

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Remulus Svealand 5 AB (org.nr. 556766-3843), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Mårtensdal

§ 1

DETALJPLAN

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för kv Mårtensdal antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2012-02448, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta 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.

Bolaget skall bekosta fastighetsbildningen och bildandet av erforderliga ledningsrätter. Kostnaden för de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar skall fördelas enligt beslutade andelstal i förrättningen. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Fastigheten dvs, ca 540 kvadratmeter av fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1, Mårtensdal 6 samt Enskede gård 1:1 inom Stockholms kommun, för en överkommen köpeskilling om 166 620 000 kr i prisläge 2011-11-01. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på utdrag ur detaljplanekarta, Bilaga 2.

Den preliminära värdegrundade arean är 33 324 m² enligt Bilaga 3.

Om den värdegrundade arean vid beviljandet av bygglov över- eller understiger den preliminära värdegrundade arean med mer än 1 procent, skall reglering av köpeskillning ske. Köpeskillingsregleringen skall baseras på den mängd BTA bygglovet medger och beräknas med hjälp av underlaget för prissättning i Bilaga 3.

Köpeskillningens storlek är bestämd i prisläge 2011-11-01.

För byggrätt för kontor skall köpeskillningen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad (innerstaden utom CBD) framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2011-11-01 är indextalet 295 enheter (1983-12-31 =100).

Indextalet för 2011-11-01 har beräknats genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2010 och 2011. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillningen enligt följande:

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. Köpeskillningen vid tillträde beräknas som köpeskillningen i prisläge 2011-11-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

I ovan nämnda köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.11.

2.3 Tillträde

Tillträde ska ske 2016-05-02, förutsatt att fastighetsbildning enligt § 2.1 då har vunnit laga kraft, eller vid den tidpunkt som infaller en vecka efter det att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft.

2.4 Betalning m m

Bolaget skall senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskillning (inklusive eventuell reglerad köpeskillning) i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Om bygglov inte har beviljats vid tillträdet skall eventuell reglering av köpeskillning mellan parterna ske senast 4 veckor efter att bygglov beviljats.

Staden skall på tillträdesdagen till Bolaget överlämna de handlingar rörande Fastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheten.

2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten.

2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av några inskrivningar.

2.7 Fastighetens skick m m

Bolaget, som har besiktigt 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 § 2.8.

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

2.8 Markföroreningar

Bolaget ansvarar för arbeten med att sanera marken inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att denna ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Staden ska ersätta Bolaget för erforderliga provtagningar och utredningar avseende markföroreningar för klarläggning och bedömning av eventuellt saneringsbehov. Vid behov av sanering ska denna bekostas av Staden.

Stadens godkännande beträffande metodval och kostnader ska inhämtas innan sanering sker på mark inom Fastigheten som ska överlåtas eller har överlåtit till Bolaget. Vid bedömning av saneringsbehovet kommer Staden tillämpa de riktvärden som anges i "Storstadsspecifika riktvärden för Malmö, Göteborgs och Stockholms stad (Sweco Enviroment AB 2009-06-17)".

2.9 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.10 Servitut och ledningsrätter

Tunnelbana

En utbyggnad av tunnelbanan med nya spårtunnlar planeras inom och i anslutning till Fastigheten i huvudsaklig överensstämmelse med Bilaga 4. Det slutliga läget för spårtunnlarna kommer att bestämmas i kommande järnvägsplan och i tillägg till den detaljplan som anges i Bilaga 1.

Bolaget förbinder sig att, utan ersättning, medge rätt för Stockholms Läns Landsting att för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och bibehålla tunnlar inklusive skyddszon inom de utrymmen som anges i Bilaga 4 Landstingets rätt till utrymmena skall säkras genom officialservitut, fastighetsbildningsservitut eller genom bildande av 3D fastighet.

Belysning, ledningar, skyltar

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med **u1** på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att rättigheter för belysning, ledningar samt skyltar får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, eller upplåtas med ledningsrätt.

Spont

Staden skall genom avtalsservitut med Bolaget upplåta utrymme för kvarsittande spont med tillhörande infästningsstag och överbyggnad inom fastighet Enskede Gård 1:1 enligt principlösning i Bilaga 5. Projekteringen av spontkonstruktionen skall godkännas av Staden. Bolaget och varje annan ägare av den blivande Fastigheten skall i avtalet åläggas att för all framtid svara för att konstruktionens funktion består.

2.11 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m m.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.

Bolaget skall, i samråd med Staden, upprätta en huvudtidplan för exploateringen.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

3.2 Bygg- och anläggningskostnader

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

3.3 Gemensamhetsanläggningar

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

Kvartersgata med infart från Hammarby Allé.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/ fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna skall regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

3.4 Kommunala anläggningar

Bolaget förbinder sig att projektera, bekosta och utföra de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras på allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

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

Bolagets anläggningsarbeten i blåmarkerat område i Bilaga 6 skall såvitt på Bolaget ankommer vara avslutade och tillgängliga för övertagandebesiktning av Staden i samband med Bolagets slutbesiktning av "Hus 1". Bolagets åtaganden beträffande utförande av arbeten skall anses vara fullgjorda då Staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag garanterar Bolaget att utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under fem år.

För detta byggnadsåtagande skall i övrigt tillämpliga delar gälla i Allmänna bestämmelser för totalentreprenader, ABT 06.

3.5 Flyttning av ledningar

Bolaget skall projektera, bekosta och utföra all erforderlig ledningsflytt inom och i anslutning till den blivande fastigheten.

3.6 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse skall Bolaget utge vite med belopp per skadat träd enligt Bilaga 7. Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Fastigheten utan tillstånd skall Bolaget utge vite i enlighet med § 3.9 nedan.

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera de träd och den vegetation som skall omfattas av denna § 3.6. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

3.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheten. Samråd med Staden skall ske.

3.8 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.

3.9 Byggytor och byggetablering

Byggetablering skall i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, skall Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret och Staden om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget skall ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

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

Fastigheten och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

Staden och Bolaget är ense om att träffa avtal angående tillfällig disposition av den byggnad inklusive det angränsande område av Mårtensdal 6 m m som redovisas i Bilaga 8. Merparten av markområdet är för närvarande utarrenderat till Teleskopet Förvaltnings AB. Staden har dock träffat avtal med arrendatorn om avflytt från arrendestället 2016-03-31. Bolaget är införstått med att dispositionsrätt ej kan påräknas längre än till 2017-12-31, då markområdet skall upplåtas till Affärsverket Svenska Kraftnät. Förlängning av dispositionstiden kan bli aktuell efter samråd med Affärsverket. Parterna skall samråda om möjligheterna att tillskapa etableringsutrymmen i närområdet under den period Affärsverket byggprojekt pågår.

Slutlig disposition av området skall ske efter samråd med andra berörda intressenter i området, t ex Stockholms trafikkontor och Fortum Distribution.

3.10 Krav och mål för energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17 rörande verksamhetsprogram för 2010. Krav och mål finns redovisade i PM "Exploateringskontorets krav och mål för energi 2010" (2010-01-26), som Bolaget har tagit del av.

Bolaget godkänner härmed att staden får tillgång till energidata från aktuella byggnader inom Fastigheten samt att staden får publicera avidentifierade resultat från energiuppföljningen. Bolaget förbinder sig även att lämna godkännande i särskild handling om det erfordras för att få tillgång till energidata.

3.11 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolaget, att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras lokalt i enlighet med Stadens strategi innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, bör göras på ett

sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vatten AB:s anvisningar, avledas från Fastigheten.

3.12 Tillgänglighet i utemiljö

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

- Alla entréer till en byggnad skall göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar skall finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade skall kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2004:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

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

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

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv.

3.14 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 50 miljoner kronor, i penningvärde 2015-10-01, att senast 6 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Råder en osedvanligt dålig marknads-situation skall tidsfristen för uppfyllelse av åtagandena förlängas i samråd med Staden. I den mån det inte framgår av detta avtal skall förseningen definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

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

4.2 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 100 miljoner kronor i penningvärde 2015-10-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa citerad bestämmelse nedan. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget skall samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan . Stockholms stad och Remulus Svealand 5 AB (org.nr. 556766-3843) träffad överens-kommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Mårtensdal daterad 2015- - . Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall 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 skall köparen utge vite till Stockholms stad med 100 miljoner kronor i penningvärde 2015-10-01. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare.

Vitet skall 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 skall utge vite enligt denna punkt skall 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 skall Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden överlämna en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.3 Överenskommelsens eventuella upphörande

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

4.4 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels ny detaljplan enligt § 1.2 vinner laga kraft senast 2016-04-29,

dels styrelsen för Skanska AB senast 2016-04-29 godkänner denna överenskommelse,

dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2016-04-29 godkänner denna överenskommelse genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning,

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Remulus Svealand 5 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplan
2. Detaljplan med Fastigheten markerad
3. Prissättningsmodell samt värdegrundade area
4. Framtida tunnelbana. Principlösning
5. Spont. Principlösning
6. Kommunala anläggningar
7. Trädvite. Beräkningsmall
8. 8. Område för tillfällig dispositionsrätt

