

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad Staden, och, såvitt avser §§ 3.1, 4.2-4.4 även dess trafiknämnd, nedan kallad Trafiknämnden, och Vasakronan Fastigheter AB (org.nr. 556474-0123), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan, träffats följande

Exploateringsavtal inom Nattugglan 14

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheten Stockholm Nattugglan 14, nedan kallad **Fastigheten**, och avser att uppföra ny kommersiell bebyggelse inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Bolagets exploatering kommer bl a att beröra Söderledstunneln.

1.2 Detaljplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Nattugglan 14 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2013-14663-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING M.M.

2.1 Servitut

Gångväg

Bolaget medger Staden rätt att inom Exploateringsområdet, utan ersättning, för all framtid för allmän gångtrafik nyttja gångväg med därtill hörande anordningar inom det område som angivits med x på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1. Anläggande av gångväg med tillhörande anordningar, exempelvis belysningsanordningar, och ombyggnation, drift och underhåll av denna inom område angivet med x ansvaras för och bekostas av Bolaget.

Linspänd belysning

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att utnyttja husfasader för infästning av bärninor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i fastighet belägen inom Exploateringsområdet till förmån för fastigheten Södermalm 9:1, eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildning.

2.2 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande.

2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten Nattugglan 14 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 inom Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

2.4 Markföreningar

Bolaget utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Söderledstunneln

Bolaget planerar att riva en av de befintliga byggnaderna inom Fastigheten, hus 02, och ersätta denna med en ny kontorsbyggnad. Hus 02 står idag huvudsakligen ovanpå Söderledstunneln. Såväl den planerade rivningen som nybyggnationen kommer att beröra Söderledstunneln.

Fastigheten Nattugglan 14 belastas av ett officialservitut (0180-A197/1980.1) till förmån för fastigheten Södermalm 9:1. Södermalm 9:1 ägs av Staden.

Av servitutet framgår bl a att med Södermalm 9:1 följer rätt att inom Nattugglan 14 anlägga, nyttja och underhålla tunnel för allmän trafik jämte därtill hörande anordningar.

Inom Nattugglan 14 får vidare, enligt servitutet, ej utan medgivande av ägaren till Södermalm 9:1 utföras arbete såsom schaktning, sprängning, borring och byggande som berör tunnelanläggningen.

Planerad rivning och nybyggnation

Bolaget har utrett hur planerad rivning och nybyggnation påverkar Söderledstunneln och dess konstruktioner.

Uppförandet av den planerade byggnationen inom Fastigheten kommer bl a att innebära nya konstruktioner på och vid sidan om Söderledstunneln, bl a kommer nya laster att behöva gå ned utanför en tunnelvägg.

Bolaget har låtit upprätta och redovisat ett underlag för Staden och Trafiknämnden som utvisar bl a principlösningar, konstruktioner och beräkningar berörande grundläggningen på och vid sidan om tunnelanläggningen, se bilaga 2. Trafiknämnden har, genom trafikkontoret, granskat handlingarna i bilaga 2. Det är dock Bolaget som ansvarar för att bl a handlingarna, underlag, slutsatser, arbetsmetoder, uppgifter, undersökningar, material, tekniska lösningar m m är korrekta och att Bolagets rivning och nybyggnation inom Fastigheten inte försämrar tunnelanläggningens nuvarande och framtida bärighet, funktion och livslängd m m. Trafiknämndens granskning av, samt eventuella synpunkter och kommentarer m m på, handlingarna i bilaga 2 inskränker inte Bolagets ansvar i någon del. Att Staden tagit del av handlingarna i bilaga 2 inskränker inte Bolagets ansvar i någon del.

Medgivande

Bolaget har efterfrågat Stadens, i egenskap av ägare till den härskande fastigheten Södermalm 9:1, medgivande enligt servitutsbestämmelserna för att genomföra den planerade rivningen och nybyggnationen.

Staden, i egenskap av ägare till den härskande fastigheten Södermalm 9:1, medger Bolaget att genomföra rivning av befintlig byggnad (Hus 02) och uppföra nybyggnation på de villkor som framgår av detta avtal. Efter utgången av detaljplanens genomförandetid krävs nytt medgivande.

En förutsättning för medgivandet är att Bolaget genomför rivning och nybyggnation i allt väsentligt i enlighet med vad Bolaget redovisat i handlingarna i bilaga 2 samt att Bolaget även i övrigt fullgör sina förpliktelser och åtaganden enligt denna punkt 3.1 Söderledstunneln och punkt 4.3 Överlåtelse av exploateringsavtalet.

Granskning och utförande

Trafiknämnden skall, innan anbudsinfordran sker, beredas tillfälle att granska och lämna synpunkter på samtliga handlingar för de arbeten som ska utföras och som berör Söderledstunneln, såsom utredningar, förfrågningshandlingar, ritningar, arbetsförfarande, arbetsmetod, övrigt materialhandlingar rörande rivningslov och bygglov. Trafiknämnden ska också beredas tillfälle att granska och lämna synpunkter på färdiga projekterings- och bygghandlingar. Handlingarna ska lämnas för granskning till enhetschef vid enheten Infrastruktur Anläggning, Trafikkontoret.

Trafiknämndens eventuella synpunkter skall lämnas skyndsamt och senast inom 4 arbetsveckor från det att Trafiknämnden erhållit handlingarna. Bolaget ska ersätta Trafiknämnden för samtliga, skäligen, granskningskostnader.

Bolaget åtar sig att föra en dialog med Trafiknämnden kring lämnade synpunkter.

Trafiknämnden ska, om så begärs, ha möjlighet att, på egen bekostnad, på plats kontrollera samtliga arbeten som berör Söderledstunneln. Trafiknämndens kontrollant ska därför ha rätt att beträda arbetsområdet, under förutsättning att denne följer reglerna för arbetsplatsen.

Bolagets rivning och nybyggnation ska utföras på så sätt att dessa inte försämrar Söderledstunnelns bärighet, funktion eller livslängd m m.

Bolaget är därvid medvetet om att den planerade rivningen och nybyggnationen kommer att utföras på Söderledstunneln och dess konstruktioner såsom dessa är i befintligt skick. Om nämnda arbeten medför att åtgärder behöver utföras eller vidtas på någon del av Söderledstunneln och dess konstruktioner, såsom förstärkningsåtgärder m m, för att exempelvis uppfylla myndighetskrav, upprätthålla Söderledstunnelns funktioner m m, ska dessa åtgärder utredas noga av Bolaget och godkännande inhämtas av Trafiknämnden innan arbetena påbörjas. Bolaget ska utföra åtgärderna, om inte annat överenskomms mellan parterna eller Trafiknämnden meddelar annat, och stå samtliga kostnader för åtgärdernas utförande. Detta stycke inskränker inte Bolagets ansvar för skador m m till följd av rivning och nybyggnation.

Stadens eller Trafiknämndens eventuella granskning, synpunkter, kommentarer, godkännande eller kontroll etc inskränker inte Bolagets ansvar i någon del. Det är således Bolaget som ansvarar för att bl a handlingar, underlag, slutsatser, arbetsmetoder, uppgifter, undersökningar, material, tekniska lösningar m m är korrekta.

Bolaget ansvarar för entreprenörers, leverantörers, underentreprenörers, underleverantörers, konsulter och anställdas arbete och åtgärder, eller underlättna åtgärder, såsom för eget arbete. Detsamma gäller det arbete som utförs och åtgärder som vidtas eller underlåts av andra fysiska och juridiska personer som Bolaget anlitar.

Det åligger Bolaget att följa samtliga tillämpliga lagar, normer och föreskrifter samt att ansöka om och inneha samtliga vid var tid erforderliga tillstånd.

Kontroll, beredskap, samråd och besiktningar

Trafiknämnden skall beredas möjlighet att delta i syn-, för-, del- och slutbesiktningar av de delar av entreprenaderna som berör Söderledstunneln. Innan besiktningar m m sker skall Bolaget i skälig tid, dock senast 2 veckor innan, skriftligen underrätta Trafiknämnden härom.

Trafik under rivning och nybyggnation

Rivning och nybyggnation ska genomföras på ett sådant sätt att Söderledstunnelns funktioner och den däri pågående trafiken inte störs eller inskränks på något sätt. Säkerheten i tunneltrafiken får icke i något avseende äventyras.

Eventuella trafikinskränkningar under tiden för rivning och nybyggnation förutsätter nödvändiga tillstånd.

Samtliga nödvändiga provisorier för att bibehålla Söderledstunnelns funktioner under rivning och nybyggnation utförs och bekostas av Bolaget.

Ersättning för försenings- eller stilleståndskostnader m m för Bolagets arbeten liksom andra kostnader föranledda av att Bolaget inte medgetts trafikinskränkning kommer inte att utgå från Staden eller Trafiknämnden.

Dokument och arkiv

Trafiknämndens fotograf har rätt att beträda arbetsområdet och dokumentera, under förutsättning att denne följer reglerna för arbetsplatsen.

Bolaget skall dokumentera och arkivera samtliga, för projektet framtagna, relationshandlingar.

Vid slutbesiktningen ska en omgång av, för Staden i dess egenskap av ägare till Södermalm 9:1, relevanta relationshandlingar överlämnas till Staden. Staden anger vilka handlingar som skall tillhandahållas av Bolaget.

Ansvar för skador till följd av rivning och nybyggnation

Bolaget åtar sig att skyndsamt informera Staden, Trafiknämnden och tjänsteman i beredskap om skador på Söderledstunneln uppkommer eller befaras ha uppkommit.

Vid skada eller befarad skada åligger det Bolaget att – men inte begränsat till – skyndsamt på egen bekostnad utreda skadan och dess eventuella påverkan på Söderledstunneln, dess konstruktioner och anordningar.

Bolaget ansvarar fullt ut för och ska hålla Stockholms kommun skadelös avseende samtliga skador, av vad slag de vara må, som uppkommer på Söderledstunneln, dess konstruktioner och anordningar till följd av Bolagets rivning och nybyggnation inom Exploateringsområdet. Detta innebär, men är inte begränsat till, att Bolaget, i den utsträckning skada uppkommit till följd av Bolagets rivning och nybyggnation, ska stå samtliga kostnader för åtgärdande av skador på betongkonstruktionen, inredning, underbyggnad, väg bana, pålning, inkluderande, men inte begränsat till, kostnader för inspektion, utredning, projektering, reparation, all nödvändig granskning, nödvändiga trafikomläggningar och tillstånd.

Bolaget ska även i övrigt hålla Stockholms kommun skadelös avseende all skada, av vad slag den vara må, förlust, men och intrång som kan uppkomma för Stockholms kommun till följd av skada på Söderledstunneln, dess konstruktioner och anordningar eller hinder i nyttjandet av Söderledstunneln som orsakats av Bolagets rivning och nybyggnation. Detta ansvar inkluderar krav från tredje man som riktas mot Stockholms kommun.

Stadens medgivande och Stadens eller Trafiknämndens eventuella granskning, synpunkter, kommentarer, godkännande, kontroll etc inskränker inte Bolagets ansvar i någon del.

Bolaget är gentemot Stockholms kommun ansvarig för det arbete och de åtgärder avseende rivning och nybyggnation som vidtas eller underlåts av entreprenörer, leverantörer, underentreprenörer, underleverantörer, konsulter och egna anställda. Detsamma gäller för det arbete och åtgärder som vidtas eller underlåts av andra fysiska och juridiska personer som Bolaget anlitar.

Övrigt

Bolaget är medvetet om och accepterar att ingenting i detta exploateringsavtal avser att inskränka eller minska de skyldigheter, åtaganden eller ansvar, för exempelvis skada, som Bolaget har eller kan ha enligt lag, författning, avtal, överenskommelse eller på annan grund samt att ingenting i avtalet heller avser att inskränka eller minska någon rättighet som Stockholms kommun har eller kan ha enligt lag, författning, avtal, överenskommelse eller på annan grund.

3.2 Samordning och tidplan

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

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

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med de ledningsdragande bolagen.

3.3 Anläggningar

Projektering

Bolaget ombesörjer och bekostar projektering av x- området inklusive belysning inom Exploateringsområdet. Projekteringen ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Ändringar som måste göras i allmän platsmark utanför Exploateringsområdet till följd av exploateringen ska godkännas av Staden.

Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena ska Bolaget svara för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet, samt dess följder utanför detta område. Detta ska ske i samråd med de ledningsdragande bolagen.

Byggande

Bolaget ombesörjer och bekostar byggandet av alla anläggningar inom x- området inklusive belysning inom Exploateringsområdet. Byggandet ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Detta gäller även för följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Exploateringsområdet p.g.a. exploateringen.

Besiktningar m.m.

Staden ska beredas möjlighet att delta i syn, för-, del- och slutbesiktningar för ovanstående belysningsarbeten. Stadens eventuella anmärkningar ska framföras senast vid dessa tillfällen. Relationshandlingar i original ska överlämnas till Staden senast inom 1 månad från slutbesiktning.

3.4 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse ska Bolaget utge vite. Vitesbeloppet bestäms av Staden i kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Aktuella vitesbelopp ska meddelas Bolaget skriftligen före byggstart och senast 14 dagar efter det att inspektion som avses i följande stycke har genomförts. Bolaget förbinder sig att acceptera meddelat vitesbelopp.

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

3.5 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheter utanför Exploateringsområdet som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Exploateringsområdet. Samråd med Staden ska ske.

3.6 Bygg- och Informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

3.7 Byggetablering

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

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

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Exploateringsområdet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan och kräva skadestånd om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Exploateringsområdet och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

Exploateringsområdet och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

3.8 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 kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning avledas från Fastigheten, enligt Stockholm Vatten och Avfalls anvisningar.

3.9 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget ska sträva efter att vid projektering och byggande inom Exploateringsområdet 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.

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

3.10 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.

3.11 Avfallshantering

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

3.12 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolaget har tagit del av ett dokument benämnt ”Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark”, som finns på stadens hemsida. Dokumentet redovisar riktlinjer som bör, och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för stadens allmänna platsmark.

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar.

Stockholms stad är mycket restriktiv till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Staden och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av Stockholms stad, genom dess trafikkontor. Bolaget åtar sig att kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Eventuellt kommande avtal m m

Staden och Bolaget förutser att Bolagets byggnation inom Fastigheten eventuellt kan komma att föranleda behov av justering av gällande officialservitut och även eventuella förtydliganden och justeringar av tidigare avtal berörande Fastigheten och Söderledstunneln m m. Dessa frågor behöver dock utredas ytterligare.

Mot bakgrund av föregående stycke förbinder sig Staden och Bolaget att snarast uppta diskussioner om och utreda behovet av sådana justeringar och förtydliganden samt att vid behov verka för att träffa nödvändiga överenskommelser om dessa. Som ett minimikrav gäller under alla förhållanden att Bolaget är skyldigt att gå med på sådana justeringar, förtydliganden och ändringar i servitut och avtal som Staden påkallar och som är objektivt nödvändiga för att Staden inte ska få några utökade skyldigheter i anledning av nybyggnationen och vara bibehållen samma rättigheter som innan medgivandet lämnades.

Avsikten från Staden och Bolagets sida är att sådana utredningar och tecknande av eventuella nödvändiga överenskommelser och genomförande av eventuella nödvändiga förrättningar ska vara avslutade och klara senast i samband med att den nya byggnationen på Fastigheten slutbesiktigats.

4.2 Säkerhet

I det fall Bolaget överlåter Fastigheten till annan part svarar Bolaget såsom för egen skuld solidariskt med de nya ägarna gentemot Staden och Trafiknämnden för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta Exploateringsavtal, samt de avtal som Staden, Trafiknämnden och Bolaget ingår som en följd av detsamma. Om Staden och Trafiknämnden godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt detta Exploateringsavtal kan Staden och Trafiknämnden, om Bolaget så begär, genom skriftliga besked härom befria Bolaget från sitt åtagande att svara solidariskt med de nya ägarna. Så kan även ske om de nya ägarna ställer säkerhet som Staden och Trafiknämnden skäligen kan godta såsom borgen eller självständig bankgaranti.

Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603, har åtagit sig, se Bilaga 3, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden och Trafiknämnden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt detta Exploateringsavtal samt de avtal som Staden, Trafiknämnden och Bolaget ingår som en följd av detsamma.

För de fall fastigheten Nattugglan 14, eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden och Trafiknämnden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603, ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande

enligt borgen. Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603, svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden och Trafiknämnden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt detta Exploateringsavtal, samt de avtal som Staden, Trafiknämnden och Bolaget ingår som en följd av detsamma, intill dess Staden och Trafiknämnden genom skriftligt samtycke härom befriat Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603, från sitt åtagande.

4.3 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Bolaget förbinder sig vid vite av 100 000 000 kronor i penningvärde 2018-03-08 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten inom Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av 100 000 000 kronor i penningvärde 2018-03-08, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande Nattugglan 14 daterat [åååå-mm-dd]. Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare 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 100 000 000 kronor i penningvärde 2018-03-08. 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 ersätta det.”

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

4.4 Avtalets giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2018-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden före 2018-12-31 godkänner exploateringsavtalet, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels trafiknämnden före 2018-12-31 godkänner §§ 3.1, 4.2-4.4 i exploateringsavtalet, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

- att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,
- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Stockholms kommun
genom dess trafiknämnd

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Vasakronan Fastigheter AB

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Exploateringsområdet markerat
2. PM – Grundläggning vid Söderledstunneln framtagen av Vasakronan
3. Proprieborgen Vasakronan AB (Publ)