

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, Atrium Ljungberg Life city AB (org.nr. 559065-7713), nedan kallat **Bolaget** och Atrium Ljungberg AB (org.nr. 556175-7047), har under de förutsättningar som anges i § 5.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 och 1:45 (Hagastaden), kv Molekylen

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2013-04-25 lämnat markanvisning till Atrium Ljungberg AB för att uppföra kontor med koppling till Life Science inom del av fastigheten Vasastaden 1:45, blivande kvarteret Molekylen i Hagastaden. Staden och Atrium Ljungberg AB har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2014-05-05. Markanvisningsavtalet har sedan förlängts i omgångar genom tilläggsavtal.

Denna överenskommelse fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet inklusive tilläggsavtalen.

1.2 Detaljplan

Som grund för denna överenskommelse ligger detaljplan för del av Vasastaden 1:16 m.fl. (Norra Station), Dp 2009-02013-54, som vann laga kraft 2011-04-07, nedan kallad Detaljplanen. Utdrag ur detaljplanekartan där kvarteret Molekylen är markerat bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan Planområdet.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Överlåtelseobjektet ingår i det nya stadsutvecklingsområdet Hagastaden, där en vision finns om att utveckla området till en levande vetenskapsstad med en attraktiv miljö som lockar de mest kompetenta människorna och de mest framgångsrika företagen i världen. Området ska utgöra ett kunskapscentrum för life science-forskning. Den nya stadsdelen 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. Bolaget ska sträva efter att kontorsytorna hyrs ut till verksamheter med koppling till life science.

§ 3

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBLDNING

3.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om i markplan cirka 5592 kvadratmeter av fastigheterna Vasastaden 1:16 och Vasastaden 1:45 (blivande kvarteret Molekylen), nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskillning om tvåhundrasjuttionio miljoner trehundrausen (279 300 000) kronor. Den preliminära köpeskillningen är baserad på ett markpris för kommersiella lokaler för kontor och butiker om 8 500 kr per m² ljus BTA i prisläge 2013-02, en beräknad total värdegrundande area för sådana lokaler om 31 800 m² ljus BTA samt ett tillägg för garagebyggrätt under Solnavägen på 9 000 000 kronor i prisläge 2017-06.

Fastighetens ungefärliga utbredning i markplan är markerad med röd begränsningslinje och tillkommande garagebyggrätts ungefärliga utbredning är markerad med streckad blå linje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Definitionen av ljus BTA redovisas i Bilaga 2. Den har överskriften "Ljus bruttoarea bostäder (flerbostadshus)". Parterna är dock överens om att den ska användas för kvarteret Molekylen.

Total ljus BTA för blivande kvarteret Molekylen har av Bolaget preliminärt beräknats till 32 932 m². Den värdegrundande arean om 31 800 m² ljus BTA för kontor och butiker har överenskommit genom att avdrag gjorts för kvarterets särskilda förutsättningar, med stora spännvidder och väggramper som sträcker sig genom den planerade byggnaden. För rampernas påverkan, som resulterar i högre golvhöjd i vissa utrymmen, har parterna överenskommit om ett avdrag om 432 m² ljus BTA. För de fackverkskonstruktioner som är ett resultat av byggnadens stora spännvidder har parterna överenskommit om ett avdrag om 700 m² ljus BTA.

Markpriset om 8 500 kr per m² ljus BTA för kontor och butiker är bestämt i prisläge 2013-02 och markpriset om 9 000 000 kr för garage under Solnavägen i prisläge 2017-06 (värdetidpunkter). För byggrätterna 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 senast under april månad nästföljande år.

Indextalet per 2013-02 har beräknats till 306 genom linjär interpolering av indextalen för 2012 och 2013 (305 respektive 311). Detta indextal benämns startindex för kontor och butiker.

När indextalet för år 2017 har publicerats beräknas indextalet per 2017-06-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2016 och 2017. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex för garage.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen 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. Köpeskillingen vid tillträde beräknas som summan av dels den del av den preliminära köpeskillingen som avser kontors- och butiksbyggrätt i prisläge 2013-02 (270 300 000 kronor) multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex för kontor och butiker och dels den del som avser garagebyggrätt under Solnavägen i prisläge 2017-06 (9 000 000 kronor) multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex för garage.

Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas för garage ska omräkningen i denna del helt baseras på konsumentprisindex.

Om total ljus BTA för kontor och butiker enligt Stadens beräkningsprinciper för ljus BTA (Bilaga 2), i beviljat bygglov, överstiger 32 932 m² ska Bolaget till Staden erlagga tilläggsköpeskilling. Tilläggsköpeskilling ska avse tillkommande m² ljus BTA utöver ovan angivna 32 932 m² och baseras på det överenskomna priset 8 500 kr per m² ljus BTA. Det överenskomna priset ska indexregleras från 2013-02 fram till tidpunkten för beviljat bygglov enligt principer angivna ovan. Indexomräkning får dock inte göras till en tidigare tidpunkt än vad som anges i ovanstående stycke. Om inte hela byggrätten utnyttjas vid ansökan om bygglov får den värdegrundande arean dock inte bestämmas lägre än den preliminära värdegrundande arean enligt ovan.

I ovan nämnda köpeskilling ingår gatukostnadsersättning enligt § 3.12.

3.2 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 3.1. och för bildande av Fastigheten med i huvudsak det läge och gränser som anges i Bilaga 3. Fastigheten ska avstyckas som en 3d-fastighet. Principerna för fastighetsbildning framgår av Bilaga 3.

Bolaget är medvetna om att byggnaden vid en 3d-fastighetsbildning ska utföras enligt teknisk beskrivning. Om byggnaden avviker från fastighetsbildningsbeslutet, i bygglovskedet eller senare, kan fastighetsbildningen behöva göras om.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

Bolaget ska bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för eventuella gemensamhetsanläggningar och bildandet av övriga rättigheter enligt denna överenskommelse. Angående inrättande av gemensamhetsanläggning för avfallsanläggning se § 3.11.1.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

3.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten inom 30 dagar efter att fastighetsbildning enligt § 3.2 ovan vunnit laga kraft, nedan kallad Tillträdesdagen, dock tidigast 1 oktober 2017.

3.4 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen betala köpeskilling, inklusive eventuell tilläggsköpeskilling, i enlighet med § 3.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev. För det fall sådant bygglov som avses i § 3.1 st 8 för byggnad på Fastigheten inte beviljats vid tillträdet ska eventuell tilläggsköpeskilling i enlighet med § 3.1 st 8 erläggas av Bolaget när bygglov beviljats.

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.

3.5 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

3.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte belastas av inskrivningar eller andra rättigheter utöver de som tillskapas vid genomförandet enligt detta avtal.

3.7 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 markföreningar se § 3.8.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten är underbyggd av tunnlar och att särskilda förutsättningar och restriktioner följer med detta, se § 4.4.1.

3.8 Markföreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföreningar ska parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden framtagna av Stockholms stad m.fl. Om dessa

riktvärden inte är tillämpliga tas platsspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell fram.

Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten och enligt den av Staden upprättade handlingsplanen. I de fall anmälan om efterbehandling krävs till tillsynsmyndigheten tas denna fram av Bolaget. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

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 upp till och med 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 pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Bolaget skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. 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 Bolagets övertagande av marken.

3.9 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart

3.10 Servitut och övriga rättigheter

Rättigheterna beskrivna nedan finns redovisade på ritningar i Bilaga 3.

Servitut belastande Fastigheten

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen till förmån för av Staden ägd fastighet. I det fall att någon eller några av rättigheterna inte kan inrättas som officialservitut ska parterna upprätta avtalsservitut som sedan får inskrivas med bästa rätt i Fastigheten.

3.10.1 Servitut för att bibehålla och förnya pelare genom garage

Bolaget medger Staden, eller den som Staden sätter i sitt ställe, utan ersättning rätt att i samråd med Bolaget bibehålla och förnya befintliga pelare för vägramp genom garage.

3.10.2 Servitut för belysning och installationer i rampöverbyggnad

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, utan ersättning, rätt till att nyttja rampöverbyggnaden för infästningar av belysning samt för installationer.

3.10.3 Passage

Bolaget medger Staden, eller den som Staden sätter i sitt ställe, utan ersättning, rätt till passage via Fastigheten för att nå område betecknat med SKYDD på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.

3.10.4 Servitut för drift och underhåll av vägramp och tunnelkonstruktioner

Bolaget medger Staden, eller den som Staden sätter i sitt ställe, utan ersättning rätt till tillgång till garage under avfartsramp och under Solnabron för att i samråd med Bolaget utföra drift och underhåll av dessa samt övriga konstruktioner. Underhållet ska avse de konstruktioner för avfartsramp till Solnavägen som gränsar till garaget, såsom pelare, fundament och undersida avfartsramp, konstruktioner tillhörande Solnabron och vägtunnlarna för E4/E20 samt Värtabanans tunnel.

3.10.5 Nödutrymning genom garaget

Bolaget medger Staden, eller den som Staden sätter i sitt ställe, utan ersättning, rätt till nödutrymning från angränsande driftutrymme för Värtabanan genom garaget.

3.10.6 Rätt till inspektion av bottenvåning

Bolaget medger Staden, eller den som Staden sätter i sitt ställe, utan ersättning, rätt till visuell inspektion av bottenvåning i syfte att säkerställa underliggande tunneltaks status.

3.10.7 Servitut för lastgata till kv Forskaren

Bolaget medger att, utan ersättning, servitut för lastgata i garage ska upplåtas till förmån för Vasastaden 1:16. Omfattning och krav m m framgår av Bilaga 4. Lastgatan ska sedermera nyttjas av blivande kvarteret Forskaren. I samband med avstyckning av kv Forskaren ska en gemensamhetsanläggning inrättas och servitutet upphävas, se vidare punkt 3.11.2.

3.10.8 Frånluftskanal från sopsugsterminal

Bolaget förbinder sig att, utan ersättning, upplåta erforderligt utrymme för frånluftskanal till förmån för Vasastaden 1:16. I servitutet ingår även rätt till åtkomst till kanalvägar samt till taket för drift och underhåll av kanal och huv/kåpa. I samband med förrättning för inrättande av gemensamhetsanläggning för sopsug ska detta servitut omvandlas till att utgöra en del av gemensamhetsanläggningen.

3.10.9 Belysning och 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 belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Servitut till förmån för Fastigheten

Staden medger att nedan angivna rättigheter får inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen till förmån för Fastigheten. I det fall att någon eller några av rättigheterna inte kan inrättas som officialservitut ska parterna upprätta avtalsservitut som sedan får inskrivas med bästa rätt i Stadens fastighet.

För servitut beskrivna under 3.10.13 och 3.10.15 har Staden för avsikt att träffa överenskommelse med Trafikverket. Innan detta skett kan Staden inte upplåta dessa rättigheter.

3.10.10 Servitut för lastnedföring på tunnelvägg

Staden ger Bolaget rätt att, utan ersättning, nyttja underliggande tunnlar för lastnedföring. Staden ska godkänna konstruktionshandlingar innan lastnedföring eller ändring av lastnedföring får ske.

Se förutsättningar för byggnation ovan tunnlar i Bilaga 5.

3.10.11 Servitut för infästningar i tunnelvägg

Staden medger Bolaget rätt att, utan ersättning, nyttja tunnelväggar i garaget för infästningar av ledningar och räcken. Tunnelväggen ska vara inspekterbar. Infästning får ske i enlighet med anvisningar från Staden, se övriga förutsättningar för byggnation av garaget i Bilaga 4.

3.10.12 Servitut för pålning under garage

Staden medger Bolaget rätt att, utan ersättning, utföra pålning under garaget. Bolaget måste ta hänsyn till angränsande befintlig grundläggning av tunnlar, broar och driftutrymmen samt underliggande tillkommande tunnelbana. Bolagets planerade pålningsåtgärder ska redovisas till Staden i egenskap av fastighetsägare för godkännande innan pålning får ske.

3.10.13 Servitut för infästningar i undersida avfartsramp

Staden har för avsikt att träffa överenskommelse med Trafikverket, såsom ägare till anläggningen, för att medge Bolaget rätt att, utan ersättning, nyttja undersida avfartsramp för infästningar av belysning, sprinkler och andra erforderliga installationer. Infästningar får ske i enlighet med anvisningar från Staden. Installationer med tillhörande infästningar får inte förhindra möjligheten att inspektera avfartsrampen. Demontering och återmontering ska vid uppmaning från Staden ske vid inspektion. Bolaget ska bekosta dessa åtgärder upp till en gång per år.

3.10.14 Servitut för infästningar i undersida Solnabron

Staden medger Bolaget rätt att, utan ersättning, nyttja undersida Solnabron för infästningar av belysning, sprinkler och andra erforderliga installationer. Infästningar får ske i enlighet med anvisningar från Staden. Installationer med tillhörande infästningar får inte förhindra möjligheten att inspektera undersida Solnabron. Demontering och återmontering ska vid uppmaning från Staden ske vid inspektion. Bolaget ska bekosta dessa åtgärder upp till en gång per år.

3.10.15 Servitut för infästningar av tätning mellan garagevägg och avfartsramp

Staden har för avsikt att träffa överenskommelse med Trafikverket, såsom ägare till anläggningen, för att medge Bolaget rätt att, utan ersättning, nyttja tunnelvägg och avfartsramp för infästningar av tätning. Infästningar får ske i enlighet med anvisningar från Staden.

3.11 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att enligt principer närmare beskrivna under nedanstående rubriker biträda ansökningar, delvis bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande, såsom t.ex. gemensam avfallsanläggning och lastgata till kv. Forskaren.

Bolaget ska medverka till följande gemensamhetsanläggningar:

3.11.1 Avfallsanläggning

Hagastaden kommer att ha en gemensam sopsugsanläggning för tre avfallsfraktioner. Anläggningen ska inrättas som en gemensamhetsanläggning och ägas och förvaltas av alla fastigheter inom utbyggnadsområdet (exkl. Fraktalen, Isotopen, Genen och Mitokondrien) genom en samfällighetsförening. Utbyggnadsområdet omfattar hela Hagastaden (Dp1, Dp2 och Dp3). Sopsugsanläggningen består dels av huvudledningar (nedan benämnt Huvudnätet), dels av kvartersledningar (nedan benämnt Kvartersnätet) samt en gemensam sopsugsterminal med erforderliga tillbehör. Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för utbyggnaden av Kvartersnätet. Anslutning av Kvartersnät till Huvudnät ska ske enligt av Staden upprättade anvisningar och förutsättningar. Åtkomst till dokument fås genom kontakt med Stadens projektledare för sopsug (exploateringskontoret projekt Hagastaden).

En provisorisk sopsugsterminal ska anläggas inom Fastigheten Fraktalen 1 och kommer att vara i drift från det att första inflytt i Planområdet sker, preliminärt år 2017, till dess att den permanenta sopsugsterminalen för hela Hagastaden byggs och tas i drift, preliminärt år 2020.

En gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen, där Fastigheten ska ha andelar, ska bildas för ändamålet. Närmare förutsättningar specificeras i särskild överenskommelse, enligt villkoret i sista stycket nedan.

Staden ansvarar för utförande av anläggningen avseende Huvudnä samt provisorisk och permanent sopsugsterminal. Initialt ansvarar Staden även för kostnaderna för utförandet. Bolaget ersätter sedan, enligt nedan, Staden för dess utlägg. Staden åtar sig också att hos Lantmäteriet, ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning. Utförandekostnader för gemensamhetsanläggningen baseras på den slutliga gemensamhetsanläggningens bedömda slutkostnad. De i gemensamhetsanläggningen delägande fastigheterna bekostar Huvudnät och terminaler. Kostnaden har beräknats och kommer att fördelas efter andelstal enligt följande förutsättningar.

Den totala kostnaden för sopsugsanläggningens slutliga utförande, inklusive provisorier, är 250 kronor per kvm ljus BTA i 2012 årsprisnivå, exklusive moms. Parterna är överens om att beräkningen av Fastighetens andelstal 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 bruttoarean. Avrundning görs till 100-tal kvm.

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. Basår december 2012. Utförandekostnader som erlaggs under 2014 räknas upp till december 2013 och gäller fast under hela 2014. På motsvarande sätt räknas kostnaden upp för kommande år.

Om gemensamhetsanläggning inte har bildats på Tillträdesdagen ansvarar Staden för utförande och drift och underhåll av sopsugsanläggningen fram tills gemensamhetsanläggning bildats. Fastighetens andel av kostnaderna beräknas utifrån andelstal enligt ovan och Staden debiterar Bolaget löpande baserat på redovisad faktisk kostnad. Fastighet som är obebyggd eller som ännu saknar möjlighet att ansluta till Huvudnät på grund av att anslutningspunkt ännu inte är etablerad betalar en driftkostnad motsvarande 1 kvm BTA.

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen erlagga ersättning för Fastighetens andel av gemensamhetsanläggningens beräknade utförandekostnad, enligt ovanstående förutsättningar, samt underteckna av Staden utformad överenskommelse om inträde i gemensamhetsanläggningen. I överenskommelsen utvecklas och förtydligas de förutsättningar som gäller.

3.11.2 Garageramp – lastgata

Bolaget åtar sig att utföra och bekosta ramp till fastighetens garage inklusive lastgata till kv. Forskaren. Krav på utförandet följer av Bilaga 4.

Det servitut som bildas för lastgata enligt 3.10.7 ska, i samband med att kv Forskaren fastighetsbildas, upphöra och istället ingå som en del i gemensamhetsanläggning för lastgata.

Staden ska i kommande markanvisnings- och exploateringsavtal med blivande exploatör av kvarteret Forskaren reglera att en gemensamhetsanläggning ska inrättas där kv Forskaren ska ansvara för skälig del av såväl investeringskostnad som drift- och underhållskostnader av lastgatan. Fördelning av lastgatans andelstal för investering och drift mellan Molekylen och Forskaren ska beslutas av Lantmäteriet i samband med bildandet av gemensamhetsanläggningen.

3.12 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.

3.13 Parkering

Bolaget förbinder sig att följa den parkeringsstrategi som är framtagen för Hagastaden, daterad 2016-05-16.

För det fall att erforderligt antal parkeringsplatser för att uppfylla parkeringsnormen inte går att åstadkomma i garaget under Fastigheten ska Bolaget teckna avtal med Stockholm Parkering om tillkommande platser i Norra Stationsgaraget. Byggherren erlägger en ersättning till Stockholm Parkering för parkeringsplatserna genom en engångskostnad per parkeringsplats, ett så kallat parkeringsköp. I avtalet ska framgå att angivna rättigheter ska följa Fastigheten. Stockholm Parkering ansvarar för att teckna långsiktiga avtal om minst 25 år för aktuell fastighet med respektive byggherre. Kostnaden per bilplats i Norra Stationsgaraget (prisläge juni 2013, indexreglering enligt E84) är 206 500 kr/parkeringsplats för kommersiella lokaler.

3.14 Kostnader för Detaljplan

Framtagandet av Detaljplanen ska bekostas av de exploatörer som är aktiva inom Planområdet. Stadsbyggnadskontoret fakturerar Bolagets andel av kostnaden.

3.15 Av- och påfartsramp till/från E4/E20 – Solnavägen

Från E4/E20 går en avfartsramp upp till Solnavägen. Den planerade byggnaden inom Fastigheten kommer att överdäcka avfartsrampen.

Från Solnavägen till E4/E20 går en påfartsramp. Påfartsrampen ligger idag i ett provisoriskt läge och kommer att flyttas till ett permanent läge närmare Fastigheten. Den planerade byggnaden inom Fastigheten kommer att överkraga delar av påfartsrampen i dess permanenta läge.

Ramperna ägs idag av Trafikverket. Staden och Trafikverket har diskuterat möjligheten att Staden ska överta ägandet av avfartsrampen och eventuellt även påfartsrampen. Ägandefrågorna är dock ännu inte lösta mellan Staden och Trafikverket. För det fall att en övergång av äganderätten för någon av ramperna inte kommer till stånd, innan beslut om bygglov meddelas för byggnad inom Fastigheten, är Bolaget medvetet om att Trafikverket kan komma att ställa andra krav, angående förutsättningarna för överbyggnad av ramp och för byggnation av garage, än vad som framgår av denna överenskommelse om exploatering. Parterna ska i sådant fall träffa ett tilläggsavtal avseende de ändrade förutsättningarna för överbyggnad av ramp och byggnation av garage. Punkter och bilagor i denna överenskommelse om exploatering som huvudsakligen kan beröras av detta är följande:

Pkt 4.4.2 - Förutsättningar för överbyggnad av ramp

Pkt 4.4.3 – Förutsättningar för byggnation av garage.

Bilaga 4 – Förutsättningar för byggnation av garage.

Bilaga 11 – Kravspecifikation intunnling av ramp till Solnabron.

§ 4

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

4.1 Bebyggelse inom Fastigheten

Bolaget ska inom Fastigheten i enlighet med Detaljplanen uppföra en kontorsbyggnad samt garage för Fastighetens parkeringsbehov.

Bolaget ansvarar gentemot Trafikverket och Stockholms läns landsting (Förvaltning för utbyggd tunnelbana) i sin helhet för samtliga krav som de kan komma att ställa på grund av Fastighetens närhet till deras befintliga och planerade anläggningar. Dessutom ansvarar Bolaget för att inhämta samtliga erforderliga tillstånd som krävs för byggnation inom Fastigheten.

4.2 Samordning

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 sin projektering och sina entreprenader med Staden, Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Där inte annat framgår av denna överenskommelse, eller av tillhörande bilagor, ska granskningstiden för handlingar som Bolaget lämnar till Staden vara 4 veckor.

4.3 Tider*4.3.1 Tidplaner*

Staden och Bolaget har gemensamt upprättat en preliminär huvudtidplan för exploateringen, Bilaga 6.

I samband med byggstart ska Bolaget till Staden inlämna en produktionstidplan som i huvudsak överensstämmer med huvudtidplanen. Eventuella förändringar av tidplanen som kan påverka Stadens arbeten, ska utan dröjsmål, skriftligen redovisas till Staden för godkännande.

4.3.2 Byggstart

Förutsatt att fastighetsbildning, betalning och tillträde har genomförts är planerad byggstart för Bolagets arbeten inom Fastigheten och tillhörande garageanläggning preliminärt satt till februari 2018. En förutsättning för byggstart är att bygglov och startbesked erhållits.

4.3.3 Tider för inflyttning och finplanering

Senast 18 månader efter byggstart ska Bolaget informera Staden om planerat inflyttningsdatum för olika etapper för att Staden ska ha möjlighet att utföra finplanering närmast Fastigheten. Bolaget ska meddela definitiva inflyttningsstider 4 månader innan inflyttning. Staden kommer att verka för att en samordnad tidplan för finplanering av gator upprättas.

För det fall Bolaget fått Stadens godkännande att etablera på gatumark, närmast fastigheten, förbinder sig Bolaget att senast tre månader före fastställt inflyttningsdatum för respektive etapp, eller den tid som överenskommits i den samordnade tidplanen, avetablera sig från gatumarken. Detta för att Staden ska ha möjlighet att utföra finplanering närmast Fastigheten.

Bolaget är medvetet om att viss finplanering inte kommer att utföras för gator som fortsatt används för byggtrafik. Bolaget är medvetet om att finplaneringen är årstidsberoende och att vissa arbeten inte kan utföras under vinterhalvåret.

4.4 Produktionsförutsättningar

I syfte att identifiera behov av samordning och minimera konflikter har Staden upprättat ett antal PM/bilagor rörande produktionsförutsättningar

- Generella områdeskrav, Bilaga 7
- Övergripande arbetsmiljöplan, Bilaga 8
- Kranregler, Bilaga 9
- PM logistiklösning Hagastaden, Bilaga 10

Promemoriorna ska vara förutsättningar i de upphandlingar som parterna gör. Bolaget förbinder sig att vidta 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.

4.4.1 Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan och intill tunnlar

Bolaget är medvetet om att Bolagets byggnation delvis sker i anslutning till samt direkt ovan befintliga tunnelkonstruktioner för E4/E20 och järnvägen Värtabanan. Bolaget är medvetet om att särskilda förutsättningar och restriktioner följer av detta vilka beskrivs i Bilaga 5 "Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar", och ansvarar för att följa dessa.

4.4.2 Förutsättningar för överbyggnad av ramp

Byggrätten på Fastigheten sträcker sig över ramper mellan E4/E20 och Solnabron (motsvaras av z2-områden i detaljplanen). Det åligger Bolaget att projektera och utföra byggnationer över ramperna enligt detaljplanen och i övrigt enligt Bilaga 11.

Avfartsrampen från E4/E20 till Solnabron, det södra z2-området enligt Detaljplanen, har en något avvikande utbredning än vad Detaljplanen anger. Parterna är medvetna om detta och är överens om att det inte ska påverka denna överenskommelse.

Bolaget som äger betongkonstruktionerna i rampöverbyggnaden ansvarar för underhåll och reinvestering av dessa. Väghållaren som ansvarar för drift av rampen ansvarar också för drift av ytskiktet på rampöverbyggnaden, såsom tvätt och sanering av ytorna. Initial installation och kanalisation på rampöverbyggnaden, enligt Bilaga 11, ska utföras och bekostas av Bolaget och överlämnas till väghållaren vid godkänd slutbesiktning. Väghållaren som äger alla på rampöverbyggnaden erforderliga installationer (belysning, skyltar mm) inklusive kanalisation, ansvarar för all drift, underhåll och reinvestering av dessa samt för utförande av erforderlig senare utökning av installationer.

4.4.3 Förutsättningar för byggnation av garage

Fastighetens garage ska utföras delvis under vägramp och under Solnabron. Det åligger Bolaget att projektera och utföra garaget enligt Bilaga 4.

4.5 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- anslutnings- samt tätningsarbeten, 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 ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen, med undantag av vad Bolaget kan komma att anlägga inom Område SKYDD om upplåtelse av allmän plats för denna yta kan medges, se närmare § 5.1

Under uppstart av Stadens projektering för gatu- och ledningsentreprenader ska Bolaget och Staden komma överens om en tidpunkt i Stadens projekteringsprocess när Bolaget och Staden senast ska fastslå Fastighetens anslutningspunkter, entréer och andra detaljer som kan påverka Stadens förfrågningsunderlag.

Kostnader för omprojektering av Stadens förfrågningsunderlag efter den överenskomna tidpunkten föranledda av Bolagets ändrade önskemål, som Staden kan acceptera, bekostas av Bolaget. Bolaget ska i samordningssyfte beredas möjlighet att granska Stadens projektering för att stämma av överenskomna punkter.

4.5.1 Ersättning för frånluftskanal till sopsug

Bolaget åtar sig att utföra en frånluftskanal genom huset som sedermera ska ingå i gemensamhetsanläggning för sopsug. Projektering och utförande av frånluftskanalen ska utföras i samråd med Staden.

För detta åtagande ersätter Staden Bolaget med trehundrasjuttiotre tusen (373 000) kronor i ett för allt. Ersättningen utbetalas, efter godkänd slutbesiktning utförd av

Staden och mot faktura. Ersättningen är angiven i prisläge juli 2017 och ska uppräknas med Entreprenadindex 115 till dag för godkänd slutbesiktning.

4.5.2 Ersättning för ökade beständighetskrav kring vägramperna

Byggnaden överdäcker delvis den vägramp som går från Klarastrandsleden och E4/E20 upp på Solnabron. Till följd av de krav som Trafikverket via Staden ställer på överdäckningen, TRVK tunnel 11 och TRVR tunnel 11, samt ersättning för utförande av kanalisation och installationer åt Trafikverket samt de tillkommande utförandekrav för ökad beständighet som Staden ställer, ersätter Staden Bolaget med för detta en bedömd kostnad om sexton miljoner (16 000 000) kronor. En stor del av ersättningen baseras på effekter av normens explosionskrav, där Bolaget inte funnit att prefabricerade lösningar kan användas. För det fall Bolaget ändå funnit en billigare prefabricerad lösning som är tillgänglig på marknaden, som Staden kan godkänna, eller att Staden kunnat visa att billigare prefabricerad lösning varit möjlig, ska ersättningen istället uppgå till tolv miljoner femhundra tusen (12 500 000) kronor. Alternativa lösningar ska vara klarlagda och godkända av Staden innan bygglovhandlingen lämnas in. Ersättningen utbetalas efter godkänd slutbesiktning utförd av Staden och mot faktura. Ersättningen är angiven i prisläge juli 2017 och ska uppräknas med Entreprenadindex 115 till dag för godkänd slutbesiktning.

4.5.3 Gemensam logistiklösning

Staden har beslutat att utföra en rad gemensamma logistikåtgärder för Bolaget och andra byggande parter inom projekt Hagastaden.

Omfattning av beslutade och planerade åtgärder är beskrivna i PM logistiklösning Hagastaden, Bilaga 10.

Bolaget ska ersätta Staden för sin andel av de gemensamma kostnaderna. Bolaget accepterar Stadens styrning av de gemensamma åtgärderna. Arbetet ska dock ske i samverkan och dialog mellan Staden, Bolaget och övriga byggande parter inom Planområdet.

4.6 Kommunala anläggningar

4.6.1 Anläggande av tätskikt

Staden ska anlägga nytt tätskikt över tunneltaken på Fastigheten. Planerat datum för färdigställande av de tätskiktsarbeten som Staden ska utföra på Fastigheten är 2017-12-31. Om Stadens arbeten med detta inte är färdiga vid Tillträdesdagen ska Staden i samråd med Bolaget ha rätt att färdigställa dem utan ersättningsskyldighet gentemot Bolaget, förutsatt att detta inte påtagligt försvårar Bolagets etablering och förutsatt att förseningen inte är av större betydelse. Staden ska dock informera Bolaget snarast när Staden får kännedom om eventuell försening.

Delar av tätskiktet på och i anslutning till teknikutrymme 1, angivet som "Drift järnvägstunnel TU1" i Bilaga 3, beräknas ej vara utförda vid Tillträdesdagen. Dessa

arbeten planeras färdigställas under våren 2018. Bolaget medger att dessa arbeten färdigställs i sin helhet utan att begära ersättning från Staden för detta.

Stadens tätskiktsarbeten begränsar sig till tätskikt samt skyddsbetong direkt ovan tunneltaken och omfattar inte de eventuella egna tätskiktsarbeten som Bolaget ska utföra och bekosta. Mer specifikt se Bilaga 5 ”Förutsättningar och restriktioner för byggande ovan tunnlar”.

Bolaget har rätt att få tillgång till Stadens relationshandlingar för ovan beskrivna arbeten.

4.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheten. Samråd med Staden ska ske. Vid behov av avsteg ska Bolaget inhämta tillstånd av Staden. Aktuella anläggningar är:

- Ledningar i Solnabron inklusive trottoar
- Ledningar i Hagaesplanaden
- Nödutrymning, enligt punkt 3.10.5 i detta avtal
- Åtkomst för Staden och Trafikverket till tunnel- och brokonstruktioner
- Tunneltak i den omfattning det är möjligt
- Raster mot E4/E20
- Avfartsramp från E4/E20 till Solnabron med tillhörande konstruktioner

4.7.1 Tillgänglighet för allmän fordonstrafik på ramp till Solnabron

Bolaget ansvarar för att vägramp inom det södra z2-området enligt Detaljplanen är i den funktion som framgår av Bilaga 11 från byggstart/Tillträdesdagen och under hela utbyggnadstiden.

4.8 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats 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. Information om stadens varumärke finns på stadens webbplats: <http://varumarkesmanual.stockholm.se/>

Bolaget ska ekonomiskt bidra till en för området gemensam byggskylt (stortavla) som ska informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena, om staden så beslutar. Skylten ska följa Stockholms stads grafiska profil och exponera alla medverkande aktörers logotyper.

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

4.9 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Bolaget är medvetet om att Planområdet har mycket begränsade utrymmen och att Staden kommer att detaljstyra tillgången på etableringsytor, byggvägar, platser för lossning och lager mm allteftersom behoven inom Planområdet skiftar. Bolaget är medvetet om att alla behov inte kan tillgodoses och att de kritiska behov som eventuellt kan uppfyllas endast kan ske under begränsade tidsperioder.

Staden kommer under samråd med byggherrar inom Planområdet att upprätta en skedes- och samordningsplan som bland annat utvisar etableringsytor och byggvägar inklusive preliminära tider för dessa. Bolaget åtager sig att följa Stadens anvisningar.

4.9.1 Upplåtelse av allmän plats

Om upplåtelse av allmän plats kan godkännas så gäller följande:

Upplåtelse av allmän plats för t.ex. byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan. Avstämning ska dock först ske med exploateringskontoret.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en 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.

4.9.2 Upplåtelse av byggetableringsyta inom Planområdet

Om upplåtelse av byggetablering inom Planområdet kan godkännas så gäller ett av följande alternativ:

a) Korttidsnyttja yta för byggetablering inom Planområdet

I första hand planerar Staden att upplåta ytor inom Planområdet för byggherrarnas behov för sina byggprojekt genom att låta byggherrar korttidsnyttja Hagastadens projektytor. Se vidare bilaga 10 PM logistiklösning för reglering av korttidsnyttjande av yta.

b) Arrendeavtal för byggetablering inom Planområdet

I andra hand kan yta för byggetablering inom Planområdet upplåtas genom arrendeavtal som då tecknas mellan Bolaget och Staden, exploateringskontoret. Ersättning för nyttjande utgår med 200 kronor per kvadratmeter och år. Bolaget är medvetet om att ändring och flytt av etableringsytor kan komma att ske under byggtiden. Bolaget ska på anmodan från Staden på egen bekostnad ändra och flytta sin etablering.

4.10 Krav och mål för energihushållning och utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. Bolaget ska uppfylla följande krav:

- ”I nyproducerad byggnad, på av staden markanvisad fastighet, ska energi-användningen vara högst 55 kWh/m² och år”. Energikraven ska tillämpas enligt PM ”Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar”.
- ”Utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ska minska”. Bolaget ska uppvisa dokumentation över miljöprovade varor efter att byggnaden/anläggningen är uppförd. Dokumentationen kan ske utifrån valfritt system, d.v.s. Byggvarubedömningens kriterier för rekommenderade eller accepterade varor (totalbedömning), BASTA, Svanen, Bra Miljöval eller EU Ecolabel. Varugrupper som är särskilt prioriterade är kemiska produkter (lim, fog, färg, avjämningsmassa m.m.), golvbeläggning, isoleringsmaterial, tak- och fasadmaterial samt el- och vs-installationer (kablar, rör m.m.).

4.11 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 och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvarteretsmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vatten och Avfall AB:s anvisningar, avledas från Fastigheten.

Bolaget förbinder sig även att följa vid varje tid gällande dagvattenstrategi för Hagastaden. Bolaget ansvarar även för att ta fram lösningar som ska granskas och godkännas av Stockholm Vatten och Avfall AB.

4.12 Vatten- och avloppssystem

Sprinkleranläggning

För det fall att sprinkleranläggning ska utföras inom Fastigheten hänvisas Bolaget till att kontakta Solna Vatten AB. Solna Vatten 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.

4.13 Anslutningspunkter

Preliminära anslutningspunkter för vatten- och avloppssystem samt övriga ledningar framgår av Bilaga 12. Om anslutningspunkterna förändras ska Staden snarast meddela Bolaget detta.

4.14 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 innebär bl.a. följande:

- 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 om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

Bolagets ska 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.

4.15 Gestaltningprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen med utformningen av gator och parker inom Planområdet har i samband med upprättande av Detaljplanen ett gestaltning- och kvalitetsprogram tagits fram. Gestaltning- och kvalitetsprogrammet utgör ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Utifrån gestaltning- och kvalitetsprogrammet har Bolaget tagit fram ett gestaltningsdokument avseende gestaltning och kvalitet, daterat 2017-04-28, Bilaga 13.

Bolaget förbinder sig att följa gestaltning- och kvalitetsprogrammet samt Bolagets gestaltningsdokument vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

Innan Bolaget ansöker om bygglov ska Bolaget redovisa för Staden (exploateringskontoret) hur Bolagets gestaltningsdokument uppfylls. Staden ska beredas tid för granskning om 2 veckor innan Bolaget ansöker om bygglov.

4.16 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

4.17 Inlämning av underlag till samordningsmodell

Bolaget ansvarar för att löpande leverera underlag till Staden för att kontinuerligt hålla Stadens samordningsmodell (3D)uppdaterad. Bolaget ansvarar också för att löpande leverera underlag för att säkerställa anpassning till Stadens projektering. Exempel på underlag är fastighetsgränser, fotavtryck, entréhöjder, byggnadens volym och utformning. Underlaget ska levereras enligt Stadens anvisningar.

4.18 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”. Bolaget förbinder sig att ansluta Fastigheten till sopsugsanläggningen samt att, i enlighet med § 3.11 *Gemensamhetsanläggningar*, inträda i den gemensamhetsanläggning som kommer att omfatta sopsugsanläggningen. Detta ska ske så snart förutsättningarna för anslutning föreligger.

Miljörum för återvinning, för fastighetens eget behov, ska anordnas inom Fastigheten.

4.19 Referenssystem

Följande system gäller i plan och höjd:

Plan: SWEREF99 18 00

Höjd: Stadens höjdsystem anslutet till RH2000

Bolaget är medvetet om att de höjder och mått som anges i Detaljplanen P2009-02013 inte gäller.

4.20 Inmätning och kontroll av underlag

Det åligger Bolaget att löpande tillse att projekteringsunderlag och andra handlingar som erhållits från Staden är aktuella.

Alla befintliga konstruktioner och anläggningar i Stadens mark som Bolaget ansluter till ska mätas in och redovisas till Staden.

Fastighetens tillhörande grundkonstruktioner som ligger i Stadens mark ska mätas in av Bolaget och lämnas löpande till Staden. Relationshandlingar ska inlämnas till Staden senast i samband med att slutbevis utfärdas.

4.21 Genomförandetid

Genomförandetiden för Detaljplanen är tio år från det att Detaljplanen vunnit laga kraft. Vissa byggprojekt inom Planområdet kommer dock att pågå efter genomförandetidens utgång. Bolaget är medvetet om att all allmän platsmark inom Planområdet inte kommer att vara iordningställd innan genomförandetidens utgång och att någon rätt till ersättning till Bolaget inte föreligger för detta.

§ 5

ÖVRIGA VILLKOR

5.1 Område SKYDD

Väster om Fastigheten finns ett område som enligt Detaljplanen är allmän plats, betecknat med SKYDD. Del av området, markerat med röd linje på bifogad karta (Bilaga 14), nedan kallat Området, kan endast nås via en passage via Fastigheten. Parterna är överens om att denna del bäst sköts av Bolaget varför Bolaget ska ansöka om tillstånd hos Polismyndigheten för att få använda platsen som uppställningsplats för cyklar. Ansökan ska avse en period om 10 år och ska ske vid inflytt. Bolaget är medvetet om att ett tillstånd kommer att vara förenat med villkor för platsens iordningställande och accepterar att svara för alla kostnader förenade med detta, inklusive avgifter enligt vid varje tid gällande taxa. Trafikkontoret har på förhand bedömt att avgift för upplåtelse av Området kommer att beräknas enligt punkt 6.5a, markområden för tillfarter, trappor, ramper m.m, indexjustering ytterstad (C/D-läge). Bolaget är också medvetet om att ansökan kommer att prövas av Polismyndigheten och att Staden inte kan garantera att tillståndsansökan beviljas.

Parterna ska verka för att Området planläggs som kvartersmark, prickmark (mark som inte får bebyggas) med motsvarande skyddsbestämmelse som idag, inom ramen för arbetet med Detaljplan för västra Hagastaden. Stadens målsättning är att Detaljplan för västra Hagastaden ska kunna antas inom fem år. Bolaget är medvetet om att en detaljplaneändring prövas enligt PBL och att Staden inte på förhand kan garantera att Området kan ändras från allmän platsmark till kvartersmark.

5.1.1 Option att förvärva Område SKYDD

Under förutsättning att Området, markerad på karta i Bilaga 14, kan planändras från allmän plats till kvartersmark enligt § 5.1 andra stycket ovan har Bolaget en option att fram till 2024-12-31 ensamt förhandla med Staden om att förvärva denna del för en överenskommen köpeskilling om en miljon kronor (1.000.000:-). Förvärvet ska om möjligt ske genom fastighetsreglering. Eventuella kostnader för detaljplaneläggning av Området bekostas av Bolaget.

Markpriset om 1 000 000 kronor är bestämt i prisläge 2017-08 (värdetidpunkten). För Området skall köpeskillingen 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 senast under april månad nästföljande år.

När indextalet för år 2017 har publicerats beräknas indextalet per 2017-08-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2016 och 2017. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen 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. Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2017-08 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas ska köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2017-08 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för augusti 2017.

5.2 Säkerhet

Atrium Ljungberg AB (org.nr 556175-7047) åtar sig härmed att gentemot Staden att solidariskt med Bolaget eller den eller de som senare kan komma att förvärva hela eller delar av Fastigheten, ansvara för rätta fullgörandet av de förpliktelser som åligger Bolaget, eller förvärvare enligt ovan, enligt detta avtal.

5.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 142 500 000 (ett hundrafyrtiotvå miljoner femhundra tusen) kronor, i penningvärde 2017-07, att senast fem år efter det att detta avtal 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. 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.

5.4 Finplanering

Staden måste få tillgång till anslutande gatumark för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast efter 18 månaders produktionstid till Staden lämna besked om inflyttningsdatum för olika etapper. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 100 000 (ettthundra tusen) kronor 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.

5.5 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 190 000 000 (etthundranittio miljoner) kronor i penningvärde 2017-07, 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 följande 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 Atrium Ljungberg Life City AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 och 1:45 daterad xxxx-xx-xx. 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 190 000 000 (etthundranittio miljoner) kronor i penningvärde 2017-07. 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 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.

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

5.6 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte kommunfullmäktige senast 2018-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Atrium Ljungberg Life City AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

För Atrium Ljungberg AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Definition av ljus BTA
3. Ritningar som beskriver Fastighetens omfattning samt principer för fastighetsbildning
4. Förutsättningar och krav för byggnation av garage
5. Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar
6. Preliminär huvudtidplan
7. Generella områdeskrav för byggherrar och entreprenörer, projekt Hagastaden
8. Övergripande arbetsmiljöplan, projekt Hagastaden
9. Kranregler vid etablering och drift i Hagastaden
10. PM Logistiklösning Hagastaden
11. Kravspecifikation intunnling av ramp till Solnabron
12. Preliminära anslutningspunkter
13. Gestaltningsdokument 2017-04-28
14. Karta som visar del av Område SKYDD