avseende inträde i gemensamhetsanläggning ska undertecknas av Bolaget i samband med undertecknande av denna överenskommelse.

2.5 Markföreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Parterna ska utgå från de Storstadsspecifika riktvärdena/Platsspecifika riktvärdena vid bedömning av markföreningar.

Efterbehandling ska ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten och enligt den av Staden upprättade handlingsplanen. I de fall anmälan om efterbehandling erfordras ombesörjes detta av Bolaget som hänvisar till och bifogar handlingsplanen till anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som

uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Bolaget ska redovisa andelen återanvända massor till Staden.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets nyttjande av marken.

§ 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 Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad tidplan och utbyggnadsordning daterad 2015-09-11, Bilaga 4.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sin projektering och sina entreprenader med Staden och dess entreprenörer, Stockholms Stads Parkerings ABs entreprenör, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Produktionsförutsättningar

I syfte att identifiera behov av samordning och minimera konflikter har Staden upprättat fyra PM rörande produktionsförutsättningar

- Mall för miljökrav för stadens entreprenadarbeten i Hagastaden.
- PM Generella områdesförutsättningar i Hagastaden.
- Övergripande arbetsmiljöplan.
- PM Kranregler.

Promemoriorna ska vara förutsättningar i de upphandlingar och för de arbeten som parterna låter göra. Bolaget förbinder sig att vidta skäliga åtgärder för att god samordning ska uppnås i enlighet med de regler som gäller för Stockholms stad inom samma arbetsområde. Bolaget ansvarar för att informera sig hos Staden om gällande PM.

Byggstart och produktionstid

I planeringen för utbyggnaden av bostadskvarteren längs Norra Stationsgatan inom Hagastaden har det uppmärksamats att parallell utbyggnad av bostadskvarteren och de omkringliggande kvartersgatorna innebär stora risker vad gäller samordning, ekonomi och färdigställandetider. Problematiken bottnar i höjning av mark med stora uppfyllnader. Med anledning därav har parterna kommit överens om att lokalgatorna

och bostadshusen ska byggas i etapper. Genom detta säkerställs en effektiv anläggnings- och byggproduktion för alla parter utan alltför stora kostnader för provisorier och sponter.

Planerad byggstart för Bolagets utförande av källarvåningar inom Fastigheten är 2017-08-01. Bolagets byggstart är beroende av Stadens grundläggningsarbeten på Hagaesplanaden och lokalgatorna Lise Meitners gata och Dalagatan samt den brokonstruktion som Hagaesplanaden består av och som anläggs av Stockholms Stads Parkerings AB. Vissa parallella arbeten kan dock tillåtas ske under denna fas efter skriftlig överenskommelse mellan parterna.

Nio månader före ovan angiven planerad tid för byggstart av källarvåningar ska Staden skriftligen informera Bolaget om tidplanen är gällande eller om tidplanen måste revideras vilket medför ny planerad byggstart. Senast tre månader före den planerade byggstarten ska Staden skriftligen meddela definitivt datum för Bolagets starttid för utförandet av källarvåningar.

Senast nio månader efter Bolagets byggstart av källarvåningar enligt ovan ska Bolaget ha färdigställt bottenplatta, källarväggar och erforderliga konstruktioner mot blivande allmän platsmark som krävs för att motfyllning av Staden ska kunna ske. Källarväggarna ska vara dimensionerade för jordtryck, packning och trafiklast samt klara ensidigt tryck. Härvid ska även hänsyn tas till att infiltration sker till jorden, speciellt vid stora mängder regn, på så sätt att tillfälliga vattentryck och risk för vatteninträngning uppstår ovan den normala grundvattenytan.

Bolaget ansvarar för och utför håltagning och tätning för inkommande serviser. Tidpunkt för Bolagets håltagning och tätning ska ske i samråd med Staden. Staden meddelar Bolaget senaste tidpunkt för när detta utförande ska ske med en månads varsel.

Staden utför därefter uppfyllnad, ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för byggväg utanför Fastigheten (Lise Meitners gata och Hagaesplanaden). Fastigheten är tillgänglig för byggnation från Lise Meitners gata varför upplåtelsedagen för Fastigheten är 2019-02-01 (detta datum är detsamma som upplåtelsedagen i tomträttsavtalet). Då ska Bolagets resterande exploatering (husstomme) påbörjas. Stadens lednings- och uppfyllnadsarbeten kommer att pågå på Hagaesplanaden på upplåtelsedagen varför den inte är tillgänglig för Bolaget förrän Stadens arbeten är avslutade. Samordning ska ske i denna del för att underlätta för båda parter arbeten. Staden ska skriftligen meddela Exploatören definitivt datum senast tre månader innan upplåtelse tidpunkten.

Stadens uppfyllnad, ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för byggväg för lokalgatan (Dalagatan) utanför östra halvan av Fastigheten beräknas vara klara 2019-07-31. Planerad åtkomst för Bolagets utförande av resterande exploatering (husstomme) från Dalagatan på östra halvan av Fastigheten beräknas således till 2019-08-01.

Finplanering

Senast sex månader efter byggstart av husstomme ska Bolaget till Staden meddela preliminära inflyttningsdatum för olika etapper inom Fastigheten. Bolaget ska meddela definitiva inflyttningstider fyra månader innan inflyttning. Staden kommer att verka för att en samordnad tidplan för finplanering av gator upprättas som ska hållas av båda parter.

Bolaget förbinder sig att senast tre månader före fastställt inflyttningsdatum för respektive etapp eller den tid som överenskommits i den samordnade tidplanen, avetablera sig från gatumarken. Detta för att Staden ska ha möjlighet att utföra finplaneringen. Stadens entreprenörer behöver fri tillgång till respektive lokalgata (Lise Meitners gata och Dalagatan) under tre månaders tid för finplaneringsarbete.

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

3.2 Nyttjanderätt

Från byggstart av källarvåningar till och med upplåtelsedagen för Fastigheten medger Staden Bolaget rätt att nyttja Fastigheten för byggnation av källarvåningar i enlighet med detta avtal. Parterna är överens om att arrendeavtal ska tecknas i enlighet med Bilaga 5 i god tid före byggstart.

3.3 Infartsramp och trapphus Norra Stationsgaraget

Bolaget ska projektera och anlägga en infartsramp och trapphus för Norra Stationsgaraget inom Fastigheten i samordning med Stockholms Stads Parkerings AB. Separat entreprenadavtal har träffats mellan Bolaget och Stockholms Stads Parkerings AB, Bilaga 6. Trapphuset ska upplåtas med servitut till förmån för den framtida garagefastigheten, Norra Stationsgaraget. En gemensamhetsanläggning ska bildas för infartsrampen. Se vidare § 2.2 och 2.4.

Ett samverkansavtal inklusive avtal om servitut avseende Norra Stationsgaraget ska träffats mellan Bolaget, Stockholms Stads Parkerings AB och Staden, Bilaga 7.

3.4 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 150 lägenheter (hyresrätter).

3.5 Speciallägenheter och lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter ska Bolaget efter överenskommelse med Norrmalms stadsdelsförvaltning för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande speciallägenheter och lokaler:

- en gruppbostad med sex stycken lägenheter i direkt anslutning till gemensamhetsutrymme (cirka 400 kvm BTA plus biytor),

- två stycken permanenta förskolor med vardera två avdelningar.

Utformning av gruppbostad och förskolor ska ske i samråd med Norrmalms stadsdelsförvaltning. Bolaget förbinder sig att i projektering följa följande dokument:

- Programutredning förskolor, daterad 2013-02-18.
- Programutredning LSS, daterad 2013-06-12.
- Checklista vid planering av gruppbostad för boende enligt LSS, Lokalplanerna 2015.

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

3.6 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen, med undantag av vad som anges i § 3.8 nedan.

Bolaget ansvarar för att inhämta samtliga erforderliga tillstånd som krävs för byggnation inom Fastigheten.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gator och parker enligt Detaljplanen och därtill hörande systemhandling.

Kostnader för omprojektering av Stadens bygghandlingar och ändringar av Stadens utförande föranledda av Bolagets önskemål bekostas av Bolaget.

Bolaget ansvarar för och bekostar att källarväggarna ska vara dimensionerade för jordtryck, packning och trafiklast samt klara ensidigt tryck.

3.7 Särskilda restriktioner/förutsättningar

Bolaget är medvetet om att en vägsplånt kommer att anläggas av Staden från Norra Stationsgatan in på Fastigheten innan byggstart. Bolaget ansvarar för att erforderlig spontning sker samt är ansvarig för de massor som finns inom Fastigheten.

Bolaget är medvetet om att de höjder som anges i Detaljplanen kan vara inaktuella och höjdsättningen måste således samordnas med Stadens projektering. Staden och Bolaget ska använda höjdsystem RH2000.

Strax norr om Fastigheten sträcker sig det temporära spåret för Värtabanan. Bolaget är medvetet om detta och åtar sig att utföra sin exploatering i samråd med Trafikverket och vid behov teckna separat avtal med Trafikverket för eventuella åtgärder intill spår i drift. Bolaget ansvarar för, bekostar och äger erforderliga tätningsplåtar över fogar mellan Fastigheten och intilliggande konstruktioner.

Bolaget är medvetet om att byggnation ska ske mot befintliga konstruktioner såsom till exempel mot Norra Stationsgaraget. Bolaget uppmärksammas om att det finns ett utrymme mellan kvarterets fastighetsgräns och Norra Stationsgaraget. Bolaget ska gjuta sin källarvåning mot Norra stationsgaraget och ansvara för erforderliga tätningar. Tätningar ska utföras enligt Stadens instruktioner.

Garagenedfarten inom kvarteret till SPAB:s garage ska vara gemensam med Bolagets nedfart. Detta för att inte ta upp för mycket gatuyta för infarter till kvarteret.

Genomförandetiden för Detaljplanen är 10 år, det vill säga till och med 2021-04-07. Vissa byggprojekt inom Planområdet kommer dock, enligt nu gällande tidplan, att pågå till år 2025. Bolaget är medvetet om att all allmän platsmark inom Planområdet inte kommer att vara iordningställd innan genomförandetidens utgång och att någon rätt till ersättning inte föreligger för detta.

Bolaget är medvetet om att ovan angivna särskilda förutsättningar är de som är kända vid avtalets undertecknande och av större vikt.

3.8 Kommunala anläggningar

Bolaget förbinder sig att projektera, utföra och bekosta följande kommunala anläggningar:

Stadens linspända belysning över lokalgatorna ska fästas i fasad på Fastigheten. Bolaget åtar sig att förstärka fasaden vid dessa ytor och Staden ansvarar för infästningen av belysningen i fasad. Rör för belysningen ska anläggas av Bolaget innanför fasad inom Fastigheten och erforderligt kopplingsskåp.

Projekteringen ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som ska ligga till grund för utförandet av respektive anläggning ska godkännas av Staden.

Bolagets åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag garanterar Bolaget att utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under två år.

Staden ska ersätta Bolaget för verifierade kostnader, när Staden besiktigat och godkänt anläggningarna.

3.9 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 byggs skylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden. Innan Bolaget ansöker om bygglov för byggs skylt ska handlingar delges exploateringskontoret i syfte att samordna placeringar och innehåll.

Bolaget ska ekonomiskt bidra till en för området gemensam byggs skylt (stortavla) som informerar allmänheten om projektet och byggnadsarbetena om beslut tas att sådan ska uppföras. Skylten ska följa Stockholms stads grafiska profil och exponera alla medverkande aktörers logotyper.

Bolaget ska samverka med områdets övriga byggherrar och Staden kring information om projektet Hagastaden och stå för skäligen kostnad därav.

Bolaget ska inge underlag till Hagastadens gemensamma samordningsmodell (3D-modell) när sådant underlag finns tillgängligt.

3.10 Byggytor och byggetablering med mera

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Bolaget förbinder sig att i god tid före respektive byggstart samråda med Staden om eventuell ytterligare yta som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Staden utreder möjlighet till etableringsyta vid förfrågan.

Staden kommer i samråd med byggherrarna att upprätta skedes- och samordningsplan som bl.a. utvisar etableringsytor inklusive tider för dessa och transportvägar.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan. Avstämning ska dock först ske med exploateringskontoret. I det fall aktuell etableringsyta ägd av Staden utgör kvartermark eller ännu ej är överlämnad såsom allmän plats till trafikkontorets förvaltning utgår istället en ersättning för nyttjande med 200 kronor per kvm och år. Arrendeavtal för detta nyttjande ska tecknas mellan Bolaget och Staden, exploateringskontoret.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita d entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Bolaget är införstått med att trafikkontoret kan komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning om Bolaget eller dess entreprenör nyttjar mark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan.

Fastigheten och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel. Staketets utformning ska ske i samråd med Staden. Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita d entreprenör, håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker kommer viten att utgå enligt § 4.2.3.

3.11 Gemensamma kostnader

Om Staden åtar sig utföra ”gemensamma åtgärder” inom arbetsplatsområdet under utbyggnadstiden så som

- tillfälliga anordningar och drift
- byggsamordning
- lots och logistikåtgärder
- byggavfallshantering
- vakthållning

ska Bolaget ersätta Staden för sin del av de gemensamma kostnaderna. Åtgärderna vidtas efter samverkan och dialog mellan Bolaget och Staden.

3.12 Krav och mål för energihushållning och utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. Bolaget ska uppfylla följande krav:

- ”I nyproducerad byggnad, på av Staden markanvisad fastighet, ska energi-användningen vara högst 55 kWh/kvm och år”. Energikraven ska tillämpas enligt PM ”Exploateringsnämndens handlingsplan för Stadens energikrav vid markanvisningar”.
- ”Utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ska minska”. Bolaget ska uppvisa dokumentation över miljöprovade varor efter att byggnaden/anläggningen är uppförd. Dokumentationen kan ske utifrån valfritt system, det vill säga Byggsvarubedömningens kriterier för rekommenderade eller accepterade varor (totalbedömning), BASTA, Svanen, Bra Miljöval eller EU Ecolabel. Varugrupper som är särskilt prioriterade är kemiska produkter (lim, fog, färg, avjämningsmassa med mera), golvbeläggning, isoleringsmaterial, tak- och fasadmaterial samt el- och vvs-installationer (kablar, rör med mera).

3.13 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterial inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras lokalt i enlighet med Stadens strategi innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten, respektive mot omgivande ytor, bör göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom till exempel infiltration, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vatten AB:s anvisningar, avledas från Fastigheten.

Bolaget förbinder sig även att följa den dagvattenstrategi som är särskilt framtagen för Hagastaden, ”Hagastadens dagvattenstrategi daterad 2015-08-20”.

Bolaget ansvarar för att ta fram lösningar som ska granskas och godkännas av Staden.

3.14 Vatten- och avloppssystem

Sprinkler

I de fall där sprinkleranläggning ska utföras inom Fastigheten hänvisas Bolaget till att kontakta Stockholm Vatten AB. Stockholm Vatten AB beslutar om möjlighet att erhålla sprinklerservis samt vilka dimensionsförutsättningar som gäller. Om separat anläggning för sprinkler måste utföras bekostas denna av Bolaget.

Pumpning

Bolaget är medvetet om att Bolaget kan behöva ombesörja och bekosta pumpning av Fastighetens avlopp.

3.15 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bl.a. följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5) bör även tillämpas på kvartersmark.

Om gångbanans lutning överstiger 1:20 ska plant vilplan utanför entréer, enligt kraven i PBL, anordnas inom Fastigheten, se principskiss entré infälld i fasad, Bilaga 8. Staden kommer inte anordna parkeringsplatser för rörelsehindrade på lokalatorna.

Bolaget ska därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Bolaget ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

Ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljö finns i handboken "Stockholm en stad för alla", som finns på Stadens hemsida.

3.16 Parkeringstal för bil och cykel

Bolaget ska följa den av Staden framtagna parkeringsstrategin för Hagastaden med revisionsdatum 2016-05-16.

3.17 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 övergripande gestaltningsprogram. Gestaltningsprogrammet ska utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt

underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa gestaltningsprogrammen vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande. I samråd med Staden ska fastslås hur de kvalitetskrav som anges i gestaltningsprogrammet ska uppfyllas. En uppföljnings- och processbeskrivning avseende gestaltning och kvalitet, daterad 2014-01-17, finns framtagen för projektet. Innan Bolaget ansöker om bygglov ska bygglovhandlingar delges exploateringskontoret som ska ge sitt skriftliga godkännande av handlingarna som markägande avtalspart.

3.18 Handlingsplan Norra Stationsgatan

Fastighetsägarna längs Norra Stationsgatan har tagit fram ett visionsdokument och en handlingsplan för Norra Stationsgatan. Bolaget förbinder sig att delta i arbetet.

3.19 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv, via www.stockholm.se/geoarkivet.

3.20 Avfallshantering

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

Bolaget förbinder sig att ansluta Fastigheten till sopsug samt därtill hörande gemensamhetsanläggning, enligt § 2.4 ovan.

Miljörum för återvinning ska anordnas inom Fastigheten. Bolaget är medvetet om att miljörum inte kan placeras längs lokalgatorna i väster och öster då lutningen inte medger att fordon för avfallstransporter kan lossa och lasta där.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget ska upplåta bostäderna med hyresrätt.

4.2 Viten

4.2.1 Motfyllning källarvåning

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av etthundratusen (100 000) kronor per påbörjad vecka, senast inom nio månader efter Bolagets möjliga byggstart enligt § 3.1

ha färdigställt bottenplatta och källarvägg så att motfyllning kan ske. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska börja utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

Om Bolaget orsakar försening som innebär att Staden behöver utföra åtgärder inom Fastigheten såsom till exempel spontning i syfte att hålla tidplan och utbyggnadsordning förbinder sig Bolaget ersätta Staden de merkostnader som uppkommer för Stadens anläggningsarbete under förutsättning att dessa kostnader inte täcks av vitet om 100 000 kronor per vecka.

4.2.2 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast efter fyra månader före första inflyttning till Staden lämna besked om inflyttningsdatum för olika etapper. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av tjugofemtusen (25 000) kronor per påbörjad vecka, senast tre månader före inflyttningsdatum, eller annat överenskommet datum, lämna Staden tillträde till gatumarken. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats.

4.2.3 Etableringsytor

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats skriftligen av Staden ska vite utgå omgående med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

4.2.4 Fullgörande av Bolagets åtaganden

Bolaget förbinder sig vid vite av 25 000 000 kronor, i penningvärde 2016-01, att senast 2022-04-30 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.3 ovan träffats ska detta vite sättas ned till 8 500 000 kronor i penningvärde 2016-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Om Bolaget inte håller tidsfristen 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 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

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

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Innan tomträtt upplåtits får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 33 000 000 kronor i penningvärde 2016-01, att vid överlåtelse av tomträtten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och AB Familjebostäder träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Hagastaden daterad Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av tomträtten tillse att också efterföljande tomträttshavare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 33 000 000 kronor i penningvärde 2016-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

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

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.4 Fullgjorda åtaganden

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse har Bolaget erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte ska anses föreligga vid avgäldsreglering.

4.5 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte kommunfullmäktige senast 2016-10-18 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För AB Familjebostäder

.....
()

.....
( Anette Sand)

.....
()

.....
( Håkan Siggelin)

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med den blivande tomträttsfastigheten markerad.
2. Norra Stationsgaragets trapphus och infartsramp, ungefärligt läge i plan, daterad 2012-10-08.
3. Förslag till tomträttsavtal med Bilaga.
4. Tidplan och utbyggnadsordning, daterad 2015-09-11.
5. Arrendeavtal (utkast).
6. Entreprenadavtal avseende trapphus Norra Stationsgaraget (utkast).
7. Samverkansavtal inklusive avtal om servitut avseende trapphus Norra Stationsgaraget (utkast).
8. Principskiss entré infälld i fasad, daterad 2010-06-29.