

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Besqab Bostadsmark VIII AB (org.nr. 559052-8443), nedan kallad **Bolag 1**, samt Besqab Bostadsmark XVIII AB (org.nr. 559103-6909), nedan kallad **Bolag 2**, nedan gemensamt kallade **Bolagen** har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden (kvarter Organellen)

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2018-08-23 lämnat markanvisning till Bolag 1 för att uppföra bostäder och lokaler inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 i Hagastaden, blivande kvarter Organellen. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2018-09-26. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

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 Organellen är markerat bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

1.3 Förutsättningar och definitioner

I planeringen för utbyggnaden av bostadskvarteren längs Norra Stationsgatan inom Hagastaden har det uppmärksamats att parallell utbyggnad av bostadskvarteren och de omkringliggande kvartersgatorna innebär stora risker vad gäller samordning, ekonomi och färdigställandetider. Problematiken bottnar i höjning av mark med stora uppfyllnader. Med anledning därav har parterna kommit överens om att lokalgatorna och bostadshusen ska byggas i etapper. Genom detta säkerställs en effektiv anläggnings- och byggproduktion för alla parter utan alltför stora kostnader för provisorier och sponter.

Med byggstart avses dag då byggnation av källarvåningarna inom Fastigheterna påbörjas. Med tillträdesdag avses dag då Staden utfört lednings- och gatuarbeten till nivå då gatorna runt kvarteren är tillgängliga för byggtrafik och byggnation av resterande husstomme inom Fastigheterna kan påbörjas.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolagen ett område om cirka 2 608 kvadratmeter av fastigheten Vasastaden 1:16, blivande Organellen 1 och 2, nedan kallade **Fastigheterna**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär total köpeskilling (bostäder och kommersiella lokaler) om FYRAHUNDRAENMILJONERFYRAHUNDRATRETTIOSEXTUSEN (401 436 000) kronor. Staden överlåter Organellen 1 till Bolag 1 och Organellen 2 till Bolag 2. Fastigheterna är markerade med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

I ovan nämnda köpeskilling ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.12.

2.1.1 Köpeskilling avseende bygg rätt för bostäder

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2018-05 (**Värdetidpunkten**) om 27 400 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad ljus BTA om 6 530 m² för Organellen 1 (östra) och 7 570 m² för Organellen 2 (västra). Den totala arean har bedömts motsvara den totala bygg rätt för bostäder som medges enligt Detaljplanen.

För definition av ljus BTA, se Bilaga 2.

Ovanstående pris i kr/m² för bostäder ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset ska ske enligt nedanstående formel.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m² ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen/godkänd bygglovhandling (kan dock inte understiga den totala bygg rätt för bostäder som medges enligt Detaljplanen alt. ytan i kvm) multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

$$A = B + 35 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

- C = senaste månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Vasastaden/Norrmalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik
- D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Vasastaden/Norrmalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

2.1.2 Köpeskilling avseende bygg rätt för lokaler

Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt Detaljplanen) är baserad på ett pris i prisläge 2016-11 (**Värdetidpunkten**) om 8000 kr per m² BTA och en beräknad total värdegrundande area om 330 m² BTA för Organellen 1 (östra) och 370 m² BTA för Organellen 2 (västra). Den totala arean har bedömts motsvara den totala bygg rätt för kommersiella lokaler som medges enligt Detaljplanen.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling för kommersiella lokaler betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m² BTA kommersiella lokaler, som medges enligt lagakraftvunnen/godkänd bygglovhandling, multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² BTA.

Priset ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen med 100% av förändringen av IPD (Svenskt Fastighetsindex), Butiker hela StorStockholm framtaget av IPD Norden AB (numera MSCI). Detta index visar värdeförändringen för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år.

Per 2015-12-31 (index tal för år 2015) är indextalet 390 enheter (1983-12-31=100). Per 2016-12-31 (index tal för år 2016) är indextalet 420 enheter (1983-12-31=100). Indextalet per 2016-11-01 beräknas till 415 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2015 och 2016. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

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 index tal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Priset per m² BTA vid tillträdet beräknas som priset i prisläge 2016-11-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex. 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 index tal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Priset per m² BTA vid tillträde beräknas som priset i prisläge 2016-11-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

2.2 Fastighetsbildning

Staden har ansökt om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolagen ansökan om fastighetsbildning.

Bolagen ska bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolagen ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.3 Tillträde

Bolagen tillträder Fastigheterna på dag då Staden utfört lednings- och gatuarbeten till nivå då gatorna runt Fastigheterna är tillgängliga för byggtrafik, se § 3.2.2. Bolag 2 ska tillträda Organellen 2, östra delen av kvarter Organellen, under perioden 2020-10-01 och 2021-03-31. Bolag 1 ska tillträda Organellen 1, västra delen av kvarter Organellen, under perioden 2021-04-01 och 2021-09-30.

Bolagen ska skriftligt meddela vilket datum tillträde ska ske för respektive fastighet senast tre månader innan respektive tillträdestidpunkt (exempelvis för tillträde 2020-10-01 för Organellen 2 ska besked ges senast 2020-07-01). Om Bolagen inte ger besked senast dessa datum gäller det första datumet i intervallet.

En förutsättning för tillträdet är att fastighetsbildning enligt § 2.2 har vunnit laga kraft.

2.4 Betalning m.m.

Bolagen ska senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden ska på tillträdesdagen överlämna till Bolagen de handlingar rörande Fastigheterna som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolagen i egenskap av ägare till Fastigheterna.

2.5 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheterna.

2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheterna på tillträdesdagen inte belastas av inskrivningar eller andra rättigheter utöver de som tillskapas vid genomförande enligt detta avtal.

2.7 Fastigheternas skick m.m.

Bolagen, som har besiktigt Fastigheterna, förklarar sig härmed godta Fastigheternas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheterna. Beträffande markföreoreningar se § 2.8.

Bolagen är medvetna om att Fastigheterna tidigare varit bebyggda och att de därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolagen tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

På tillträdesdagen har Bolagen varit nyttjanderättshavare på Fastigheterna. Bolagen har på tillträdesdagen uppfört källarvåningar på Fastigheterna. Staden har inte något ansvar gentemot Bolagen avseende källarvåningarnas skick.

2.8 Markföreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolagen 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 Bolagen. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolagen 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. Bolagen 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 på grund av efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Bolagen skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

Staden ersätter inte Bolagen för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast markföreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föreningar som uppkommit före Bolagens övertagande av marken.

2.9 Lagfartskostnader

Bolagen ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart så snart Fastigheterna har tillträtts.

2.10 Servitut

I samband med fastighetsbildning enligt § 2.2 ska följande servitut bildas:

2.10.1 Byggnadskonstruktioner som angränsar till gata

Bolagen medger Staden rätt att, utan ersättning, för all framtid nyttja till gata angränsande byggnadskonstruktioner (källarväggar m.m.) inom Fastigheterna, som stöd för att anlägga, bibehålla, underhålla och förnya gatuanläggning och ledningsnät. Det åligger därvid ägaren till Fastigheterna att bibehålla och underhålla nödvändiga konstruktioner inom egna fastigheteter, så att gatuanläggningen kan bibehållas.

2.10.2 Belysning, ledningar mm

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

- Belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

2.10.3 Linspänd belysning

Bolagen medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att utnyttja husfasader för infästning av bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen. För ytterligare information berörande linspänd belysning, se § 3.9.

Bolagen är medvetna om att ytterligare servitut kan tillkomma och förbinder sig att medverka till bildandet av dessa.

2.11 Gemensamhetsanläggningar

Bolagen förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande, såsom t.ex. gemensam gård och garage för kvarteret Organellen. Staden ansvarar för att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning för avfallsanläggning enligt § 2.11.1 nedan.

2.11.1 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 eller genom kommunalt huvudmannaskap. Utbyggnadsområdet omfattar hela Hagastaden (Dp1, Dp2 och Dp3). Sopsugsanläggningen består dels av huvudledningar, dels av kvartersledningar där de senare anlagts av fastighetsägaren respektive en gemensam terminal samt erforderliga tillbehör. Anslutning av kvartersnät till sopsugsanläggningens huvudledning 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 har anlagts inom fastigheten Fraktalen 2 och togs i drift under hösten 2017 i samband med första inflytt i Planområdet. Den temporära sopsugsterminalen ska vara i drift fram till dess att den permanenta sopsugsterminalen för hela Hagastaden byggs och tas i drift, preliminärt år 2021.

Om kommunalt huvudmannaskap inte är möjligt ska en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen, där Fastigheterna ska ha andelar, bildas för ändamålet. Staden

ansvarar för ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning. Närmare förutsättningar specificeras i särskild överenskommelse, enligt villkoret i sista stycket nedan.

Staden har åtagit sig att förskottera kostnader för, och ansvar för utförande av, såväl den provisoriska som den permanenta sopsugsanläggningen fram till dess att gemensamhetsanläggning är bildad alternativt till dess att anläggningen övergått till kommunalt huvudmannaskap. Staden åtar sig även att hos Lantmäteriet, ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning. Utförandekostnader för gemensamhetsanläggningen baseras på den slutliga gemensamhetsanläggningens bedömda slutkostnad, där Bolagen ska bekosta Fastigheternas andel av gemensamhetsanläggningens utförandekostnad, enligt följande förutsättningar.

Den totala kostnaden för sopsugsanläggningens slutliga utförande, inklusive provisorier, bedöms preliminärt till 250 kronor per kvm ljus BTA i 2012 årsprisivå, exklusive moms. Parterna är överens om att kostnaden inte ska överstiga 250 kronor per kvm ljus BTA i 2012-års prisivå (exklusive moms). Parterna är överens om att beräkningen 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 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. Basmånad december 2012. Utförandekostnader som erläggs 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. Fastigheternas andel av kostnaderna beräknas utifrån andelstal enligt ovan och Staden debiterar Bolagen löpande baserat på redovisad faktisk kostnad.

Bolagen ska senast på Tillträdesdagen erlägga ersättning för Fastigheternas andel av gemensamhetsanläggningens utförandekostnad samt underteckna av Staden utformad överenskommelse om inträde i gemensamhetsanläggningen. I överenskommelsen utvecklas och förtydligas de förutsättningar som ska gälla.

2.12 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolagen såsom ägare till Fastigheterna befriade från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

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

2.13 Parkering

Bolagen förbinder sig att följa den parkeringsstrategi som är framtagen för Hagastaden, daterad 2016-05-16, Bilaga 3.

För det fall att erforderligt antal parkeringsplatser för att uppfylla parkeringsnormen inte går att åstadkomma i garaget under Fastigheterna ska Bolagen teckna avtal med Stockholms Stads Parkerings AB, nedan kallat Stockholm Parkering om tillkommande platser i P-hus Hagastaden (i tidiga skeden kallat Norra Stationsgaraget). Byggaktörerna 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 Fastigheterna. Stockholm Parkering ansvarar för att teckna långsiktiga avtal om minst 25 år för aktuell fastighet med respektive byggaktör. Kostnaden per bilplats i P-hus Hagastaden är 162 500 kr/parkeringsplats exklusive moms för bostäder och 206 500 kr/parkeringsplats exklusive moms för kommersiella lokaler och bilpoolplatser. Pris är angivet i prisläge juni 2013 och ska uppräknas med Entreprenadindex 115 betongarbeten till den dag parkeringsköpet sker.

Finns behov av parkeringsköp ska avtal med Stockholm Parkering vara tecknade i samband med bygglov.

2.14 Kostnader för detaljplan

Framtagandet av Detaljplanen ska bekostas av de exploatörer som är aktiva inom planområdet. Stadsbyggnadskontoret fakturerar Bolagens andel av kostanden.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning

Staden och Bolagen förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolagen är skyldiga att samordna sina entreprenader med Staden, Stadens olika entreprenörer, övriga byggaktörer inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

3.2 Bostäder och kommersiella lokaler

Bolagen ska inom Fastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 150 lägenheter samt kommersiella lokaler i bottenvåningarna.

3.3 Tider

3.3.1 Tidplan

Parterna har gemensamt upprättat en huvudtidplan, Bilaga 4.

Senast en månad innan byggstart ska Bolagen inlämna en tidplan som i huvudsak överensstämmer med huvudtidplanen enligt ovan. Bolagen ska rapportera status av tidplanen vid varje produktions- och/eller samordningsmöte med Staden. Eventuella förändringar av tidplanen som kan påverka Stadens eller andra aktörers arbeten ska skriftligen redovisas och godkännas av Staden.

3.3.2 Byggstart och produktionstid

Byggstart för Bolagens uppförande av källarvåningar inom Fastigheterna är 2019-06-01, under förutsättning att bygglovsansökan hanteras av berörd myndighet inom stadgad tid.

Senast nio månader efter Bolagens byggstart av källarvåningar enligt ovan (2020-02-28) ska Bolagen ha färdigställt bottenplatta, källarväggar och erforderliga konstruktioner mot blivande allmän platsmark som krävs för att motfyllning av Staden ska kunna ske. Källarväggarna ska vara dimensionerade för jordtryck, packning och trafiklast samt klara ensidigt tryck. Härvid ska även hänsyn tas till att infiltration sker till jorden, speciellt vid stora mängder regn, på så sätt att tillfälliga vattentryck och risk för vatteninträngning uppstår ovan den normala grundvattenytan.

Bolagen ansvarar för och utför håltagning och tätning för inkommande serviser. Tidpunkt för Bolagens håltagning och tätning ska ske i samråd med Staden. Staden meddelar Bolagen senaste tidpunkt för när detta utförande ska ske med en månads varsel.

Staden utför därefter (från 2020-03-01) uppfyllnad, ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för byggväg utanför Fastigheterna. Fastigheten är tillgänglig för byggnation ovan stomme sju månader senare. Då (2020-10-01) kan Bolag 2 tidigast påbörja resterande exploatering (husstomme) på Organellen 2 (östra halvan av kvarteret). Bolag 1 kan påbörja resterande exploatering av Organellen 1 (västra halvan av kvarteret) tidigast 2021-04-01. Byggnation får inte påbörjas förrän tillträde i enlighet med § 2.3 skett. Stadens lednings- och uppfyllnadsarbeten kommer att pågå på Hagaesplanaden på Tillträdesdagen varför den inte är tillgänglig för Bolagen förrän Stadens arbeten är avslutade. Samordning ska ske i denna del för att underlätta för båda parter arbeten.

Staden påbörjar arbetet med finplanering när hela respektive lokalgata är inflyttad. Vissa arbeten kan inte utföras under vinterhalvåret.

3.4 Produktionsförutsättningar

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

- Generella områdeskrav, Bilaga 5
- Övergripande arbetsmiljöplan, Bilaga 6
- Kranregler, Bilaga 7
- PM logistiklösning Hagastaden, Bilaga 8

Promemoriorna ska vara förutsättningar i de upphandlingar som parterna gör. Bolagen förbinder sig att vidta åtgärder för att god samordning ska uppnås i enlighet med de regler som gäller för Stockholms stad inom samma arbetsområde.

3.5 Arrendeavtal källarvåningar

Från byggstart av källarvåningar till och med tillträde för Fastigheterna medger Staden Bolagen rätt att nyttja Fastigheterna för byggnation av källarvåningar i enlighet med detta avtal. Parterna är överens om att arrendeavtal ska tecknas i enlighet med Bilaga 9 i god tid före byggstart.

3.6 Grundläggning och uppbyggnad av källarvåningar

Bolagen är medvetna om att omkringliggande gator inte är utbyggda vid Byggstart. Gatorna kan anläggas först efter det att byggnadernas källarväggar och bärande konstruktioner, inklusive erforderlig tätning, under gatumark har anlagts av Bolagen. Se närmare § 3.3.2.

Bolagen ansvarar för att uppföra källarväggar upp till gatunivå. Stadens utbyggnad av gator sker därefter.

Bolagen ansvarar för att byggnadernas samtliga källarväggar och bärande konstruktioner i och mot allmän plats ska vara dimensionerade för jordtryck, packning och trafiklaster samt att huskroppen klarar valfri byggnadsordning av gator (ensidigt tryck).

Bolagens bygghandlingar för källarväggar med bärande konstruktioner och tätningar i och mot allmän plats ska samrådas med Staden innan byggstart.

3.7 Bygg- och anläggningskostnader

Bolagen ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Bolagen ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- anslutnings- samt tätningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna och som är en följd av Bolagens bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Bolagen ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

Bolagen ansvarar för att inhämta samtliga erforderliga tillstånd som krävs för byggnation inom Fastigheterna.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av allmänna anläggningar inom allmän platsmark.

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

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

Bolagen ansvarar för och bekostar att källarväggarna ska vara dimensionerade för jordtryck, packning och trafiklast samt klara ensidigt tryck.

3.7.1 Gemensam logistiklösning

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

Omfattning av beslutade och planerade åtgärder är beskrivna i PM logistiklösning Hagastaden, Bilaga 8.

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

3.8 Särskilda restriktioner/förutsättningar

Bolagen är medvetna om att arbetsgator kommer att anläggas av Staden från Norra Stationsgatan. Bolagen ansvarar för att erforderlig spontning sker samt är ansvarig för de massor som finns inom Fastigheterna.

Bolagen ansvarar för, bekostar och äger erforderliga tätningsplåtar över fogar mellan Fastigheterna och intilliggande konstruktioner tillhörande P-hus Hagastaden.

Bolagen är medvetna om att byggnation ska ske mot befintliga konstruktioner såsom till exempel Hagaesplanaden.

Inom Fastigheterna finns ett grundvattenrör tillhörande Staden. Bolagen ansvarar och bekostar rivning av röret. Innan röret rivs ska Bolagen informera Staden.

3.9 Flyttning av ledningar

Eventuella ledningar som behöver flyttas till följd av exploateringen flyttas av Bolagen på Stadens bekostnad. Staden ansvarar för att eventuella ledningarna är tagna ur drift senast vid Bolagens byggstart av källarvåningar.

3.10 Kommunala anläggningar – linspänd belysning

Stadens linspända belysning över lokalgatorna ska fästas i fasad på Fastigheterna. Bolagen åtar sig att förstärka fasaden vid dessa ytor och Staden ansvarar för infästningen av belysningen i fasad. Rör för belysningen ska anläggas av Bolagen innanför fasad inom Fastigheterna med erforderliga kopplingsskåp.

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

Bolagens åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Staden efter en övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag garanterar Bolagen att utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under två år. Staden ska ersätta Bolagen för verifierade extrakostnader när anläggningarna besiktigats och godkänts av Staden.

3.11 Bygg- och informationsskyltar

Bolagen 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 bland annat inkluderar stadens logotype. Innan Bolagen 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/>

Bolagen 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.

Bolagen ska samverka med områdets övriga byggaktörer och Staden kring information om projektet Hagastaden och stå för skäligen kostnad därav.

3.12 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheterna. Skulle Staden och Bolagen bedöma att befintlig yta trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolagen tillse att Bolagen, eller av Bolagen anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med projektet om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Eventuella etableringsytor regleras i separat arrendeavtal.

Fastigheterna och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel. Stängslets utformning ska ske i samråd med Staden. Bolagen ansvarar för att gång mellan etableringsyta och Fastigheterna sker på ett säkert sätt.

3.12.1 Upplåtelse av allmän plats

Om upplåtelse av allmän plats kan godkännas så gäller följande:

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

Bolagen ska tillse att Bolagen, eller av Bolagen anlitad entreprenör, håller sig inom Fastigheterna och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan och kräva skadestånd om Bolagen eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark

utanför Fastigheterna och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolagen på skadestånd enligt skadeståndslagen.

3.13 Åtagande gällande hållbarhet

Bolagen åtar sig att uppfylla kraven enligt ”Hållbarhet vid byggande på stadens mark i Stockholm, Bilaga 10.

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

3.14 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolagen 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 Fastigheterna. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheterna 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 enligt Stockholm Vatten AB:s anvisningar, avledas från Fastigheterna.

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

3.15 Vatten och avloppssystem

3.15.1 Sprinkleranläggning

I de fall sprinkleranläggning ska utföras inom Fastigheterna hänvisas Bolagen till att kontakta Stockholm Vatten och Avfall AB. Stockholm Vatten och Avfall AB beslutar om möjlighet att erhålla sprinklerservis samt vilka dimensionsförutsättningar som gäller. Om separat anläggning för sprinkler måste utföras bekostas denna av Bolagen.

3.15.2 Pumpning

Bolagen är medvetna om att de kan behöva ombesörja och bekosta pumpning av Fastigheternas avlopp som i sådana fall ska ske inom Fastigheterna.

3.15.3 Vattenutkastare

Vatten från Fastigheterna får ej släppas ut på gatumark.

3.16 Avfallshantering

Bolagen har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”. Bolagen förbinder sig att ansluta Fastigheterna till sopsugsanläggning samt att, i enlighet med § 2.11.1, inträda i den gemensamhetsanläggning som kommer

att omfatta sopsugsanläggningen om kommunalt huvudmannaskap inte är möjligt. Detta ska ske så snart förutsättningarna för anslutning föreligger. Miljörum för återvinning ska anordnas inom Fastigheterna.

Bolagen är medvetna om att det kan vara svårt att placera miljörum längs lokalgatorna i väster och öster på grund av att lutningen inte medger att fordon för avfallstransporter kan lossa och lasta där.

3.17 Tillgänglighet i utemiljö

Bolagen förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna 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.

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

Bolagen 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.

3.18 Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen med utformningen av gator och parker inom Planområdet har Gestaltnings- och kvalitetsprogram DP 2009-02013-54 samt PM Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning och samordning, Bilaga 11, tagits fram.

Bolagen förbinder sig att följa Gestaltningsprogram Hagastaden samt PM Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheterna samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

För att underlätta byggaktörernas arbete med gestaltningsfrågor inför bygglov kommer dessa att bjudas in till *Samordningsprocess gestaltningsfrågor Hagastaden*, som är en serie samordnande möten. Bolagen förbinder sig att delta i Samordningsprocessen gestaltningsfrågor Hagastaden.

3.19 Handlingsplan Norra Stationsgatan

Fastighetsägarna kring Norra Stationsgatan har tillsammans med Stockholms Stad arbetat fram ett visionsdokument och handlingsplan för att utveckla Norra Stationsgatan. Bolagen uppmanas att delta i detta arbete.

3.20 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.21 Inlämning av underlag till stadens samordningsmodell

Bolagen ansvarar för att löpande leverera underlag till Staden för att kontinuerligt hålla Stadens samordningsmodell (3D) uppdaterad.

Bolagen ansvarar även för att löpande leverera underlag för att säkerhetsställa anpassning till Stadens projektering. Exempel på underlag är fastighetsgränser, fotavtryck, entréhöjder, byggnaders volym och utformning. Underlaget ska levereras enligt Stadens anvisningar.

3.22 Inmätning och kontroll av underlag

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

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

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

3.23 Referenssystem

Följande system gäller i plan och höjd:

Plan: SWEREF99 18 00

Höjd: Stadens höjdsystem anslutet till RH2000

Bolagen är medvetna om att de höjder och mått som anges i Detaljplanen inte är de höjder och mått som detaljprojektering ska ske efter.

3.24 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. Bolagen är medvetna om att all allmän platsmark inom Planområdet inte kommer att vara iordningställd innan genomförandetidens utgång och att någon rätt till ersättning till Bolagen inte föreligger för detta.

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolagen ska upplåta bostäderna med bostadsrätt eller äganderätt. Bolagen äger själv rätt att förmedla lägenheterna.

4.2 Säkerhet

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

Besqab Projekt och Fastigheter AB, org.nr. 556345-6416, har åtagit sig, se Bilaga 12, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolagen gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolagen enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolagen ingår som en följd av densamma.

För de fall Fastigheterna 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 skäligen kan godta. Det åligger Bolagen att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Besqab Projekt och Fastigheter AB, org.nr. 556345-6416 ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Besqab Projekt och Fastigheter AB, org.nr. 556345-6416 svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolagen ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Besqab Projekt och Fastigheter AB, org.nr. 556345-6416 från sitt åtagande.

4.3 Viten

Bolagen förbinder sig vid vite av 26 000 000 kronor, i penningvärde 2018-05, att senast 2024-12-31 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolagen inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolagen 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.

4.3.1 Motfyllning källarvåning

Bolagen förbinder sig att, vid löpande vite av etthundratusen (100 000) kronor per påbörjad vecka, senast nio månader efter Byggstart ha uppfyllt åtagandena enligt § 3.2.1 så att Staden kan uppföra gatuuppbbyggnad och ledningsförläggning.

Om försening uppstår och detta ej beror på Bolagen 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 Bolagen orsakar försening som innebär att Staden behöver utföra åtgärder inom Fastigheterna såsom till exempel spontning i syfte att hålla tidplan och utbyggnadsordning förbinder sig Bolagen att ersätta Staden för de merkostnader som uppkommer för Stadens anläggningsarbete under förutsättning att dessa kostnader inte täcks av vitet om etthundratusen (100 000) kronor per påbörjad vecka.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolagen förbinder sig, vid vite av 26 000 000 kronor i penningvärde 2018-05, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheterna tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheterna delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheterna. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolagen rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolagen 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 Bolagen träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 (kv. Organellen). 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 26 000 000 kronor i penningvärde 2018-05. 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 Bolagen 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 Bolagen snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.5 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte kommunfullmäktige senast 2019-05-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Besqab Bostadsmark VIII AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

För Besqab Bostadsmark XVIII AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

:

Bilagor

1. Detaljplanekarta med Fastigheterna markerade

2. Definition ljus BTA
3. Parkeringsstrategi Hagastaden, rev. 2016-05-16
4. Huvudtidplan
5. Generella områdeskrav
6. Övergripande arbetsmiljöplan
7. Kranregler
8. PM Logistiklösning Hagastaden
9. Arrendeavtal källarvåningar (utkast)
10. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
11. Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning och samordning, 2017-10-05
12. Borgenshandling