

Mellan Stockholms kommun (org nr 212000-0142), genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad Staden, och Stockholms Stads Parkerings AB (org.nr. 556001-7153), nedan kallat Bolaget, har träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 i Hagastaden, Norrmalm

§ 1

DETALJPLAN

1.1 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 området som omfattas av detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

1.2 Definitioner

Byggstart

Dag då byggnation av del av garageanläggnings södra sida den sk ”strimlan” påbörjas inom Fastigheten, se § 3.4.

Tillträdesdag

Dag då fastigheten överläts till Bolaget i enlighet med §§ 2.2 och 2.3.

Köpeskilling

Ersättning som Bolaget erlägger till Staden vid tillträde i enlighet med § 2.4.

Slutlig köpeskilling

Ersättning som Bolaget erlägger till Staden om investeringskostnaden för garageanläggningen understiger den beräknade i enlighet med § 2.2.

Parkeringsplats

Yta där personbil kan uppställas.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning m m

Staden ska vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en garagefastighet som kommer att inrättas som en sk tredimensionell fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och de gränser som anges i upprättad systemhandling, Bilaga 2. Bolaget biträder ansökan om fastighetsbildning (avstyckning) genom undertecknande av detta exploateringsavtal samt för binder sig att leverera erforderliga handlingar till lantmäterimyndigheten så att fastighetsbildningsförrättningen kan genomföras i god tid före tillträde. Fastighetsbildningsbeslut avses att meddelas som preliminärfråga.

Fastställande av slutliga gränser bör ske i ett sammanhang, för hela Fastigheten, efter det att garageanläggningen och angränsande byggnader och anläggningar är utförda. Erforderliga servitut, avtalsservitut samt gemensamhetsanläggningar berörande angränsande fastigheter i området ska bildas innan förrättningen avslutas.

Bolaget ska bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

I samband med att bostadsfastigheter som angränsar till garageanläggningen fastighetsbildas urholkas de delar (trapphus mm) som ska ingå i den framtida tredimensionella garagefastigheten. Bolaget ska biträda staden i dessa fastighetsbildningar som sker före bildandet av garagefastigheten. Bolaget ansvarar för att ta fram erforderligt underlagsmaterial.

2.2 Överlåtelse

Staden ska överlåta med äganderätt till Bolaget Fastigheten, för en överenskommen preliminär köpeskilling om 23 450 000 kr (tjugotre miljoner fyrahundra femtio tusen) kronor), prisläge juni 2013, indexreglering ska ske med KPI.

Överlåtelsen ska ske efter att beslut om preliminär fastighetsbildning enligt § 2.1 har vunnit laga kraft och den överenskomna köpeskillingen enligt ovan är erlagd.

Överlåtelsen ska ske genom att särskilt köpeavtal upprättas i samband med att Staden meddelar Bolaget dag för tillträde och undertecknas senast 2 månader före tillträdesdagen. Köpeavtalet ska i huvudsak utformas i enlighet med Bilaga 3.

Ovan angiven köpeskilling svarar mot en sammanlagd byggrätt om 1340 p-platser, enligt Bilaga 2.

Om Staden fattar beslut om ändrad parkeringsnorm som innebär ett minskat behov av antalet parkeringsplatser i garageanläggningen eller om behovet av parkeringsplatser minskar av annan anledning, ska Staden meddela Bolaget om detta senast 2 år före tillträde enligt § 2.3. Vid en förändring enligt ovan ska en reglering av köpeskillingen ske mellan Bolaget och Staden i enlighet följande beräkningsmodell:

Köpeskilling = 23 450 000 kr +/- 17 500 kr per p-plats x förändring i antal platser (prisläge 2013 juni, indexreglering ska ske med KPI).

Efter färdigställd byggnation av garageanläggningen ska slutgiltig investeringskostnad enligt projektkalkylen redovisas för Staden. Om investeringskostnaden understiger den beräknade enligt Bilaga 4 ska reglering av köpeskillingen, enligt ovan, ske så att staden erhåller 75% av den mellanskillnad som uppstått. Om investeringskostnaden överstiger den beräknade enligt Bilaga 4 sker ingen reglering. Köpeskillingen regleras således i enlighet med följande beräkningsmodell:

Slutgiltig köpeskilling = 17 500 kr per p-plats x KPI tillträde/ KPI juni 2013 + 75%*(Beräknad indexerad investeringskostnad - slutlig investeringskostnad).

Vid förändring av garageanläggningens storlek innan byggstart ska 100 % av besparingen tillfalla Staden i enlighet med villkor ovan.

Erläggande/ återbetalning av eventuellt justerad slutlig köpeskilling enligt ovan ska ske senast 3 månader efter godkänd slutbesiktning av garageanläggningen.

I ovan nämnda köpeskilling ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.12.

2.3 Tillträde och nyttjanderätt

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildningsbeslut enligt § 2.1 vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts.

Tidpunkten för tillträde av Fastigheten är beroende av intunnlingen av Värtabanan. Bolaget beräknas få tillträde till Fastigheten 2020-01-01. Tidpunkten för tillträde kan komma att ändras och såväl tidigareläggas som försenas beroende på tidplanen för Värtabanas intunnling. Staden ska skriftligen informera Bolaget om eventuella ändringar gällande tillträdestidpunkten snarast möjligt, dock senast 9 månader före ovan angiven tid för tillträde.

Bolaget kommer att låta utföra byggnadsarbeten på Fastigheten innan marken överläts enligt § 2.2 för att bygga ut del av garageanläggningen, den sk "strimlan", se §

3.4. Separata nyttjanderättsavtal ska tecknas mellan Staden och Bolaget som reglerar vilka delar av Fastigheten som berörs av detta samt vilka ytor som avses nyttjas för etablering och transporter. Staden ansvarar för att nyttjanderättsavtal för etapp 1 som berör mark inom blivande kvarteren Cellen och Enzymet, upprättas senast 2014-03-31. Staden ansvarar för att nyttjanderättsavtal för resterande etapper upprättas senast 9 månader före beräknad byggstart för respektive etapputbyggnad av "strimlan" i enlighet med tidplan Bilaga 5.

Nyttjandet sker utan ersättning.

Under den tid Bolaget är nyttjanderättshavare är Staden som fastighetsägare part i ett samverkansavtal som ska tecknas mellan Staden, Bolaget och respektive berörd bostadsbyggherre som angränsar till garagefastigheten. Mall för samverkansavtal, Bilaga 6. I de nyttjanderättsavtal som tecknas mellan Bolaget och Staden ska framgå att Bolaget äger allt ansvar för de byggnads- och konstruktionsarbeten samt anläggningar som Bolaget uppför inom stadens fastighet Vasastaden 1:16.

2.4 Betalning

Bolaget ska senast på tillträdesdagen betala köpeskilling enligt § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Slutgiltig köpeskilling erläggs enligt § 2.2.

Bolaget ska ersätta Staden för nedlagda kostnader som Staden haft för upprättande av systemhandling motsvarande 4 535 568 kr (fyra miljoner femhundra-trettiofemtusen femhundrasextioåtta kronor) när denna överenskommelse träder i kraft.

2.5 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före tillträdesdagen ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget.

I det fall Bolaget nyttjar del av garaget, den sk "strimlan" före överlåtelse skett enligt § 2.2, och Bolaget erhåller ersättning från kunder, ska Bolaget ersätta Staden per drifttagen parkeringsplats enligt samma villkor som anges i det ramavtal mellan Staden och Bolaget som är gällande vid aktuell tidpunkt.

2.7 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besvärkas av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 7.

2.8 Fastighetens skick mm

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. Beträffande markföroreningar se § 2.9.

Bolaget är medvetet om att del av Fastigheten tidigare varit bebyggd och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar mm. Bolaget tar på sig ansvaret för och bekostar avlägsnande av eventuella lämningar under mark.

Bolaget är medvetet om att del av Fastigheten belastas av en grundvattenskärm som Bolaget måste ta hänsyn till i sin vidare projektering och vid utbyggnad av garageanläggningen.

På tillträdesdagen har Bolaget varit nyttjanderättshavare på del av Fastigheten och uppfört del av garageanläggningen, den sk ”strimlan”. Staden har inte något ansvar gentemot Bolaget avseende ”strimlans” skick vid tillträde.

2.9 Markföroreningar

Staden beställer, utför och bekostar nödvändiga provtagningar och utredningar avseende markföroreningar för att bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten. Staden tar också fram en handlingsplan för de eventuella efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt detaljplanens bestämmelser. Staden bekostar inga åtgärder beställda av Bolaget.

För de massor som har sådan kvalitet att de kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö ansvarar Staden för merkostnader som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder (schakt, transport, deponi mm). Om platsspecifika riktvärden utarbetas för området ersätter Staden merkostnaderna för hantering av massor med halter som överstiger sådana riktvärden. I annat fall ersätter Staden merkostnaderna för hantering av massor med halter överstigande Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM). Staden ersätter inte Bolaget för stillståndskostnader eller hinder i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Om Bolaget i samband med exploateringen av Fastigheten utför pålningsarbeten, schaktar för rörledningar, hisschakt och dylika mindre konstruktioner och Bolaget i

samband med detta påträffar markföreningar ska Staden omgående kontaktas. Parterna ska snarast komma överens om vilka åtgärder som ska vidtas. Bolaget förbinder sig att vidta erforderliga åtgärder för att minimera Stadens merkostnader för en eventuell ytterligare markrening.

2.10 Avtalsservitut och ledningsrätter

Behov av servitut mellan Fastigheten och angränsande fastigheter ska utredas och i möjligaste mån inrättas som avtalsservitut i samband med fastighetsbildning, se vidare § 2.1 Fastighetsbildning.

Bolaget förbinder sig att utan ersättning upplåta utrymme på Fastigheten för de ledningar som redovisas i systemhandlingen, Bilaga 2. Bolaget medger att angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för berörda fastigheter, eller upplåtas med ledningsrätt.

Frågor gällande ventilation samt övriga frågor mellan bostadsfastigheterna och garageanläggningen regleras i avtal om servitut som utgör bilaga till samverkansavtal mellan Staden, Bolaget och respektive berörd bostadsbyggherre, Bilaga 6. Staden ansvarar för att det i markanvisningsavtal och/ eller exploateringsavtal med berörda bostadsbyggare anges att ett samverkansavtal ska tecknas mellan parterna för att reglera detta.

Avtalsservitut ska upprättas mellan Bolaget och Staden (trafikkontoret) för upplåtelse och tillträde till teknikutrymmen (vattenanläggning 1 och 2) enligt systemhandlingen, Bilaga 2. Trafikkontoret svarar för eget löpande och periodiskt underhåll, drift och skötsel för dessa utrymmen samt förbrukningsavgifter för el och VA.

Avtalsservitut ska upprättas mellan Bolaget och Trafikverket för tillträde till teknikutrymmen som nås via garageanläggningen enligt systemhandlingen, Bilaga 2. Bolaget ska även till Trafikverket vederlagsfritt upplåta en parkeringsplats i garageanläggningen i anslutning till dessa i enlighet med systemhandlingen.

Avtalsservitut ska upprättas mellan Bolaget och Fortum Distribution AB för tillträde till de nätstationer som ligger i eller i anslutning till garaget. I avtalet ska regleras att Fortum har rätt att släppa överskottsvärme till garaget men ej brandgas. Fortum svarar för eget löpande och periodiskt underhåll, drift och skötsel för dessa utrymmen samt förbrukningsavgifter för el och VA.

Under kvarteret Forskaren finns ett utrymme som är möjligt att nå från garageanläggningen, Bilaga 8. Förberedelse för detta är gjord i systemhandlingen med en gångdörr. Utrymmet lämpar sig inte för garage då in-/ utpassage kolliderar med rampkonstruktioner och pelare tillhörande garageanläggningen. Enstaka transporter per dag är dock möjlig om gångdörr byts ut mot en port. Vid nyttjande av garagean-

läggningen som in-/ utpassage ska ett avtalsservitut som medger genomfart upprättas mellan garagefastigheten och kvarteret Forskaren.

Avtalsservitut ska upprättas mellan Bolaget och Stockholm Vatten för tillträde till rörinstallationer enligt systemhandlingen. Stockholm Vatten svarar för anläggande av ledningar samt eget löpande och periodiskt underhåll, drift och skötsel för dessa installationer.

2.11 Åtagande för eller vid angränsande fastigheter och byggherrar

Utbyggnad av ramper som berör angränsande fastigheter

Ramper tillhörande garageanläggningens tredimensionella fastighetsutrymme berör angränsande fastigheter och kommer att behöva byggas ut samordnat med kvartersutbyggnad/anläggande av allmän plats/utbyggnad av Värtabanans tunnel. Rampernas läge och utformning framgår av systemhandlingen, Bilaga 2. Staden ansvarar för att förutsättningar framgår i markanvisnings- och/eller exploateringsavtal eller annan överenskommelse med Trafikverket och de bostadsbyggherrar som berörs av ramperna.

Ramp R2 och R 3

Bolaget ansvarar för och bekostar utbyggnad av ramp R2 och R3, se Bilaga 2. Samordning ska ske med Staden.

Ramp R 4, R6, R7 och R 1

Bolaget ansvarar för att avtal upprättas med berörda bostadsbyggherrar/Trafikverket för att reglera kostnader och ansvar för byggnation av nedfartsramper i de fall bostadsbyggherren/ Trafikverket måste bygga ut rampen/ samordning måste ske. I avtalet ska framgå att berörda bostadsbyggherrar/ Trafikverket ska ersättas för nedlagda kostnader enligt självkostnadsprincipen. Bolaget ska ersätta berörda bostadsbyggherrar för nedlagda kostnader senast 2 månader efter godkänd slutbesiktning av rampen. Bolaget ska beredas tillfälle att delta i projekterings- och byggmöten, löpande kontroll av byggnadsarbeten som rör aktuella ramper samt slutbesiktning av desamma. Upprättade bygghandlingar ska tillsändas Bolaget för godkännande med en granskningstid om minst 3 veckor. Vid färdigställande av aktuella ramper ska relationsritningar, redigerbara digitala filer samt beräkningar överlämnas till Bolaget. Staden ansvarar för att ovanstående anges i markanvisningsavtal och eller exploateringsavtal med berörda bostadsbyggherrar/ Trafikverket.

Utbyggnad av trapphus som berör angränsande fastigheter

Trapphus (utrymningsvägar) tillhörande garageanläggningens tredimensionella fastighetsutrymme berör angränsande fastigheter och kommer att behöva byggas ut samordnat med angränsande kvartersutbyggnad. Trapphusens läge och utformning framgår av systemhandlingen, Bilaga 2. Ett samverkansavtal ska tecknas mellan Staden, Bolaget och bostadsbyggherrarna avseende detta, Bilaga 6. Bolaget ansvarar för att entreprenadavtal upprättas med berörda bostadsbyggherrar för att reglera kostna-

der och ansvar. Mall för entreprenadavtal utgör bilaga till ovan nämnda samverkansavtal. Staden ansvarar för att detta anges i markanvisningsavtal och/ eller exploateringsavtal med berörda bostadsbygggherrar. I exploateringsavtalen ska framgå att bostadsbygggherrarna ska utföra en vattentät fog vid garageentréer/ dörrar. Bolaget ansvarar för att trapphus blockeras för passage fram till garageanläggningen tas i drift.

Elnätstationer

Fortum ansvarar för uppförande samt drift och underhåll av elnätstationer i sin helhet inklusive nödvändiga installationer. Bolaget ansvarar för att upplåta plats och tillträde enligt systemhandling, Bilaga 2. Samordning måste ske mellan Bolaget och Fortum vid utbyggnad av ”strimlan”.

Arbeten som angränsar till Värtabanans

Arbeten som angränsar till Värtanbanans tunnel ska samordnas mellan Bolaget och Trafikverket vid upprättande av bygghandlingar för respektive anläggning, se Bilaga 2 och Bilaga 9. Om så krävs ska separat avtal om eventuella gemensamma konstruktioner och/eller arbeten upprättas mellan Bolaget, Staden och Trafikverket. Bolaget står för samtliga kostnader avseende samordning mm.

2.12 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten befriat från gatukostnadsersättning enligt detaljplanen.

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

Stockholm Vatten AB avser ta fram en särtaxa för Hagastaden.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Ändamål för exploatering

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra en allmän garageanläggning, förenlig med den av Staden upprättade systemhandlingen, Bilaga 2. Om ändringar sker som påverkar antalet parkeringsplatser, anläggningar eller tekniska utrymmen som berör annan part (angränsande bostadsbygggherrar, trafikkontoret, Trafikverket) ska ändring skriftligen godkännas av Staden.

3.2 Parkeringsavtal med berörda fastigheter som berörs av intunnlingen

Staden ansvarar för att det i markanvisningsavtal och/ eller exploateringsavtal med bygggherrar, i de kvarter som inte klarar att uppfylla parkeringsnormen inom det egna kvarteret, framgår att särskilt avtal ska tecknas mellan Bolaget och respektive bygg-

herre för att reglera frågan om parkeringsköp. I avtalet ska framgå att angivna rättigheter ska överföras till berörda bostadsrättsföreningar respektive fastighetsägare vid överlåtelser. Bolaget ansvarar för att teckna långsiktiga avtal om minst 25 år med respektive fastighet. I avtalen ska framgå hur många parkeringsplatser respektive fastighet behöver för att uppfylla gällande parkeringsnorm (0,7 parkeringsplatser/lägenhet för bostäder, 7 parkeringsplatser/1000 kvm yta kontor och 20 parkeringsplatser/1000 kvm handel) enligt detaljplanen samt hur och när betalning för erforderligt antal parkeringsplatser ska erläggas till Bolaget. I avtalet ska vidare regleras att fastigheternas nyttjare har förtur att på marknadsmässiga villkor hyra parkeringsplatser i Bolagets garageanläggning inom Planområdet. Vid första uthyrning ska framgå vilka platser som reserverats för respektive fastighet, dessa ska i möjligaste mån förläggas i anslutning till respektive fastighet.

Kostnaden (prisläge juni 2013) per parkeringsplats i garageanläggningen för byggherrarna är:

206 500 kr/ parkeringsplats för kommersiella lokaler vilket avser kvarteren Sorbonne, Forskaren och Molekylen. Karta med kvartersnamn, Bilaga 10.

162 500 kr/ parkeringsplats och lägenhet vilket avser kvarteren Pisa, Cambridge, Stanford, Harvard, Greifswald, Humboldt, Princeton, Bologna, Coimbra och Oxford.

Staden ansvarar för att det i markanvisningsavtal och exploateringsavtal införs en indexklausul som anger att ovan angiven kostnad per parkeringsplats ska indexuppräknas enligt E84 (prisläge juni 2013).

Kostnaden är beräknad utifrån Stadens krav på positivt nettonuvärde för investeringsprojekt och är baserad på en beräknad investeringskalkyl för systemhandling för garageanläggningen, Bilaga 4.

3.3 Samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att:

- genomföra exploatering på Fastigheten i enlighet med Detaljplanen (Bilaga 1), systemhandling garageanläggning (Bilaga 2), denna överenskommelse samt Huvudtidplan för Hagastaden, version 4.0 (Bilaga 11). Huvudtidplanen uppdateras kontinuerligt. Staden meddelar Bolaget förändringar som påverkar Bolagets åtaganden, se § 2.3.
- genomföra utbyggnaden av ”strimlan” så att etapp 1 som berör kv Cellen och Enzymet är färdigställd 2015-01-31 om inte annan tidpunkt avtalas med Staden. Färdigställandetider för övriga etapper följer huvudtidplanen och fastställs i samråd mellan Staden och Bolaget i samband med tecknande av nyttjanderättsavtal enligt § 2.3.

- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, Trafikverket, 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 entreprenader inom Stockholms stad, Bilaga 12.
- Generella områdesförutsättningar, Bilaga 13.
- Arbetsmiljöplan – skede systemhandling, Bilaga 14.
- Kranregler, Bilaga 15.

Promemoriorna ska vara förutsättningar i de upphandlingar som parterna gör. Bolaget förbinder sig att vidta skäligen åtgärder för att god samordning ska uppnås i enlighet med de regler som gäller för Stockholms stad inom samma arbetsområde. Promemoriorna uppdateras kontinuerligt. Bolaget ansvarar för att informera sig om vilka PM som gäller vid tidpunkt för byggstart respektive tillträde i enlighet med § 2.3.

Byggstart och produktionstid

Planerad byggstart för del av garageanläggningen, ”strimlan”, är 2014-05-01. Produktionstiden är beräknad till 9 månader vilket innebär att etapp 1 ska vara färdigställd 2015-01-31 i enlighet med ovan. Byggstart och produktionstid för övriga etapper av ”strimlan” regleras i nyttjanderättsavtal mellan Staden och Bolaget.

Beräknad byggstart för resterande del av garageanläggningen är 2020-01-01 då Bolaget får tillträde till Fastigheten enligt § 2.3. Staden ska lämna tillträde till resterande delar av översta betongbjälklag för anläggande av allmän plats, ledningar, gator och park senast 2 år efter Bolaget erhållit tillträde till Fastigheten. Garageanläggningen ska tas i drift 2,5 år efter tillträde, preliminärt datum 2022-07-01.

I samband med Bolagets produktionsplanering ska samordning ske med Staden så att Staden kan påbörja lednings- och gatuarbeten i kritiska delar för ledningsdragning och anläggande av gata och park tidigare än de ovan angivna 2 åren.

Angivna tider kan komma att ändras. Staden ska snarast möjligt lämna besked om ändrade tider till Bolaget, dock senast 9 månader före angiven starttidpunkt enligt Bilaga 5 och Bilaga 11.

3.4 Bygg- och anläggningsarbeten

Generellt

Bolaget tillser och ansvarar för att garagesanläggningen har erforderlig bärighet och täthet. Avståndet mellan skyddsskikt (fastighetsgräns) och blivande park-/ gatunivå ska vara minst 1,5 m i enlighet med systemhandlingen, Bilaga 2.

Bolaget tillser och ansvarar för att tillträde till teknikutrymme TV 3 tillhörande Värtabanan, se systemhandlingen, finns under hela produktionstiden samt när garageanläggningen har tagits i bruk.

Bolaget har vid framtagande av systemhandling för garageanläggningen tagit del av systemhandlingen för Värtabanan. Vissa konfliktpunkter har kunnat uppmärksammas mellan anläggningarna. Staden, Trafikverket och Bolaget är medvetna om att samordning måste ske i den fortsatta projekteringen samt vid utbyggnad av respektive anläggning.

Staden eller representant för staden ska beredas tillfälle att delta i projekterings- och byggmöten samt löpande kontroll av byggnadsarbeten vid projektering och utbyggnad av garageanläggningen. Upprättade bygghandlingar ska tillsändas Staden för godkännande med en granskningstid om minst 3 veckor. Vid färdigställande av garageanläggningen ska relationsritningar, redigerbara digitala filer samt beräkningar överlämnas till Staden/ trafikkontoret. Ovanstående är även gällande för Trafikverket i de delar av garageanläggningen som ligger i anslutning till Värtabanans tunnel.

Bolaget ansvarar för att inhämta erforderliga tillstånd som krävs för byggnation inom Fastigheten samt bekostar dessa. Detta kan till exempel gälla tillstånd för vattenverksamhet för de delar av garageanläggningen som kan påverka grundvattnet.

Byggnation av ”strimlan”

Byggstart för de första bostadskvarteren i Hagastaden (kv Cellen och Enzymet) är 2015 och första inflyttning är beräknad till 2017. Därefter sker utbyggnaden av de södra bostadskvarteren med 9 månaders förskjutning. För att möjliggöra rundkörning runt dessa kvarter måste en cirka 7 meter bred brokonstruktion tillhörande garageanläggningen, den sk ”strimlan”, byggas för att staden ska kunna anlägga en del av en allmän gata, Hagesplanaden, ovanpå konstruktionen, Bilaga 16.

Bolaget är medvetet om att Staden måste få tillträde till ovanliggande fastighet (gatumark ovan skyddsskikt) i Hagesplanaden etappvis från och med 2016-01-31, för att kunna bygga ut del av gatan.

Bolaget är medvetet om att hänsyn måste tas till angränsande, befintliga konstruktioner bl a Hagesplanadens avslutning /Bro 3 och brokonstruktion i Gävlegatan vid framtagande av förfrågningsunderlag samt vid utbyggnad av ”strimlan”. Staden kom-

mer att översänder relationshandlingar (ännu ej färdigställda) för dessa konstruktioner till Bolaget.

Vid utbyggnad av ”strimlan” svarar Bolaget för:

- konstruktion av bro cirka 7 meter upp till skyddsbetong enligt systemhandling samt Bilaga 16. Utförd konstruktion ägs och förvaltas av Bolaget.
- samordning av grundläggning mellan ”strimlan” och bostadsbyggherrarnas fastigheter.
- samtliga kostnader för samordning av arbeten i närheten av järnväg, ersättning vid tågförseningar mm.

Vid utbyggnad av ”strimlan” svarar Staden för:

- kantbalk fyllning och överbyggnad, trafik och personsäkerhetsanordning.

Arbete nära järnväg

Del av garageanläggningen, den sk ”strimlan”, kommer att byggas ut före marköverlåtelse skett, se §§ 2.2, 2.3. Dessa arbeten kommer att ske i närheten av temporärt järnvägsspår för Värtabanan. Bolaget tillser och ansvarar för att erforderliga tillstånd som krävs för arbeten i närheten av järnväg erhålls före byggstart. Bolaget förbinder sig att samordna sina bygg- och anläggningsarbeten med Trafikverket. Bolaget ska även tillse att krav på säkerhets och skyddsplanering följs i enlighet med Trafikverkets direktiv.

3.5 Bygg- och anläggningskostnader

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

Bolaget ansvar för och bekostar de åtgärder och de tillstånd som krävs för att hantera konstruktioner under grundvattennivå.

3.6 Gemensamhetsanläggningar

Behov av gemensamhetsanläggningar mellan Fastigheten och angränsande fastigheter ska utredas och i möjligaste mån inrättas som avtalsservitut i samband med fastighetsbildning, se vidare § 2.1 Fastighetsbildning.

3.7 Byggytor och byggetablering

Utbyggnaden av Hagastaden innebär att flera byggherrar måste samordna arbeten inom en begränsad yta. För att underlätta utbyggnaden bör Bolaget och övriga byggherrar inom planområdet samordna sina byggetableringar då det råder stor brist på etableringsytor inom planområdet.

Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Staden om vilka ytor som behövs för byggnation av garageanläggningen samt byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Staden kommer i samråd med byggherrarna att upprätta skedes- och samordningsplan som bl a utvisar etableringsytor inklusive tider för dessa, transportvägar och färdigplaner.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Ansvarig förvaltning för upplåtelse av allmän plats är för närvarande trafikkontoret. Avstämning ska dock först ske med exploateringskontoret. I det fall aktuell etableringsyta ägd av Staden utgör kvartersmark eller ännu ej är överlämnad såsom allmän plats till trafikkontorets förvaltning utgår istället en ersättning för nyttjande med 200 kr/kvm och år. Arrendeavtal för detta nyttjande skall tecknas mellan Bolaget och Staden, Exploateringskontoret. Ovanstående gäller ej utbyggnad av strimlan, se §§ 2.3 och 3.4.

Bolaget ska med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. 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 med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta och som utgör mark som ännu inte är överlämnad såsom allmän platsmark till trafikkontoret.

3.8 Gemensamma kostnader

Om Staden åtar sig utföra ”gemensamma arbeten” inom arbetsplatsområdet under utbyggnadstiden såsom:

- tillfälliga anordningar för drift
- byggsamordning
- lots- och logistikcenter
- avfallshantering

ska Bolaget ersätta Staden för sin del av gemensamma kostnader. Arbetet sker i samverkan och dialog mellan Bolaget och Staden.

3.9 Flyttning av ledningar

Bolaget svarar för och bekostar erforderlig flytt av befintliga ledningar föranledda av exploateringen.

3.10 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 vilket bl a inkluderar Stadens logotype. Innan Bolaget ansöker om bygglov för byggskylt ska handlingar delges exploateringskontoret i syfte att samordna innehåll och placering.

Bolaget ska ekonomiskt bidra till en för området gemensam byggskylt (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 marknadsföring och information om projektet Hagastaden och stå för skälig kostnad därav.

3.11 Miljöprogram

Bolaget har tagit del av Stadens miljöprogram 2012-2015. Programmet finns under www.stockholm.se/miljoprogram. Med utgångspunkt från miljöprogrammet har relevanta mål för Hagastaden tagits fram. Dessa framgår av Bilaga 17.

Bolaget ska ha en hög ambition avseende miljö- och energikrav.

3.12 Dagvatten

Vid framtagande av systemhandlingen har framkommit att garageanläggningen ej erhåller eller hanterar något dagvatten då det är en tät konstruktion som kommer att vara belägen under marknivå.

Från det att garageanläggningen är färdigställd, se § 3.3, ansvarar Staden för dagvattenhantering på angränsande fastighet ovan garageanläggningen.

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska sända in resultatet av all geotekniska undersökningar som genomförs inom Fastigheten till Stadens geoarkiv.

3.14 Särskilda restriktioner/ förutsättningar

Bolaget är medvetet om att de höjder som anges i Stadens systemhandling för område detaljplan 1, daterad 2011-09-15, ska följas och inte de som anges i Detaljplanen.

Vissa delar inom Hagastaden är utbyggda enligt äldre höjdsystem. Staden och Bolaget ska använda höjdsystem RH2000.

Genomförandetiden för Detaljplanen är 10 år, d.v.s. till och med 2021-04-07. Vissa byggprojekt inom Planområdet kommer dock, enligt nu gällande tidplan, att pågå till

år 2025, varför all allmän platsmark inom Planområdet inte kommer att vara iordningställd innan genomförandetidens utgång. Detta kan t ex innebära att det inte är möjligt att bygga eller nyttja ramp 7 vid anläggningens idrifttagande. Bolaget förbinder sig att inte kräva ersättning av Staden för detta.

Bolaget är medvetet om att ovan angivna särskilda förutsättningar är det som är känt vid avtalets undertecknande och av större vikt. Då det återstår lång tid till byggstart kan vissa förutsättningar ändras eller tillkomma.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Överlåtelse av överenskommelse

Innan Fastigheten överlåts enligt § 2.2 får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När Staden överlåtit Fastigheten förbinder sig Bolaget, vid vite av 1 000 000 kronor i penningvärde 2013-06-01, att vid överlåtelse av Fastigheten tillse att den nya ägaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och [Företagsnamn] träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom [Område]daterad Kopia av överenskommelsen bifogas. Köparen ska 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 ska köparen utge vite till Stockholms stad med 1 000 000 kronor i penningvärde 2013-06-30. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare. Vitet ska omräknas till penningvärdet.

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.

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

§ 4.1 är endast gällande så länge som Bolaget har förpliktelser enligt denna överenskommelse.

4.2 Överenskommelsens giltighet

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

4.3 Överenskommelsens upphörande

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

4.4 Utbyggnad av tunnelbanan

Vid eventuell utbyggnad av tunnelbanan kan garageanläggningen komma att påverkas. Parterna ska gemensamt verka för lösningar som gagnar båda parter och överenskomma eventuella nödvändiga förändringar av detta avtal och regleringar.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd

För Stockholm Stads Parkerings AB

.....
(Mårten Frumerie)

.....
(Christian Rockberger)

.....
(Gunilla Wesström)

.....
(Fredrik Söderholm)

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplan för del av Vasastaden 1:16 m fl (Norra station), Dp 2009-02013-54
Del 1, bilaga 1.1
Del 2, bilaga 1.2
2. Systemhandling Norra Stationsgaraget, daterad 2012-12-12.
Situationsplan, bilaga 2.1, A-10.1-10
Plan -3, bilaga 2.2, ritnr A-40.1-10
Plan -2, bilaga 2.3, ritnr A-40.1-20
Plan -1, bilaga 2.4, ritnr A-40.1-30
Systemhandlingen i sin helhet, pärm 1-4, finns att tillgå på exploateringskontoret.
3. Mall för köpeavtal
4. Beräknad projektkalkyl Norra stationsgarage, daterad 2013-07-11
5. Tidplan exploatering område A (kv 2-6), daterad 2013-04-25
6. Mall för Samverkansavtal mellan Staden, Bolaget och bostadsbygggherrar
7. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
8. Ritning som visar gångdörr till utrymme under kvarteret Forskaren, ritnr A40.1-12
9. Samordningspunkter för Värtabanan och Norra Stationsgaraget, daterad 2013-08-28
10. Karta med kvartersnamn
11. Huvudtidplan, version 4.0, 2012-11-26
12. Mall för miljökrav för entreprenader inom Stockholms stad, daterad 2013-03-18
13. PM Generella områdesförutsättningar, daterat 2013-08-28
14. PM Arbetsmiljöplan – skede systemhandling, daterat 2013-08-176, utgåva 2
15. PM kranregler, daterat 2013-08-28, utgåva 8
16. Ritning, sektion ”strimlan”
17. Miljöprogram Hagastaden, daterat 2012-11-29