

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Ikano Bostad AB (org.nr. 556593-8924), nedan kallat **Exploatören**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden (kvarter Kromosomen)

§ 1

MARKANVISNING, DETALJPLAN OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2007-08-23 lämnat markanvisning till Exploatören för att uppföra bostäder inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 i stadsdelen Vasastaden, Hagastaden. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal i maj 2011. 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**.

1.3 Förutsättningar

I planeringen för utbyggnaden av bostadskvarteren längs Norra Stationsgatan inom Hagastaden har det uppmärksammats att parallell utbyggnad av bostadskvarteren och de omkringliggande kvartersgatorna innebär 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.

Med byggstart avses dag då byggnation av källarvåningarna inom fastigheterna påbörjas. Med tillträdesdag avses dag då Staden utfört lednings- och gatuarbeten till nivå då gatorna runt kvarteret är tillgängliga för byggtrafik och byggnation av resterande husstomme inom fastigheterna kan påbörjas.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden ska vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av fyra fastigheter (1-4), nedan kallad **Fastigheterna**, med i huvudsak det läge och de gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 2. Exploatören biträder ansökan om fastighetsbildning (avstyckning) genom undertecknande av detta exploateringsavtal samt förbinder sig att leverera erforderliga handlingar till lantmäterimyndigheten så att fastighetsbildningsförrättningen kan genomföras i god tid före byggstart. Fastighetsbildningsbeslut avses meddelas som preliminärfråga.

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

I samband med fastighetsbildningen enligt ovan urholkas bostadsfastigheten (Fastighet 1) av de delar (trapphus m.m.) som ska ingå i den framtida garagefastigheten, Norra Stationsgaraget. Dessa delar ska, tills fastighetsbildningen för garagefastigheten genomförs, fortsatt ingå i fastigheten Vasastaden 1:16. I Bilaga 3 redovisas trapphusets ungefärliga läge. Fastighetsbildningsåtgärder rörande trapphuset tillhörande Norra Stationsgaraget bekostas inte av Exploatören. Norra Stationsgaraget ska ägas av Stockholms Stads Parkerings AB. I samband med förrättningen kan Exploatören, Staden och Stockholms Stads Parkerings AB överenskomma att utrymmet istället ska utgöra en gemensamhetsanläggning.

2.2 Överlåtelse

Staden ska överlåta med äganderätt till Exploatören Fastigheterna, dvs. de områden av fastigheten Vasastaden 1:16 inom Stockholms kommun som markerats på bifogad plankarta, Bilaga 2, för en överenskommen preliminär total köpeskilling om 409 600 000 kr (preliminär köpeskilling för Fastigheterna 1 och 2 utgör 204 800 000 kr och preliminär köpeskilling för Fastigheterna 3 och 4 utgör 204 800 000 kr). Områdena är i detaljplanen utlagda som kvartersmark för bostadsändamål med lokaler i bottenvåningarna. Överlåtelseerna ska ske genom att köpeavtal ska upprättas för respektive Fastighet i samband med att Staden meddelar Exploatören dag för tillträde och undertecknas i god tid före tillträdesdagen, senast två månader före tillträdesdagen. Köpeavtalen ska utformas i enlighet med Bilaga 4. Det överlåtna området innefattar inte det fastighetsutrymme tillhörande fastigheten Vasastaden 1:16 som avses bildas för trapphus för garageändamål (Norra Stationsgaraget) i delar av garage- och bottenvåningen i det kommande bostadshuset.

Den preliminära köpeskillingen är baserad på ett prisläge 2013-10-01 (värdetidpunkten) om 19 500 kr per m² ljus BTA för bostäder och 7 000 kr per m² ljus BTA för lokaler.

De preliminära värdegrundande areorna är för Fastigheterna totalt 20 700 m² ljus BTA bostäder och 850 m² ljus BTA lokaler.

För byggrätt för bostäder ska ovanstående pris i kr/m² regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringar vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. På tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling för bostäder betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA, som medges enligt bygglov multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

$$A = B + 35\% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Norrmalm/Vasastaden som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Norrmalm/Vasastaden enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten.

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund av förändringar av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillingen ska dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

För byggrätt för butiker/lokaler ska köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela StorStockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2012-12-31 (indextal för år 2012) är indextalet 354 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2013 har publicerats beräknas indextalet per 2013-10-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2012 och 2013. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex. På tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling för butiker/lokaler betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA, som medges enligt bygglov.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*
Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid

tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2013-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*
Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2013-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för oktober månad 2013.

I ovan nämnd köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.11.

2.3 Tillträde

Exploatören tillträder respektive Fastighet på dag då Staden utfört lednings- och gatuarbeten till nivå då gatorna runt respektive Fastighet är tillgänglig för byggtrafik, se § 3.1. Fastigheterna 1 och 2 tillträds preliminärt och tidigast 2017-05-01 och Fastigheterna 3 och 4 tillträds preliminärt och tidigast 2018-02-01. Köpeavtal ska upprättas och undertecknas senast två månader före respektive tillträdesdag.

2.4 Betalning m.m.

Exploatören ska senast på respektive tillträdesdag betala slutlig köpeskillning för respektive Fastighet i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden ska på tillträdesdagen överlämna till Exploatören de handlingar rörande Fastigheterna som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Exploatören i egenskap av ägare till Fastigheterna.

2.5 Lagfartskostnader

Exploatören ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheterna som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Staden och för tiden därefter av Exploatören. Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheterna.

2.7 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheterna på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i det till köpeavtalet bifogade utdrag ur fastighetsdatasystemet.

2.8 Fastighetens skick m.m.

Exploatören kommer att beredas möjlighet att besiktiga Fastigheterna inför byggstart. Vid byggstart ska Staden upplåta Fastigheterna i befintligt skick.

Exploatören är medveten om att del av Fastigheterna tidigare varit bebyggda och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Exploatören tar på sig ansvaret för och bekostar att avlägsna eventuella lämningar under mark. Staden ansvarar för och bekostar erforderliga evakueringar och rivningar av befintliga byggnader ovan mark med tillhörande källarvåningar under mark såsom betongplatta. Beträffande markföreningar se § 2.9.

På tillträdesdagen har Exploatören varit nyttjanderättshavare på Fastigheterna. Exploatören har på tillträdesdagen uppfört källarvåningar inom Fastigheterna. Staden har inte något ansvar gentemot Exploatören avseende källaranläggningarnas skick.

2.9 Markföreningar

Staden beställer, utför och bekostar nödvändiga provtagningar och utredningar avseende markföreningar för att bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheterna. Staden tar också fram en handlingsplan för de eventuella efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt detaljplanens bestämmelser. Efterbehandling ska ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheterna och enligt den av Staden upprättade handlingsplanen. Staden bekostar inga åtgärder beställda av Exploatören. I de fall anmälan om efterbehandling erfordras ombesörjes detta av Exploatören som hänvisar till och bifogar handlingsplanen till anmälan.

Exploatören 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. För massor med halter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) ansvarar Staden för merkostnader som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder (transport, deponi m.m.) Exploatören ska redovisa andelen återanvända massor till Staden.

Staden ersätter inte Exploatören för stilleståndskostnader eller hinder i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast markföreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föreningar som uppkommit före Exploatörens nyttjande och övertagande av marken.

Om Exploatören i samband med exploateringen av Fastigheterna utför pålningsarbeten, schaktar för rörledningar, hisschakt och dylika mindre konstruktioner och Exploatören i samband med detta påträffar markföreningar ska Staden omgående kontaktas. Parterna ska snarast överenskomma om vilka åtgärder som ska vidtas. Exploatören förbinder sig att vidta erforderliga åtgärder för att minimera Stadens merkostnader för en eventuell ytterligare markrening.

2.10 Servitut och ledningsrätter

Exploatören medger att Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe ges rätt att på Fastigheterna utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

belysning och skyltar för allmänna gator och vägar. Avseende linspänd belysning se § 3.10.

Exploatören medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheterna till förmån för Vasastaden 1:16. Servitutsavtal avseende ovan angivna rättigheter ska undertecknas av parterna i samband med överlåtelsen av Fastigheterna.

Exploatören ansvarar för erforderliga gemensamhetsanläggningar inom kvarteret såsom gemensam garageanläggning, grundläggning och innergård samt eventuella gemensamma ledningar.

I samband med fastighetsbildningen för trapphus för Norra Stationsgaraget ska erforderliga servitut bildas, bl.a. avseende ventilationsledningar mellan Fastigheten 1 och Norra Stationsgaraget, se vidare § 3.3. Eftersom Norra Stationsgaraget kommer att färdigställas vid tidpunkt efter inflyttning av Fastigheterna kan vissa fastighetsbildningsåtgärder krävas i efterhand för att erhålla en fungerande funktion. Exploatören förbinder sig medverka till detta. Exploatören ska tillse att blivande bostadsrättsförening övertar Exploatörens åtaganden i detta stycke.

2.11 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Exploatören såsom ägare till Fastigheterna befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Exploatören svarar för alla övriga kostnader för Fastigheterna så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m. Stockholm Vatten AB avser ta fram en särtaxa för Hagastaden.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Exploatören och Staden förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad tidplan och utbyggnadsordning 2014-01-20, Bilaga 5.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med Stadens olika 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 entreprenader inom Stockholms stad, Bilaga 6
- Generella områdesförutsättningar, Bilaga 7
- Övergripande arbetsmiljöplan, Bilaga 8
- Kranregler, Bilaga 9

Promemoriorna ska vara förutsättningar i de upphandlingar som parterna gör.

Exploatören 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. Exploatören ansvarar för att informera sig om vilken PM som gäller vid tidpunkt för byggstart respektive tillträde.

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 spöner.

Planerad byggstart för Exploatörens utförande av källarvåningarna inom Fastigheterna är 2016-02-01. Exploatörens byggstart är beroende av Stadens grundläggningsarbeten på Hagaesplanaden och lokalgatorna Anna Steckséns gata och Anna Whitlocks gata, 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 ska Staden skriftligen informera Exploatören 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 Exploatörens starttid för utförandet.

Senast nio månader efter att Exploatörens arbeten påbörjats ska Exploatören 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.

Staden utför därefter uppfyllnad, ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för byggväg. Dessa arbeten sker i olika etapper och påbörjas med lokalgatan utanför Fastigheterna 1 och 2 (Anna Steckséns gata). Exploatören tillträder Fastigheterna 1 och 2 då Staden utfört lednings- och gatuarbeten till nivå då gatan väster och norr om Fastigheterna 1 och 2 är tillgänglig för byggtrafik, preliminärt 2017-05-01. Då ska Exploatörens resterande exploatering (husstomme) påbörjas. Exploatören är medveten om att gatan norr om kvarteret (Hagaesplanaden) inte är tillgänglig i sin

helhet utan endast norr om Fastighet 1. Stadens uppfyllnad, ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för byggväg för lokalgatan utanför Fastigheterna 3 och 4 (Anna Whitlocks gata) beräknas vara klara 2018-02-01 och tillträde till Fastigheterna 3 och 4 kan då ske av Exploatören. Planerad byggstart för Exploatörens utförande av resterande exploatering (husstomme) på Fastigheterna 3 och 4 beräknas således till 2018-02-01. Staden ska skriftligen meddela Exploatören definitivt datum senast tre månader innan tillträdestidpunkterna.

Finplanering

Senast sex månader efter byggstart av husstomme (tillträdesdagen) ska Exploatören till Staden meddela preliminära inflyttningsdatum för olika etapper inom Fastigheterna. Exploatören ska meddela definitiva inflyttningsstider fyra månader innan inflyttning. Staden kommer att verka för att en samordnad tidplan för finplanering av gator upprättas.

Exploatören förbinder sig att senast tre månader före fastställt inflyttningsdatum för respektive etapp eller den tid som överenskommit i den samordnade tidplanen, avetablera sig från gatumarken. Detta för att Staden ska ha möjlighet att utföra finplaneringen.

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

3.2 Nyttjanderätt

Från byggstart av källarväggar till och med tillträdet för respektive Fastighet medger Staden Exploatören rätt att nyttja Fastigheterna för byggnation av källarvåningar i enlighet med detta avtal. Parterna är överens om att arrendeavtal ska tecknas i enlighet med Bilagor 10 och 11 i god tid före byggstart.

3.3 Trapphus Norra Stationsgaraget

Exploatören ska projektera och anlägga trapphus för Norra Stationsgaraget inom Fastigheten 1 i samordning med Stockholms Stads Parkerings AB. Separat entreprenadavtal har träffats mellan Exploatören och Stockholms Stads Parkerings AB, Bilaga 12. Stockholms Stads Parkerings AB ska äga trapphuset varför utrymmet ska regleras från Vasastaden 1:16 till fastigheten för Norra Stationsgaraget då garaget är uppfört. Se vidare § 2.10.

Ett samverkansavtal inklusive avtal om servitut avseende Norra Stationsgaraget har träffats mellan Exploatören, Stockholms Stads Parkerings AB och Staden, Bilaga 13.

3.4 Bostäder

Exploatören ska inom Fastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 240 lägenheter.

3.5 Speciallägenheter och lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter ska Exploatören efter överenskommelse med Stockholms fastighetskontor, eller den som fastighetskontoret sätter i sitt ställe, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande speciallägenheter och lokaler:

- 12 servicelägenheter med tillhörande lokal för personal och gemensamma aktiviteter (nod).

Fastighetskontoret och Exploatören har träffat en avsiktsförklaring för hur köpet av speciallägenheter enligt ovan ska genomföras, Bilaga 14, och Exploatören förbinder sig följa denna.

3.6 Bygg- och anläggningskostnader

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Exploatören ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna och som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna.

Exploatören ansvarar för att inhämta samtliga erforderliga tillstånd som krävs för byggnation inom Fastigheterna.

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 Exploatörens önskemål bekostas av Exploatören.

Exploatören ansvarar för och bekostar att källarväggarna ska vara dimensionerade för jordtryck, packning och trafiklast.

3.7 Särskilda restriktioner/förutsättningar

Exploatören och Staden ska informera varandra om val av grundförstärkningsmetoder och samordna dessa.

Exploatören är medveten om att en vägslänt kommer att anläggas av Staden från Norra Stationsgatan in på Fastigheterna innan byggstart (lutning 1:3 från 0,5 m utanför fastighetsgräns). Exploatören ansvarar för att erforderlig spontning sker samt är ansvarig för de massor som finns inom Fastigheterna.

Exploatören är medveten om att de höjder som anges i Stadens systemhandling, daterad 2011-09-15, ska följas och inte de som anges i Detaljplanen.

Vissa delar inom Hagastaden är utbyggda enligt äldre höjdsystem. Staden och Exploatören ska använda höjdsystem RH2000. (Höjderna i systemhandlingen anges i RH00.)

Strax norr om Fastigheterna sträcker sig det temporära spåret för Värtabanan. Exploatören är medveten om detta och åtar sig att utföra sin exploatering i samråd med Trafikverket och teckna separat avtal med Trafikverket för eventuella åtgärder intill spår i drift.

En vattentät fog ska utföras, ägas och bekostas av Exploatören vid garageentréer/dörrar mellan Fastigheterna 1 och 3 och Norra Stationsgaraget och samordnas med Stockholm Stads Parkerings AB.

Exploatören ansvarar för, bekostar och äger erforderliga tätningsplåtar över fogar mellan Fastigheterna och intilliggande konstruktioner.

Exploatören är medveten om att byggnation ska ske mot befintliga konstruktioner såsom t.ex. mot Hagaesplanaden.

Inom Fastigheterna finns ett antal grundvattenrör tillhörande Trafikverket. Staden tillser att Trafikverket flyttar dessa innan byggstart.

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. Exploatören är medveten om att all allmän platsmark inom Planområdet inte kommer att vara iordningställd innan genomförandetidens utgång och någon rätt till ersättning inte föreligger för detta.

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

3.8 Flyttning av ledningar

Eventuella ledningar som behöver flyttas till följd av exploateringen flyttas av Exploatören på Stadens bekostnad.

3.9 Gemensamhetsanläggningar

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

Exploatören förbinder sig även att med övriga fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till anläggningarna snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning. Exploatören ska medverka till följande gemensamhetsanläggning:

Avfallsanläggning

Hagastaden kommer att ha en gemensam sopsugsanläggning med tre avfallsfraktioner. Huvudmannskapet är i form av en samfällighetsförening för en gemensamhetsanläggning med alla fastigheter i utbyggnadsområdet (exklusive kv 1 och 35). Sopsugsanläggningen består av huvudledningar fram till en anslutningspunkt i fastighetsgräns och en gemensam terminal. Anslutning av kvartersnät till sopsugsanläggningens huvudledning ska ske från bostäder och verksamheter enligt de av staden upprättade anvisningarna och förutsättningarna. 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 2017, till dess att den permanenta sopsugsterminalen för hela Hagastaden byggs och tas i drift, preliminärt år 2019. En gemensamhetsanläggning ska bildas för sopsugsanläggningen enligt anläggningslagen i vilken Fastigheterna ska ha en andel (preliminärt andelstal tills dess slutligt anläggningsbeslut meddelas). Staden ska förskottera utförandekostnaderna för sopsugsanläggningen och Exploatören ska erlägga ersättning till Staden för dess andel i samband med första inflyttningen inom respektive Fastighet. Den totala kostnaden för sopsugsanläggningens slutliga utförande, inklusive provisorier, bedöms preliminärt till 230 kr per m² ljus BTA i 2012-års prisnivå, exklusive moms. Parterna är överens om att kostnaden inte ska överstiga 250 kr per m² ljus BTA i 2012-års prisnivå, exklusive moms. Överenskommelse avseende inträde i gemensamhetsanläggning återfinns som Bilaga 15, och ska undertecknas av Exploatören inför anläggningsförrättningen.

3.10 Kommunala anläggningar

Stadens linspända belysning över lokalgatorna ska fästas i fasad på Fastigheterna. Exploatören åtar sig att förstärka fasaden vid dessa ytor och Staden ansvarar för infästningen av belysningen i fasad. Rör för belysningen ska anläggas av Exploatören innanför fasad inom Fastigheterna och erforderligt kopplingskåp. Projekteringen ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av Staden. Exploatörens åtaganden beträffande utförande av arbetet ska anses vara fullgjort då Staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar anläggningen. Från och med denna dag garanterar Exploatören att utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under två år. Staden ska ersätta Exploatören för verifierade kostnader när anläggningarna besiktigats och godkänts av Staden.

3.11 Bygg- och informationsskyltar

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena. Stadens medverkan i projektet ska anges på byggskylten. Text angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden vilket bl.a. inkluderar stadens logotype. Innan Exploatören ansöker om bygglov för byggskylt ska handlingar delges exploateringskontoret i syfte att samordna placeringar och innehåll.

Exploatören 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.

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

3.12 Byggytor och byggetablering m.m.

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

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. 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 per m² och år. Arrendeavtal för detta nyttjande ska tecknas mellan Exploatören och Staden, exploateringskontoret.

Exploatören ska med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Fastigheterna och av Staden anvisad byggetableringsyta. Staketets utformning ska ske i samråd med Staden. Exploatören ska tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheterna och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker kommer viten att utgå enligt § 4:33.

3.13 Gemensamma kostnader

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

- tillfälliga anordningar och drift
- byggsamordning
- lots och logistikcenter
- byggavfallshantering

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

3.14 Miljöprogram

I samband med markanvisningen har Exploatören tagit del av Stockholms stads miljöprogram 2008-2011. Detta program utgör ett grunddokument för Exploatörens miljöstrategiska inriktning på miljöanpassad byggnation. Stockholms stad har därefter tagit beslut om Stockholms miljöprogram 2012-2015 som gäller från och med 2012. Programmet finns under www.stockholm.se. Med utgångspunkt från miljöprogram 2012-2015 har relevanta mål för Hagastaden tagits fram. Dessa framgår av Bilaga 16. I Stadens miljöprogram 2012-2015 anges att ”andelen miljöklassade byggnader ska öka”.

Exploatören ska ha en hög ambition vad gäller byggnadens kvalitet och certifiera de byggnader som uppförs inom Fastigheterna inom valfritt miljöcertifieringssystem.

3.15 Dag- och grundvatten

Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Exploatören, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Fastigheternas dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Fastigheterna genom exempelvis infiltration i marken och fördröjning i sedumtak. Är det enligt Stadens eller Stockholm Vatten AB:s bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera och fördröja dagvattnet, får överskottsvattnet efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från Fastigheterna.

3.16 Vatten- och avloppssystem

Provisorisk tryckstegringsanläggning

Om Stockholm Vatten ABs permanenta tryckstegringsanläggning inte är driftsatt senast april 2018, dvs två månader före preliminär första inflyttning i Fastigheterna bekostar Staden en provisorisk tryckstegringsanläggning inom Fastigheterna. Exploatören förutsätts ordna intern tryckstegring för byggnader med fler än tio våningar.

Sprinkleranläggning

Om sprinkling ska utföras inom Fastigheterna får denna inte anslutas på vattenledning då den utgörs av högtrycksledning. En separat mellanliggande anläggning utförs och bekostas av Exploatören.

Pumpning

Exploatören är medvetet om att Exploatören kan behöva ombesörja och bekosta pumpning av Fastigheternas avlopp.

3.17 Tillgänglighet i utemiljö

Exploatören förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer överensstämmer med gällande byggregler, med undantag för nedanstående punkter där Staden har följande högre ambitionsnivå:

- 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 Fastigheterna, se principalskiss entré infälld i fasad, Bilaga 17. Staden kommer inte anordna parkeringsplatser för rörelsehindrade på lokalgatorna p.g.a. gatornas lutning.

Exploatören ska utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigställd byggnation. Exploatören ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. 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 www.stockholm.se/tillganglig

3.18 Parkeringstal för bil och cykel

För Detaljplanen anges parkeringstal 0,7 p-platser för bil per lägenhet. Exploatören har möjlighet att ta fram förslag på alternativa parkeringslösningar såsom t.ex. bilpooler och diskutera detta med stadsbyggnadskontoret vid ansökan av bygglov för eventuell justering av angivet p-tal.

Exploatören har som ambition att inrymma utrymme för cyklar motsvarande 2,5 platser per lägenhet inom Fastigheterna, men minst följa anvisningar i Svensk Standard, för närvarande Svenska Standard SS 91 42 21:2006. Exploatören har möjlighet att ta fram förslag på alternativa parkeringslösningar och diskutera detta med exploateringskontoret inför ansökan av bygglov.

3.19 Kvalitetsprogram för gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av Fastigheternas gårdar med utformningen av gator och parker inom Planområdet har Staden upprättat ett gestaltningsprogram. Gestaltningsprogrammet ska utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom planområdet.

Exploatören har medverkat i arbetet med att upprätta programmet, har tagit fram erforderligt underlag samt bekostat sin del i arbetet. Gestaltningsprogrammet har utarbetats av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet.

Exploatören förbinder sig att följa gestaltningsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheterna 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 Exploatören ansöker om bygglov ska bygglovhandlingar delges exploateringskontoret som ska ge sitt skriftliga godkännande av handlingarna som markägande avtalspart.

3.20 Inrapportering av geotekniska utredningar

Exploatören ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv.

3.21 Avfallshantering

Exploatören har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

Exploatören förbinder sig att ansluta bostäderna till sopsug samt därtill hörande gemensamhetsanläggning, enligt § 3.9 ovan.

Miljörum för återvinning ska anordnas inom Fastigheterna. Exploatören 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

Exploatören får sälja bostäderna med äganderätt eller upplåta dem med hyresrätt eller bostadsrätt.

4.2 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger Exploatören själv att förmedla lägenheterna med undantag av de i § 3.5 ovan angivna speciallägenheterna vilka ska förmedlas av Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe.

Vid upplåtelse med hyresrätt ska bostadslägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, eller den som Staden sätter i dess ställe. Exploatören är införstådd med att, enligt detta avtal, ska minst 50 % av lägenheterna förmedlas av Stockholm Stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse träffas om annat med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

4.3 Viten

4.31 Motfyllning källarvåning

Exploatören förbinder sig att, vid löpande vite av etthundratusen (100 000) kr per påbörjad vecka, senast inom nio månader efter Exploatörens möjliga byggstart enligt § 3.1 ha färdigställt bottenplatta och källarvägg så att motfyllning kan ske. Om försening uppstår och detta ej beror på Exploatören 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 Exploatören orsakar försening som innebär att Staden behöver utföra åtgärder inom Fastigheterna såsom t.ex. spontning i syfte att hålla tidplan och utbyggnadsordning förbinder sig Exploatören ersätta Staden de merkostnader som uppkommer för Stadens anläggningsarbete under förutsättning att dessa kostnader inte täcks av vitet om 100 000 kr per vecka.

4.32 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken före inflyttning. Därför ska Exploatören senast fyra månader före första inflyttning till Staden lämna besked om inflyttningsdatum för olika etapper. Exploatören förbinder sig att, vid löpande vite av tjugofemtusen (25 000) kr 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.

4.33 Etableringsytor

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

4.34 Fullgörande av Exploatörens åtaganden

Exploatören äger inte, innan överlåtelse av Fastigheterna skett, utan Stadens skriftliga medgivande överlåta rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal.

Exploatören förbinder sig vid vite av 20 000 000 kronor, i penningvärde 2013-10-01, att senast 2020-12-31 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. Om Exploatören inte håller tidsfristerna är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Exploatören 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.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Exploatören förbinder sig, vid vite av 20 000 000 kronor i penningvärde 2013-10-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheterna tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheterna delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Exploatören rätt att i nedanstående

bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Exploatören 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 X träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Hagastaden daterad Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter 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 X kronor i penningvärde 2013-10-01. 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 Exploatören 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.

Exploatören 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.

4.5 Avtalets giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte Stockholms kommunfullmäktige senast 2014-12-31 godkänner exploateringsavtalet 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 Ikano Bostad AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
() ()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Detaljplanekarta med Fastigheterna markerade
3. Norra Stationsgaraget trapphus, ungefärligt läge i plan, daterad 2012-09-25
4. Köpeavtal med servitutsbilagor (utkast)
5. Tidplan och utbyggnadsordning, daterad 2014-01-20
6. Mall för miljökrav för entreprenader inom Stockholms stad, daterad 2013-03-18
7. Generella områdesförutsättningar i Hagastaden, daterad 2013-10-02
8. Övergripande arbetsmiljöplan, daterad 2013-11-25
9. Kranregler, daterad 2013-11-25
10. Arrendeavtal Fastigheterna 1 och 2 (utkast)
11. Arrendeavtal Fastigheterna 3 och 4 (utkast)
12. Entreprenadavtal avseende trapphus Norra Stationsgaraget, daterat 2014-04-28
13. Samverkansavtal inklusive avtal om servitut avseende trapphus Norra Stationsgaraget, daterat 2014-05-05
14. Avsiktsförklaring avseende speciallägenheter, daterad 2014-05-07
15. Överenskommelse avseende inträde i gemensamhetsanläggning för sopsug (utkast)
16. Miljöprogram Hagastaden, daterad 2012-11-29
17. Principskiss entré infälld i fasad, daterad 2010-06-29