

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Einar Mattsson Projekt AB (org.nr. 556789-4877) och Fastighets AB Nordstation kv 5 (org.nr. 556991-1968), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Hagastaden (del av kvarter Analysen)

§ 1

MARKANVISNING, DETALJPLAN OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2007-08-23 lämnat markanvisning till Einar Mattsson Projekt AB 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 med ändring att den anvisade marken ska upplåtas med tomträtt istället för att överlåtas med äganderätt.

1.2 Exploatören

Einar Mattsson Projekt AB och Bolaget, fortsättningsvis gemensamt kallade **Exploatören**, åtar sig solidariskt gentemot Staden att ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i detta exploateringsavtal.

1.3 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**.

1.4 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 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. Med byggstart avses dag då byggnation av källarvåningarna inom fastigheterna påbörjas.

§ 2

FASTIGHETSBLDNING 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 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 ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

I samband med fastighetsbildningen enligt ovan urholkas Fastigheten 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. Eftersom Norra Stationsgaraget kommer att färdigställas vid tidpunkt efter inflyttning av Fastigheten kan vissa fastighetsbildningsåtgärder krävas i efterhand för att erhålla en fungerande funktion. Exploatören förbinder sig medverka till detta.

I samband med fastighetsbildningen för trapphus för Norra Stationsgaraget ska erforderliga servitut bildas, bl.a. avseende ventilationsledningar och fasadskyltar, se vidare § 3.2.

2.2 Tomträtsupplåtelse

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning (preliminärfråga) enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträtsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträtsavtal, Bilaga 4. Upplåtelsedagen ska i tomträtsavtalet bestämmas till i § 3.1 meddelat definitivt datum för byggstart för Exploatörens utförande av källarvåningarna inom Fastigheten. Regleringstillfälle i tomträtsavtalet infaller vid nästkommande kvartalsskifte.

Avgälden ska baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för tomträtsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträtsavtalets tecknande.

Den i bilagt förslag till tomträttsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Nyréns och Rosenbergs Arkitekter daterade 2012-06-04. I det slutgiltiga tomträttsavtalet ska bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas. Parterna är överens om att ingen tomträttsavgäld ska utgå från och med 2016-11-01 till den dag då Staden utfört lednings- och gatuarbeten till nivå då gatan utanför Fastigheten är tillgänglig för byggtrafik, preliminärt 2017-05-01. Ett sidoavtal till tomträttsavtalet ska upprättas mellan parterna som reglerar detta. Sidoavtalet får inte inskrivas.

2.3 Fastighetens skick m.m.

Exploatören är medveten om att Fastigheten tidigare varit bebyggd och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar mm. Exploatören tar på sig ansvaret för och bekostar att avlägsna dessa anläggningar.

2.4 Markföroreningar

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

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 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. Exploatören svarar alltid för all hantering av massor med halter under 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. Exploatören ska redovisa andelen återanvända massor till Staden.

Staden ersätter inte Exploatören 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 Exploatörens övertagande av marken.

2.5 Servitut och ledningsrätter

Bolaget medger att:

- 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 § 3.7.
- Staden ges rätt att nyttja till gata angränsande byggnadskonstruktioner (källarväggar m.m.) inom Fastigheten, som stöd för att anlägga, bibehålla, underhålla och förnya gatuanläggning och ledningsnät. Det åligger därvid tomträtthavaren till Fastigheten att bibehålla och underhålla nödvändiga konstruktioner inom egen fastighet, så att gatuanläggningen kan bibehållas.

Exploatören medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för Vasastaden 1:16.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Exploatören och Staden 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 2014-10-31, Bilaga 5.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Exploatören är skyldigt 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 skäliga 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.

Byggstart och produktionstid

I planeringen för utbyggnaden av bostadskvarteren längs Norra Stationsgatan inom Hagastaden har det uppmärksammats 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 Exploatörens utförande av källarvåning inom Fastigheten är 2016-02-01. Exploatörens byggstart är beroende av Stadens grundläggningsarbeten på Hagaesplanaden och lokalgatorna Anna Whitlocks gata och Hälsingegatan 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 av källarvåning (detta datum är detsamma som upplåtelsedagen i tomträttsavtalet).

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 utanför Fastigheten (Anna Whitlocks gata och Hagaesplanaden). Detta beräknas vara klart 2017-04-30. Planerad byggstart för Exploatörens utförande av resterande exploatering (husstomme) på Fastigheten beräknas således till 2017-05-01. Staden ska skriftligen meddela Exploatören definitivt datum senast tre månader innan utförande av resterande husstomme.

Finplanering

Senast sex månader efter byggstart av husstomme ska Exploatören till Staden meddela preliminära inflyttningsdatum för olika etapper inom Fastigheten. Exploatören ska meddela definitiva inflyttningstider 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 Trapphus Norra Stationsgaraget

Exploatören ska projektera och anlägga trapphus för Norra Stationsgaraget inom Fastigheten i samordning med Stockholms Stads Parkerings AB. Separat entreprenadavtal har träffats mellan Exploatören och Stockholms Stads Parkerings AB, Bilaga 10. 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 § 2.1.

Ett samverkansavtal inklusive avtal om servitut avseende Norra Stationsgaraget har träffats mellan Exploatören, Stockholms Stads Parkerings AB och Staden, Bilaga 11.

3.3 Bostäder

Exploatören ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 87 lägenheter.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Exploatören 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 Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten.

Exploatören 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 Exploatörens önskemål bekostas av Exploatören.

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

3.5 Särskilda restriktioner/förutsättningar

Exploatören är medvetet om att en vägslänt kommer att anläggas av Staden från Norra Stationsgatan in på Fastigheten 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 Fastigheten.

Exploatören är medvetet 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 Fastigheten sträcker sig det temporära spåret för Värtabanan. Exploatören är medvetet 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.

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

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

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 att någon rätt till ersättning inte föreligger för detta.

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

3.6 Gemensamhetsanläggningar

Exploatören förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för gemensam gård och garage för kvarteret Analysen samt eventuella gemensamma ledningar.

Exploatören förbinder sig även att med övriga fastighetsägare/tomträttshavare till de fastigheter som ska anslutas till nedan anläggning snarast träffa överenskommelse angående den. I överenskommelsen ska regleras anläggningens läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningen, ersättningar och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningen samt formerna för anläggningens förvaltning. Exploatören ska medverka till följande gemensamhetsanläggning (för Fastighetens funktion kan ytterligare gemensamhetsanläggningar bli aktuella):

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. Åtkomst till dokument fås genom kontakt med Stadens projektledare för sopsug.

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 sopsugssterminalen 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. Exploatören ska bekosta Fastighetens andel av anläggningens utförandekostnad. Exploatören ska erlägga betalning senast i samband med upplåtelsedagen av Fastigheten.

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. 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 m².

Stadens förskottrade 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 Exploatören löpande baserat på redovisad självkostnad.

Överenskommelse avseende inträde i gemensamhetsanläggning ska undertecknas av Exploatören inför anläggningsförrättningen.

3.7 Kommunala anläggningar

Stadens linspända belysning över lokalgatorna ska fästas i fasad på Fastigheten. 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 Fastigheten 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.

3.8 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.

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

3.9 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 Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Staketets utformning ska ske i samråd med Staden. Exploatören ska tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlita entreprenör, håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker kommer viten att utgå enligt § 4:33.

3.10 Gemensamma kostnader

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

- tillfälliga anordningar och drift
- byggsamordning
- lots och logistikcenter

- byggavfallshantering
- vakthållning

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

3.11 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 12. 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 Fastigheten inom valfritt miljöcertifieringssystem.

3.12 Dag- och grundvatten

Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Exploatören, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Fastigheten 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 Fastigheten.

3.13 Vatten- och avloppssystem

Sprinkleranläggning

Om sprinkling ska utföras inom Fastigheten 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 Fastighetens avlopp.

3.14 Tillgänglighet i utemiljö

Exploatören förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten 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 Fastigheten, se principskiss entré infälld i fasad, Bilaga 13. 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

3.15 Parkeringstal för bil och cykel

Exploatören ska följa den av Staden framtagna parkeringsstrategin för Hagastaden, Bilaga 14.

3.16 Kvalitetsprogram för gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av Fastighetens gårdar med utformningen av gator och parker inom Planområdet har Staden upprättat ett gestaltningsprogram.

Gestaltningensprogrammet 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 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 Exploatören ansöker om bygglov ska bygglovhandlingar delges exploateringskontoret som ska ge sitt skriftliga godkännande av handlingarna som markägande avtalspart.

3.17 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.18 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 § 3.6 ovan.

Miljörum för återvinning ska anordnas inom Fastigheten. 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 ska upplåta bostäderna med hyresrätt.

4.2 Anvisning av bostäder

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 införstått med att, enligt ovan nämnda avtal, ska minst 50 % av lägenheterna förmedlas av Stockholm Stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse om annat träffas 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 Fastigheten 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 Fastigheten 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 Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

4.34 Fullgörande av Exploatörens åtaganden

Exploatören förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor, i penningvärde 2013-10-01, att senast 2020-03-31 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats ska detta vite sättas ned till 5 000 000 kronor i penningvärde 2013-10-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Om Exploatören inte håller tidsfristen 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

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

När tomträtt upplåtits förbinder sig Exploatören, vid vite av 20 000 000 kronor i penningvärde 2013-10-01, att vid överlåtelse av tomträtten tillse att den nya tomträttsinnehavaren 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 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 Einar Mattsson Projekt AB/Fastighets AB Nordstation kv 5 träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Hagastaden daterad Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av tomträten 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 20 000 000 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.

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

4.5 Fullgjorda åtaganden

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

4.6 Avtalets giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte Stockholms kommunfullmäktige senast 2015-09-30 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 Fastighets AB Nordstation kv 5

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Einar Mattsson Projekt AB

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
3. Norra Stationsgaraget trapphus, ungefärligt läge i plan, daterad 2012-09-25
4. Förslag till tomträttsavtal
5. Tidplan och utbyggnadsordning, daterad 2014-10-31
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. Entreprenadavtal avseende trapphus Norra Stationsgaraget, daterat 2015-01-14
11. Samverkansavtal inklusive avtal om servitut avseende trapphus Norra Stationsgaraget, daterat 2015-01-14
12. Miljöprogram Hagastaden, daterad 2012-11-29
13. Principskiss entré infälld i fasad, daterad 2010-06-29
14. Parkeringsstrategi Hagastaden, daterad 2015-01-16