

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Scandinavian Life Science AB (orgnr 556761-5082), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:45 (Hagastaden), kv Princeton**

### § 1

#### MARKANVISNING, DETALJPLAN OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

##### 1.1 Markanvisning

Staden har enligt beslut 2009-11-19 tillsammans med Stockholms läns landsting, nedan kallat Landstinget, lämnat markanvisning till Oslo Naeringseiendom AS (org.nr 889 976 152) för att uppföra kontor med koppling till Life Science inom del av fastigheten Vasastaden 1:45 (i markanvisningsavtalet benämnd Vasastaden 1:16) i Hagastaden i Stockholm samt del av fastigheten Haga 4:18 i Solna stad. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2009-12-18. Tilläggsavtal till markanvisningsavtalet har tecknats som reglerar avtalets giltighet till 2015-09-30.

Oslo Naeringseiendom AS önskar överlåta markanvisningsavtalet i den del som rör del av Fastigheten Vasastaden 1:45 (blivande kvarteret Princeton) till Bolaget och har tillsammans med Staden tecknat en överenskommelse om överlåtelse av markanvisningsavtalet.

Denna överenskommelse fullföljer och ersätter både ursprungligt markanvisningsavtal, tillägg till markanvisningsavtal och överlåtelse av markanvisningsavtal angående del av fastigheten Vasastaden 1:45 (blivande kvarteret Princeton), nedan kallad **Fastigheten** (se definition § 2.1 nedan). Bolaget har träffat en separat överenskommelse med Landstinget angående exploatering och förvärv av intilliggande fastighet, blivande fastigheten Patienten 1 (del av Solna Haga 4:18), nedan kallad **Patienten**.

##### 1.2 Detaljplan

Vid tecknande av markanvisningsavtalet pågick arbetet med detaljplan Dp 2009-02013-54 (Norra Station) som vann laga kraft 2011-04-15. I gällande detaljplan går kommungränsen mellan Stockholm stad och Solna stad på ett icke ändamålsenligt sätt genom kvarterersstrukturen. För att justera kommungränsen pågår arbete med en ny detaljplan som även omfattar en översyn av volym, användning, tillgänglighet och gestaltning för kvarteren inom detaljplaneområdet.

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplanen för Fastigheten antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2012-01544-54 för del av Vasastaden 1:45 (kv Princeton) i stadsdelen Vasastaden (Hagastaden) i Stockholm, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

En förutsättning för att Detaljplanen ska kunna vinna laga kraft är att kommungränsen justeras och att fastighetsreglering sker mellan Staden och Landstinget så att Patienten ägs av Landstinget och Fastigheten ägs av staden. Ett avtal om fastighetsreglering har träffats som reglerar förutsättningarna för markbyte.

### 1.3 Avsiktsförklaring/ målsättning

Området ingår i stadsutvecklingsområdet Hagastaden där en vision finns om att utveckla området till en levande vetenskapsstad med en attraktiv miljö som lockar de mest kompetenta och framgångsrika företagen i världen. I visionen kommer Karolinska Institutet tillsammans med Sveriges mest framstående högskolor och universitet utgöra ett kunskapscentrum för Life Science forskning som kan mäta sig med det bästa i världen. Hagastaden kommer att stärka de fysiska kopplingarna mellan Stockholm och Solna. Det är viktigt att denna visionsbild är väl förankrad hos Bolaget i dess fortsatta arbete. Detta innebär att Bolaget ska sträva efter att byggnaden anpassas för att kunna inrymma Life Science verksamheter eller verksamheter kopplade till dessa.

### 1.4 Förutsättningar

Ninni Kronbergs Gata är belägen i den nordvästra delen av Hagastaden, söder om Fastigheten och intilliggande Patienten, nedan gemensamt kallade **Kvarteren**. Gatan är huvudstråk för den tekniska försörjningen till Kvarteren. Staden ansvarar för att Ninni Kronbergs Gata är utbyggd så att inflyttning kan ske i Kvarteren samt i de bostadskvarter som ska byggas söder om Kvarteren. Gatan är i huvudsak förlagd ovan tunnlarna med undantag för en del av gatan som ligger utanför tunnlarna, se Bilaga 2. För att möjliggöra en utbyggnad av Ninni Kronbergs Gata måste marken höjas mellan Patienten och intilliggande vägtunnel så att den kommer upp i nivå med tunneltaket. Till följd av restriktioner för byggnation intill tunnlarna, och tekniskt komplicerad byggnation som följer av detta, har parterna kommit fram till att den lösning som innebär de minsta riskerna vad gäller ekonomi, samordning och färdigställandetider är att Bolaget först, och eventuellt före tillträde sker enligt § 2.3, bygger upp Kvarterens källarvåningar upp till gatunivå samt underbygger del av Ninni Kronbergs Gata och Anna Steckséns Gata. Utbyggnad av gatorna sker därefter samordnat med husproduktionen. På så sätt säkerställs en effektiv anläggnings- och byggproduktion. Utrymmet under de underbyggda gatorna kommer att ingå i en för Kvarteren gemensam garageanläggning.

Som en följd av ovanstående är **Byggstart** den dag då byggnation av källarvåningarna inom Fastigheten samt underbyggnader enligt ovan påbörjas, preliminärt 2016-07-01.

**Tillträdesdagen** inträffar senast 2017-07-01, se § 2.3.

Ett arrendeavtal ska tecknas mellan Bolaget och Staden om Byggstart sker före Tillträdesdag, för att reglera ansvars- och kostnadsförhållanden mellan parterna för perioden mellan Byggstart och Tillträdesdagen, se § 3.3.

Bolaget är medvetet om att omkringliggande gator inte är utbyggda vid Byggstart och att gatorna inte är fullt tillgängliga vid Tillträdesdagen. Ninni Kronbergs Gata kan färdigställas först när bostadskvarteren som är belägna söder om Kvarteren har anlagt de delar av primär- och sekundärbalkar som kommer att anläggas på gatumark. Staden ska tillse att det vid inflyttning är möjligt att nyttja Ninni Kronbergs Gata för gångtrafik och angöring och ska eftersträva att gatan kan nyttjas för allmän biltrafik så att Kvarteren kan tas i bruk vid inflyttning.

Parterna är medvetna om att delar av de åtaganden som är angivna i detta avtal endast kan fullföljas om köpe- och genomförandeavtal för Patienten, som beslutas av Stockholm läns landstingsfullmäktige, vinner laga kraft senast 2016-12-31.

## § 2

### FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

#### 2.1 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om och vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av **Fastigheten** (med Fastigheten avses den del av fastigheten Stockholm Vasastaden 1:45, blivande kvarteret Princeton som bildas vid förrättning enligt detta avtal), med i huvudsak det läge och de gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd illustration, Bilaga 3. Den del av bygggrätten som ligger ovanför trafiktunneln ska fastighetsbildas som ett till Fastigheten tillhörande 3D-utrymme. 3D-utrymmets nedre gräns ska gå i ovkant skyddslager för tätskikt och den övre gränsen ska gå ca 3 meter över högsta byggnadshöjd.

Principerna för fastighetsbildningen framgår av Bilaga 4.

Bolaget biträder ansökan om fastighetsbildning, som utgår från principerna i Bilaga 4, genom undertecknande av detta avtal samt förbinder sig att leverera erforderliga handlingar till lantmäterimyndigheten så att fastighetsbildningsförrättningen kan genomföras i god tid före Byggstart. Ansökan om fastighetsbildning ska inges senast sex månader efter detta avtals undertecknande.

Bolaget ska bekosta fastighetsbildningen för Fastigheten samt de förrättningar som krävs för bildande av gemensamhetsanläggning enligt § 2.11.1 och för bildande av övriga rättigheter enligt denna överenskommelse. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta. Angående inrättande av gemensamhetsanläggning för avfallsanläggning se § 2.11.2.

Det är parternas ambition att bildande av Fastigheten ska samordnas med avstyckningen av blivande Patienten.

#### 2.2 Överlåtelse

Staden överlåter och försäljer med äganderätt till Bolaget Fastigheten i Stockholms kommun för ett överenskommet pris om 9 000 kr per kvadratmeter ljus BTA. Den preliminära

värdegrundande arean, enligt blivande detaljplan, är för Fastigheten 22 500 m<sup>2</sup> Ljus BTA. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd illustrationsplan, se Bilaga 3.

Om den värdegrundande arean, vid beviljandet av bygglov, överstiger den preliminära värdegrundande arean ska reglering av köpeskillning ske. Regleringen av köpeskillningen ska baseras på det överenskomna priset 9 000 kr per m<sup>2</sup> Ljus BTA. Om inte hela byggrätten utnyttjas vid ansökan om bygglov får den värdegrundande arean dock inte bestämmas lägre än den preliminära värdegrundande arean enligt ovan. Ljus BTA ska följa definition som framgår i Bilaga 5.

Området är i detaljplanen utlagt som kvartersmark för verksamheter med lokaler i bottenvåningarna. Det överlåtna området innefattar inte det fastighetsutrymme som idag tillhör Vasastaden 1:45 som avser utrymningsväg tillhörande underliggande vägtunnlar.

Priset är bestämt vid värdetidpunkten 2009-10.

För byggrätten ska priset regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex. Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad (innerstaden utom CBD) framtagen av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år.

Indextalet per 2009-10-01 har beräknats genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2008 och 2009. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex. Startindex (indextalet för 2009-10) är 273.

Vid tillträdet beräknas det indexjusterade priset 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. Det indexjusterade priset vid tillträdet beräknas som priset vid värdetidpunkten 2009-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

I ovan nämnda köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.12

### 2.3 Tillträde

Bolaget ska tillträda Fastigheten senast 2017-07-01 under förutsättning att samtliga villkor i § 4.4 i detta avtal har uppfyllts samt att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft. Bolaget äger rätt att tillträda Fastigheten tidigare förutsatt att samtliga villkor enligt § 4.4 är uppfyllda samt att fastighetsbildningen enligt § 2.1 har vunnit laga kraft.

### 2.4 Betalning m m

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen betala slutlig köpeskillning i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

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

### 2.5 Lagfartskostnader

Bolaget ska snarast efter Tillträdesdagen ansöka om och bekosta erforderlig lagfart för Fastigheten.

### 2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före Tillträdesdagen ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget om inte annat framgår av denna Överenskommelse.

Motsvarande ska gälla för eventuella intäkter av Fastigheten.

### 2.7 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 6.

### 2.8 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 § 2.9.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten tidigare kan ha varit bebyggd och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar. Om lämningar påträffas som är av sådan karaktär att Bolagets tidplan riskerar att kraftigt förskjutas kan tider angivna i § 3.2.3 nedan förskjutas i motsvarande mån.

Bolaget är medvetet om att del av Fastigheten är underbyggd av en vägtrafiktunnel och att särskilda förutsättningar och restriktioner följer med detta, se § 3.6.

### 2.9 Markföroreningar

Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart föroreningar som uppkommit före Tillträdesdagen alternativt före Byggstart om byggnation av påbörjas före Tillträdesdagen enligt § 1.4.

Om Bolaget, efter Byggstart alternativt Tillträdesdag, påträffar föroreningar på Fastigheten ska Staden omedelbart kontaktas. Staden beställer, utför och bekostar nödvändiga provtagningar och utredningar avseende markföroreningar för att bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten. Staden tar också fram en handlingsplan för de eventuella efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt detaljplanens bestämmelser. Efterbehandling ska ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheterna och enligt den av Staden upprättade handlingsplanen. Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden inte i förväg godkännt detta. I det fall anmälan om efterbehandling erfordras ombesörjes detta av Bolaget som hänvisar till och

bifogar handlingsplanen till anmälan. Parterna ska utgå från de storstadsspecifika riktvärden/ platspecifika riktvärden vid bedömning av markföreningar.

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

Staden svarar för de merkostnader som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder (transport och deponi) för massor med halter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Bolaget ska redovisa andelen återanvända massor till Staden.

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

## 2.10 Servitut och ledningsrätter mm

Samtliga ledningar och andra anläggningar tillhöriga Fastigheten ska vara förlagda inom Fastigheten. I det fall någon ledning eller annan anläggning läggs inom allmän platsmark ska detta regleras genom servitutsavtal med Staden och i vissa fall även med ett nyttjanderättsavtal med Staden (Trafikkontoret). Samtliga lösningar ska granskas och godkännas av Staden.

### 2.10.1 Servitut till förmån för Fastigheten

#### *Primär- och sekundärbalkar*

I samband med fastighetsbildningen ska erforderliga servitut bildas för de primär- och sekundärbalkar som går ut i allmän platsmark.

### 2.10.2 Servitut belastande Fastigheten

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter utan ersättning får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för någon av Staden ägd fastighet alternativt upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

#### *Möjlighet till inspektion av tunneltak*

Bolaget ska tillse att inspektion och underhåll av tunneltaket under Fastigheten medges enligt villkor som framgår i Bilaga 7. Bolaget medger Staden, eller den som Staden sätter i sitt ställe, åtkomst till de utrymmen som krävs för inspektion och underhåll.

#### *Belysning, ledningar m m*

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheten, utan ersättning, för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar. Avseende linspänd belysning och temporär gatubelysning, se § 3.6.

#### *Utrymningsväg m m*

Över Fastigheten går en utrymningsväg (ID 258) för trafiktunneln. Vid bildandet av Fastigheten ska servitut för utrymningsvägen inrättas belastande Fastigheten till förmån för den fastighet som inrymmer trafiktunneln. I Bilaga 8 redovisas utrymningsvägens läge vid Byggstart. Vidare krav gällande utrymningsvägen se § 3.4.

### *Bibehållande av gatuanläggning*

Bolaget medger Staden rätt att utan kostnad för Staden nyttja till gatuanläggning angränsande byggnadskonstruktioner (källarväggar, del av garageanläggning mm) inom Fastigheten samt under gator i enlighet med Bilaga 2, som stöd för att anlägga, bibehålla, underhålla och förnya gatuanläggningar inklusive ledningsanläggningar mm. Det åligger därvid ägaren till Fastigheten att bibehålla och underhålla dessa byggnadskonstruktioner, så att gatuanläggningarna kan bibehållas. Vid rivning av källarväggar m m, åligger det Bolaget att vidta erforderliga skyddsåtgärder för att bevara väggkroppen och dess grundläggning genom t ex spontning till fast botten. Om skador ändå uppstår på gatuanläggningen till följd av arbeten inom Fastigheten eller till Fastigheten tillhörande garageanläggning ska gatuanläggningen återställas på Bolagets bekostnad.

För de delar av Fastigheten som gränsar mot Eugeniavägen i Solna kommun förbinder sig Bolaget att, om Solna kommun så begär, upplåta och medge inskrivning av ett motsvarande servitut med bästa rätt till förmån för av Solna kommun ägd fastighet. Det åligger Bolaget att samråda med ägare till härskande fastighet vid åtgärder av betydelse för dessa servitutsförhållanden.

### 2.10.3 Belysning, ledningar inom Solna kommun

Bolaget medger att Solna kommun, på den del av Fastigheten som gränsar mot Eugeniavägen, utan ersättning för all framtid ges rätten att anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för av Solna kommun ägd fastighet.

## 2.11 Gemensamhetsanläggningar

### 2.11.1 Garageanläggning

En gemensamhetsanläggning ska bildas enligt anläggningslagen för en garageanläggning, se Bilaga 4. Gemensamhetsanläggningen, markerad GA 2 i Bilaga 4 belastar del av fastigheten Vasastaden 1:45. Stockholms stad upplåter utrymmet för gemensamhetsanläggningen utan ersättning. Gemensamhetsanläggningen belastar även Fastigheten samt Patienten.

Om Fastigheten eller Patienten byter ägare innan gemensamhetsanläggningen är bildad ska överenskommelse om gemensamhetsanläggning träffas enligt ovan innan försäljning av en eller båda fastigheterna sker.

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderlig förrättning enligt anläggningslagen för ovan angiven anläggning. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning ska ske samordnat med fastighetsbildningen av Patienten.

### 2.11.2 Avfallsanläggning

#### Avfallsanläggning

Hagastaden kommer att ha en gemensam sopsugsanläggning med tre avfallsfraktioner för bostäder och en för verksamheter - restavfall. Anläggningen ska inrättas som en gemensamhetsanläggning och ägas och förvaltas av alla fastigheter i utbyggnadsområdet (exkl.

Fraktalen, Isotopen, Genen och Mitokondrien) genom en samfällighetsförening. Utbyggnadsområdet omfattar hela Hagastaden (Dp 2009-02013-54, Detaljplanen samt kommande detaljplaner inom Hagastaden). Sopsugsanläggningen består av huvudledning fram till en anslutningspunkt i fastighetsgräns och en gemensam terminal med kringutrustning. Anslutning till sopsugsanläggningen ska ske enligt 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 1 och kommer att vara i drift från det att första inflytt i Hagastaden sker, preliminärt år 2017, till dess att den permanenta sopsugsterminalen för hela Hagastaden byggs och tas i drift, preliminärt år 2019. Fastigheten kommer inte att kunna anslutas till sopsugsanläggningen vid inflyttning då erforderliga ledningar först kan anläggas i ett senare skede. Tidpunkt för anslutning till sopsugsanläggningen beräknas till tidigast andra kvartalet 2021. Fram till dess att Fastigheten kan anslutas till sopsugsanläggningen kommer traditionell sophämtning att ske vid Fastigheten.

Sopsugsanläggningen kommer att byggas ut etappvis. Delägarna i gemensamhetsanläggningen förbinder sig att medverka till att gemensamhetsanläggningen successivt utökas till att omfatta hela Hagastaden (Dp 2009-02013-54, Detaljplanen samt kommande detaljplaner inom Hagastaden). Utbyggnaden kommer att ske under ca tio år.

I framtida överenskommelser och anläggningsförrättningar ska bl.a. behandlas andelstal, utförande, fördelning av utförandekostnader och ersättning till Staden för inträde i gemensamhetsanläggningen.

Staden har åtagit sig att dels förskottera kostnader för och ansvara för utförande av den gemensamma sopsugsanläggningen fram till kvartersgräns, dels att ansöka om inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Utförandekostnader för gemensamhetsanläggningen baseras på den bedömda slutkostnaden. Bolaget ska bekosta Fastighetens andel av anläggningens utförandekostnad.

Bolaget ska erlägga betalning till Staden så snart förutsättningar för anslutning till sopsugsanläggningen föreligger, preliminärt andra kvartalet 2021.

Den totala kostnaden för sopsugsanläggningens slutliga utförande, inklusive provisorier, bedöms preliminärt till 230 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA i 2012-års prisnivå, exklusive moms. Parterna är överens om att kostnaden inte ska överstiga 250 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA i 2012-års prisnivå. Parterna är överens om att beräkning av Fastigheternas 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 m<sup>2</sup>.

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 då Fastigheten kan anslutas till sopsugsanläggningen ansvarar Staden för utförande av drift och underhåll av sopsugsanläggningen fram tills gemensamhetsanläggningen bildats. Fastigheternas andel av kostnaderna beräknas utifrån andelstal enligt ovan och Staden debiterar Bolaget löpande baserat på redovisad självkostnad.

Överenskommelse avseende inträde i gemensamhetsanläggning ska undertecknas av Bolaget inför anläggningsförrättningen. Förrättningskostnaderna samt däri ingående utredningskostnader med anledning av förrättningen ska fördelas mellan delägande fastigheter/tomträtter enligt det andelstal för drift och underhåll som kommer fastställas i förrättningen. Fakturan kommer ställas till samfällighetsföreningen som fördelar kostnaden mellan fastigheter/tomträtter efter andelstal för drift och underhåll.

### 2.12 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom 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 Bebyggelse inom Fastigheten

Bolaget avser att inom Fastigheten i enlighet med Detaljplanen uppföra en ny byggnad omfattande minst 22 500 kvm ljus BTA.

#### 3.2 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att:

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom angränsande utbyggnadsområden ledningsdragande bolagen samt med omkringliggande vårdverksamhet.

##### 3.2.1 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 9
- Generella områdesförutsättningar, Bilaga 10
- Övergripande arbetsmiljöplan, Bilaga 11
- Kranregler, Bilaga 12

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

### 3.2.2 Utförande garage under del av Ninni Kronbergs Gata samt under del av Anna Steckséns Gata

Bolaget ansvarar för att underbygga del av Ninni Kronbergs Gata, del av blivande kvarteret Oxford samt del av Anna Steckséns Gata i enlighet med Bilaga 2. Bolaget ansvarar även för att uppföra källarväggar upp till gatunivå samt anlägga primär- och sekundärbalkar i enlighet med vad som anges i Bilaga 2. Bolaget är medvetet om att höjdläge för underbyggnader samt balkar inte är reglerat i Detaljplanen. Bolagets underbyggnader, inklusive isolering och skyddsbetong, samt balkar får inte överstiga de i Bilaga 2 angivna plushöjderna.

Bolagets bygghandlingar för underbyggnader, källarväggar och balkar ska samrådats med och skriftligen godkännas av Staden före byggstart i de delar som berör Stadens gator. Bolaget och Staden ska informera varandra om val av grundförstärkningsmetoder och samordna dessa för den del av grundläggningen som berör Hälsingegatan i enlighet med Bilaga 2.

De underbyggnader som Bolaget ansvarar för att utföra enligt ovan kommer delvis att anläggas mot angränsande vägtunnel, särskilda krav som följer med detta se Bilaga 7.

### 3.2.3 Byggstart och produktionstid

Planerad Byggstart för Bolagets arbeten inom Fastigheten samt för tillhörande garageanläggning är preliminärt 2016-07-01 enligt övergripande preliminär skedesplan Bilaga 13. En förutsättning för att Byggstart ska kunna ske är att bygglov och startbesked har erhållits för garageanläggningen som berör såväl Fastigheten som Patienten.

Tre månader före ovan angiven planerad tid för Byggstart ska Bolaget inlämna en tidplan till Staden som i huvudsak överensstämmer med de tider som är angivna i den övergripande preliminära skedesplanen. Eventuella kommande förändringar av tidplanen som kan påverka Stadens arbeten ska skriftligen redovisas och godkännas av Staden.

För att Staden ska kunna utföra gatuuppbyggnad och ledningsförläggning till tidpunkt för beräknad inflyttning i Fastigheten, Patienten samt bostadskvarteren söder om Ninni Kronbergs Gata förbinder sig Bolaget att uppfylla de åtaganden som framgår i Bilaga 2. De tider som är angivna i Bilagan anger när Bolaget senast ska ha färdigställt respektive åtagande.

Stadens uppfyllnad, ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten kan komma att pågå på Ninni Kronbergs Gata och Anna Steckséns Gata på Tillträdesdagen. Staden ska i god tid före byggstart av gata informera Bolaget om de tider som gäller för gatuutbyggnaden. Samordning ska ske mellan parterna för att underlätta arbetet.

### 3.2.4 Finplanering

Senast sex månader efter byggstart av husstomme ovan mark ska Bolaget informera Staden om planerat inflyttningsdatum. Bolaget ska meddela definitiv inflyttningstid fyra månader innan

inflyttning. Staden kommer att verka för att en samordnad tidplan för finplanering av gator upprättas.

Bolaget förbinder sig att senast tre månader före fastställt inflyttningsdatum eller den tid som överenskommits en samordnad tidplan, avetablera sig från gatumarken. Detta för att Staden ska ha möjlighet att utföra finplaneringen närmast Fastigheten. Bolaget är medvetet om att finplaneringen är årstidsberoende och att vissa arbeten inte kan utföras under vinterhalvåret.

### 3.3 Nyttjanderätt

Från Byggstart fram till Tillträdesdagen enligt § 2.3 medger Staden Bolaget rätt att nyttja Fastigheten för byggnation av källarvåningar och garageanläggning i enlighet med detta avtal. Parterna är överens om att arrendeavtal ska tecknas i enlighet med Bilaga 14 i god tid före Byggstart.

### 3.4 Utrymningsväg vägtunnel, ID 258

Vid Byggstart/Tillträdesdagen till Fastigheten är en utrymningsväg från underliggande vägtunnel anlagd bredvid vägtunneln inom Fastigheten i enlighet med Bilaga 8. Utrymningsvägen är i drift vid Byggstart/Tillträdesdagen. Utrymningsvägen ska byggas vidare inom Fastigheten så att utgång sker på allmän gata. I den slutliga utformningen kommer utrymningsvägen att ansluta till gatunivå som ligger ca 3 m ovan tunneltak. Bolaget ansvarar för och bekostar fortsatt projektering och utbyggnad av den betongkonstruktion som omger utrymningsvägen inom Fastigheten i enlighet med krav på konstruktioner och tillgänglighet som anges i denna paragraf samt i Bilaga 8. Trafikverket ansvarar för och bekostar invändiga installationer samt erforderlig inredning och skyltning. Staden ansvarar för den yttre tillgängligheten.

Bolaget ansvarar för att utrymningsvägen är i full funktion utan avbrott från Byggstart/Tillträdesdagen, i enlighet med § 2.3, under hela utbyggnadstiden och vidare under hela Fastighetens livslängd. Vid framtida underhållsarbeten och ombyggnationer av Fastigheten ansvarar Bolaget för utrymningsvägens fulla funktion. Bolaget ansvarar således även för de provisorier funktionen kräver under tiden som byggnation pågår av någon part. Det innebär bl a yttre tillgänglighetsanslutningar till gata och inre provisoriska trappvägar.

En insatsplan finns framtagen för att säkerställa Räddningstjänstens framkomlighet till utrymningsvägen. Arrendeavtal kommer att upprättas mellan Staden och Bolaget för att reglera nyttjande av etableringsytor. I arrendeavtalet ska anges att Bolaget är ansvarig att till Staden redovisa placering av alla eventuella grindar och vägar fram till utrymningstjänsten som påverkar räddningstjänstens tillträdesvägar. Om Bolaget gör några ändringar som t ex flytt av grind eller annan åtgärd som kan påverka framkomligheten till utrymningsvägen ska det skriftligen anmälas till Staden minst tio arbetsdagar före ändring sker så att uppdatering av insatsplanen kan ske. Bolaget ska även till Staden lämna uppgift om kontaktperson på arbetsplatsen samt eventuell plats för förvarning av explosiva/brandfarliga varor.

Vid utbyggnad av utrymningsvägen ansvarar Bolaget för att samordning sker med Trafikverket för de invändiga installationer som Trafikverket ansvarar för att göra. Senast sex månader efter byggstart av husstomme ovan mark ska Bolaget informera Staden om tider för när installationer kan ske i utrymningsvägen. Samordning ska även ske med berörd kommun (Stockholm eller Solna beroende på i vilken gata utrymningsvägen mynnar) i det fall utbyggnaden av

utrymningsvägen påverkar anslutande gångbana och/ eller gata. Från och med inflyttning i Fastigheten övergår ansvaret för den yttre tillgängligheten för Räddningstjänsten den kommun som är berörd av in-/utgången till utrymningsvägen.

Angående ägande se § 2.1.

### 3.5 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. Återställande ska ske till den standard som var då Bolagets arbeten påbörjades. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Återställande- och anslutningsarbeten som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten och som påverkar Eugeniavägen ska utföras i samråd med Solna stad/ Landstinget.

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

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt utbyggnad av gator och parker enligt Detaljplanen och därtill hörande systemhandling (Systemhandling Hagastaden, norra kvarteren etapp 1, daterad 2015-06-12).

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

#### 3.5.1 Utrymningsväg ID 258

Bolaget ansvarar för och bekostar byggnation av utrymningsväg 258 i enlighet med de förutsättningar och krav som framgår i § 3.4 samt Bilaga 8. Staden ersätter Bolaget med 700 000 (sjuhundratusen ) kronor exklusive moms för uppförande av utrymningsvägen i enlighet med Bilaga 8. Ersättningen är angiven i fast belopp och ska inte indexregleras. Ersättningen ska erläggas på Tillträdesdagen.

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

#### 3.5.2 Jordtryck

Bolaget ansvarar för och bekostar att Fastighetens samtliga källarväggar ska vara dimensionerade för jordtryck, packning och trafiklast. Bolaget ansvarar även för att de delar av underbyggnaden som Bolaget ansvarar för att utföra som är belägna under allmän gata är dimensionerade för jordtryck, packning och trafiklast.

#### 3.5.3 Utförande underbyggnad under del av Ninni Kronbergs Gata

Staden ersätter Bolaget för underbyggnad av del av Ninni Kronbergs Gata med 8 400 000 (åtta miljoner fyranhundra tusen) kronor exklusive moms. Ersättningen är angiven i fast belopp och ska inte indexregleras. Ersättningen ska erläggas på Tillträdesdagen.

### 3.5.4 Utförande underbyggnad under del av Anna Steckséns Gata

Staden ersätter Bolaget för de åtgärder som utförs utöver ett normalt terrasstak upp till nivå för bronorm, grundläggningskostnader samt för underbyggnad av del av Anna Steckséns Gata. Ersättningen är bestämd till 2 200 000 (två miljoner tvåhundra tusen) kronor exklusive moms. Ersättningen är angiven i fast belopp och ska inte indexregleras. Ersättningen ska erläggas på Tillträdesdagen.

### 3.6 Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar

Bolaget är medvetet om att Bolagets byggnation delvis sker mot samt ovan befintlig tunnelkonstruktion tillhörande Hagastadens del av Norra Länken. Bolaget är medvetet om att särskilda förutsättningar och restriktioner följer av detta och att de detaljplanebestämmelser som finns angivna i detaljplanen samt i Bilaga 7 måste följas/ beaktas.

Parterna är medvetna om att de förutsättningar och restriktioner som är angivna vid avtalets undertecknande är de som vid tidpunkten är kända och av större vikt.

### 3.7 Kommunala anläggningar

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

Under en period om något eller några år kommer temporär gatubelysning att sättas upp då omkringliggande byggnader ännu inte är uppförda. Den temporära belysningen fästs i arm på fasad. Bolaget ansvarar för att samråda med Staden om vilka krav som är gällande.

### 3.8 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget 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 Bolaget ansöker om bygglov för byggskylt ska handlingar delges exploateringskontoret i syfte att samordna placeringar och innehåll.

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

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

### 3.9 Byggytor och byggetablering m m

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Staden om vilka ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Staden kommer i samråd med Bolaget att upprätta skedes- och samordningsplaner som bl a utvisar byggvägar och etableringsytor inklusive tider för dessa. Det är av särskild vikt att Bolaget under byggnationen kan nyttja den sk Eugeniarampen eller annan motsvarande byggväg till Fastigheten. Staden kommer att kostnadsfritt upplåta rätten för Bolaget att nyttja den byggväg som Staden kommer att anlägga och nyttja vid utbyggnaden av Värtabanans järnvägstunnel. Bolaget är införstått med att byggvägen kommer att ändra läge över tid. Bolaget ansvarar för och bekostar anläggande av anslutande byggväg som krävs för att nå Fastigheten.

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. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan. Avstämning ska dock först ske med exploateringskontoret.

I det fall aktuell etableringsyta, ägd av Staden, utgör kvartersmark eller allmän platsmark som ännu ej är överlämnad till trafikkontorets förvaltning utgår istället en ersättning för nyttjande med 200 kr per m<sup>2</sup> och år. Arrendeavtal för detta nyttjande ska tecknas mellan Bolaget och Staden genom exploateringskontoret.

Bolaget ska med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Staketets utformning ska ske i samråd med Staden. Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker kommer viten att utgå enligt § 4.2.

### 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

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

### 3.11 Miljöprogram

I samband med markanvisningen har Bolaget tagit del av Stockholms stads miljöprogram 2008-2011. Detta program utgör ett grunddokument för Bolagets 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](http://www.stockholm.se). Med utgångspunkt från miljöprogram 2012-2015 har relevanta mål för

Hagastaden sammanställts, se Bilaga 15. I Stadens miljöprogram 2012-2015 anges att ”andelen miljöklassade byggnader ska öka”. Bolaget ska ha en hög ambition vad gäller byggnadens kvalitet och certifiera de byggnader som uppförs inom Fastigheterna inom valfritt miljöcertifieringssystem.

### 3.12 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, avledas från Fastigheten enligt Stockholm Vatten AB:s anvisningar

Bolaget förbinder sig även till att följa den dagvattenstrategi som är särskilt framtagen för Hagastaden, *Hagastaden dagvattenstrategi daterad 2015-08-15*.

Bolaget ansvarar för att ta fram lösningar som ska granskas och godkännas av Stockholm Vatten AB.

### 3.13 Vatten- och avloppssystem

#### *Sprinkleranläggning*

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

#### *Pumpning*

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

### 3.14 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer 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.
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska 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 2011:5) bör även tillämpas på kvartersmark.

Bolaget ska utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigställd byggnation. Bolaget 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](http://www.stockholm.se/tillganglig).

### 3.15 Parkeringstal för bil och cykel

För Detaljplanen anges parkeringstal 5,0 bilplatser per 1000 kvm BTA kontor, handel och service och 3,8 bilplatser per 1000 kvm BTA Life Science. Bolaget har möjlighet att ta fram förslag på alternativa parkeringslösningar såsom t ex bilpooler och diskutera detta med stadsbyggnadskontoret vid ansökan om bygglov för eventuell justering av angivet p-tal.

För cykel anges 10 respektive 5 cykelplatser per 1000 kvm BTA kontor respektive vård i detaljplanen. Bolaget har möjlighet att ta fram förslag på alternativa parkeringslösningar och diskutera detta med stadsbyggnadskontoret inför ansökan om bygglov. Behovet av cykelparkering ska tillgodoses inom Fastigheten eller inom gemensamhetsanläggning där Fastigheten deltar.

Alternativa parkeringslösningar kan diskuteras i enlighet med vad som framgår i parkeringsstrategin för Hagastaden, Bilaga 16.

### 3.16 Gestaltning

Bolaget förbinder sig att följa den gestaltningsbilaga som utgör en del av planhandlingarna vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande, Bilaga 17.

Innan Bolaget ansöker om bygglov ska bygglovhandlingar delges exploateringskontoret som ska ges möjlighet att inkomma med eventuella synpunkter på handlingarna som markägande avtalspart. Granskningstiden är två veckor från det att handlingarna inkommit till Exploateringskontoret.

Staden, via exploateringskontoret, håller på att utarbeta ett gestaltnings- och funktionsprogram som avser allmän platsmark i Hagastaden. Programmet beräknas vara klart under hösten 2015. Bolaget ska ta del av programmet vid upprättande av bygglovshandlingar och gemensamt med Staden avgöra om samordning måste ske i några delar.

### 3.17 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

### 3.18 Inmätning av konstruktioner i Stadens mark

Samtliga balkar och andra konstruktioner mm som ligger i Stadens mark ska mätas in av byggherren och uppgifterna ska inlämnas till Staden.

### 3.19 Inlämning av underlag

Bolaget ska inge underlag som syftar till att hålla Hagastadens gemensamma samordningsmodell (3D-modell) uppdaterad i samband med beviljat bygglov.

### 3.20 Avfallshantering

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

Bolaget förbinder sig att ansluta Fastigheten till sopsug samt därtill hörande gemensamhetsanläggning, enligt § 2.11.2, så snart förutsättningar för anslutning föreligger.

Miljörum för återvinning ska anordnas inom Fastigheten.

### 3.21 Övrigt

Bolaget är medvetet om att de höjder som anges i Stadens systemhandling, daterad 2015-06-15, ska följas och inte de som anges i Detaljplanen.

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

Genomförandetiden för Detaljplanen är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Vissa byggprojekt inom angränsande detaljplaneområde (S-Dp 2009-02013-54, Norra Stationsområdet) kommer, enligt nu gällande tidplan, att pågå till år 2025. Bolaget är medvetet om att all allmän platsmark i anslutning till Planområdet eventuellt inte kommer att vara iordningställd innan genomförandetidens utgång och att någon rätt till ersättning till Bolaget inte föreligger för detta.

### Vattenutkastare

Vatten från Fastigheten får ej släppas ut på gatumark.

### *Eugeniavägen – tillträdesväg för ambulanstransporter och Räddningstjänsten*

Karolinska universitetssjukhuset bedriver verksamhet dygnet runt och Bolaget måste genomföra projektet på ett sådant sätt att tillgänglighet och funktionen för allmänhet och sjukhusets verksamhet säkerställs. Eugeniavägen fungerar som räddningsväg och får ej stängas av under genomförandet.

## § 4

## ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Explosionshänsyn

Länsstyrelsen har 2015-06-30 gett ut en remiss med förslag om att en lokal trafikföreskrift ska gälla för transporter genom tunnlarna i Hagastaden. Ett beslut om lokal trafikföreskrift skulle innebära ett förbud mot transporter av farligt gods som vid olycka kan generera en explosion överstigande en laddningsvikt motsvarande 1 ton trotyl. Tas beslut om att införliva trafikföreskriften kan följden bli att kravet på explosionshänsyn som är ställt i detaljplanen (2 ton trotyl) kan komma att förändras till att byggnad ovan vägtunneln ska utformas för att förhindra kollaps eller fortskridande ras av byggnaden vid en explosion motsvarande 1 ton trotyl.

Om ett beslut om lokal trafikföreskrift fattas som innebär att kravet på explosionshänsyn ändras till 1 ton trotyl ska Bolaget göra en skriftlig överenskommelse med Staden om vilka eventuella förändringar som kan följa av detta. Bolaget svarar för samtliga eventuella merkostnader Bolaget kan drabbas av till följd av beslutet.

4.2 Viten4.2.1 Motfyllning källarvåning

I enlighet med vad som framgår i § 3.2 ska Bolaget uppfylla de åtaganden som framgår av Bilaga 2 inom i Bilaga 2 angivna tider.

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av etthundratusen (100 000) kronor per påbörjad vecka, senast inom i Bilaga 2 angivna tider ha uppfyllt åtagandena enligt Bilaga 2, så att Staden kan uppföra gatuuppbbyggnad och ledningsförläggning.

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

Om Bolaget orsakar försening som innebär att Staden behöver utföra anläggningsåtgärder för att möjliggöra gatuutbyggnad, t ex spontning eller uppbyggnad av brokonstruktion, i syfte att hålla tidplanen för gatuutbyggnaden förbinder sig Bolaget att till Staden senast 2018-06-30 återbetala hela eller del av ersättningen angiven i §§ 3.5.3 och 3.5.4 motsvarande ej utförd anläggningsåtgärd under förutsättning att dessa kostnader inte täcks av vitet om 100 000 kr per vecka.

4.2.2 Finplanering

Staden ansvarar för att finplaneringen närmast Fastigheten är klar vid inflyttning i enlighet med § 3.2.4 under förutsättning att Staden får tillgång till gatumarken enligt nedan angivna villkor samt enligt villkor angivna i § 3.2.4. Bolaget ska senast fyra månader före första inflyttning

enligt tidplanen lämna besked till Staden om inflyttningsdatum för olika etapper. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite om 25 000 kr (tjugofemtusen kronor) per påbörjad vecka, senast tre månader före inflyttningsdatum, eller annat överenskommet datum, lämna Staden tillträde till gatumarken. Vitet kvarstår fram till att Staden fått tillträde till gatumarken eller tills dess att ny uppgörelse träffats.

#### 4.2.3 Etableringsytor

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

#### 4.2.4 Ersättning för sopsugsanläggning

Bolaget ska i enlighet med § 2.11.2 bekosta Fastighetens andel av sopsugsanläggningens utförandekostnad när sopsugsanläggningen är driftsatt och anslutning är möjlig.

När Staden har meddelat Bolaget att sopsugsanläggningen är driftsatt och att anslutning är möjlig förbinder sig Bolaget att vid vite om tremiljonerfemhundra tusen (3.500.000) kronor inom sex månader erlägga ersättningen för Fastighetens andel av utförandekostnaden.

#### 4.2.5 Fullgörande av Bolagets åtaganden

Bolaget äger inte, innan Tillträdesdagen, enligt § 2.3, utan Stadens skriftliga medgivande överlåta rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal.

Bolaget förbinder sig vid vite av 85.000.000 kronor, i penningvärde 2015-10, att senast 2023-12-31 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

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

#### 4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Om Bolaget planerar att överlåta Bolaget och/ eller Fastigheten ska Bolaget underrätta Stockholms exploateringskontor om den planerade överlåtelsen. Staden ska, genom exploateringskontoret, skriftligen godkänna överlåtelsen och Bolaget ska snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

Bolaget förbinder sig, vid vite av 112.000.000 kronor i penningvärde 2015-10, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten eller vid överlåtelse till annat bolag tillse att den nya ägaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera 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 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 Scandinavian Life Science AB 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 112.000.000 kronor i penningvärde 2015-10. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare. Vitet ska omräknas till penningvärde vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.”

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

#### 4.4 Överenskommelsens giltighet

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

dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2016-06-30 godkänner överenskommelsen om fastighetsreglering med Stockholms läns landsting avseende del av fastigheterna Solna Haga 4:18 och Vasastaden 1:45 genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2016-06-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt §1.2 senast 2016-06-30, genom beslut som senare vinner laga kraft,

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan för del av Vasastaden 1:45 (kv Princeton). Bolaget är medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning,

att denna överenskommelse 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 Scandinavian Life Science AB

.....  
(Håkan Falk )

.....  
(Olof Johansson )

.....  
( )

.....  
(Per Berggren )

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

Hemsö Fastighets AB (org.nr 556779-8169) svarar solidariskt med Bolaget för Bolagets samtliga åtaganden och förpliktelser i denna överenskommelse.

Ovanstående solidariska ansvar godkännes  
För Hemsö Fastighets AB

.....  
( )

.....  
( )

**BILAGOR**

1. Detaljplanekarta
2. Konstruktioner som krävs för stadens gatuutbyggnad samt tidplan för dessa
3. Illustrationsplan med Fastigheten markerad
4. Principer för fastighetsbildning, daterad 2015-09-03
5. Definition ljus BTA
6. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
7. Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar, daterad 2015-10-15
8. Krav på utrymnings- och angreppsväg kv Princeton -utrymningsväg 258
9. Mall för miljökrav för entreprenader inom Stockholms stad, daterad 2013-03-18
10. Generella områdesförutsättningar i Hagastaden, daterad 2013-10-02
11. Övergripande arbetsmiljöplan, daterad 2013-11-25
12. Kranregler, daterad 2013-11-25
13. Övergripande preliminär skedesplan, daterad 2015-10-02
14. Arrendeavtal Fastigheten (utkast)
15. Miljöprogram Hagastaden, daterad 2012-11-29
16. Parkeringsstrategi Hagastaden, daterad 2015-01-16
17. Gestaltningsbilaga, *Gestaltningsbilaga, Semrén och Månsson, daterad 2014-09-11*