

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Hufvudstaden AB (org.nr. 556012-8240), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Orgelpipan 7

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2017-03-09 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra kontor och handel och om möjligt bostäder inom Orgelpipan 7, nedan kallad **Fastigheten**. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2017-04-24. Detta har förlängts 2019-03-11 och 2021-03-08. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet och förlängningarna.

Fastigheten innehas av Bolaget med tomträtt, nedan kallad **Tomträten**.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Orgelpipan 7 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2017-02605, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Tillägg till tomträttsavtalet och rättigheter m.m.

Parterna är överens om att den befintliga Tomträttens sammanlagda avgäldsgrundande ekvivalenta ljusa BTA uppgår till 16 220 m² (nedan kallad **Ytan**) enligt tidigare uppmätning och förlikning i samband med avgäldsreglering för perioden som inleddes 2014-11-01. Tomträttsavgälden för innevarande avgäldsperiod uppgår till 12 800 000 kronor per år.

Tomträten används idag till restaurang, kontor och butik. Enligt Detaljplanen medges centrum-, kontors- och hotelländamål.

Parterna ska träffa tilläggsavtal till tomträttsavtalet så snart Detaljplanen vunnit laga kraft. Tilläggsavtalet ska ingås på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tilläggsavtal, Bilaga 2. Parterna ska i tilläggsavtalet bland annat avtala om den utökade byggrätten uttryckt i ekvivalent ljus BTA som Detaljplanen medför. Tilläggsavtalet ska gälla fr.o.m. den dag då beslutet om Detaljplanen vinner laga kraft.

I det kommande tomträttsavtalet ska bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Parterna är överens om att det inte skall utgå någon avgäld för nettotillkommande kommersiell ekvivalent ljus BTA under tjugo år från det att Detaljplanen (Dp 2017-02605-54) vunnit laga kraft. Med nettotillkommande kommersiell ekvivalent ljus BTA, avses centrum och kontor och hotelländamål utöver Ytan, som föranletts av utökad byggrätt enligt Detaljplanen (Dp 2017-02605-54).

Villkoren för avgäldsnedläggning skall regleras i särskilt sidoavtal till tomträttsavtalet. Sidoavtalet ska ingås på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till sidoavtal, Bilaga 3.

Bolaget får ej utnyttja tillkommande byggrätt som Detaljplanen medger förrän tilläggsavtal till Tomträten är tecknat.

Parterna konstaterar att denna överenskommelse inte påverkar befintliga rättigheter och servitut.

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten 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 eventuella övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att hyresgäster får en acceptabel kontakt med angränsande allmän plats.

3.2 Kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra kommersiella lokaler för centrum-, kontors- och hotelländamål i enlighet med Detaljplanen.

kp

3.3 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark eller x- och z-områden inom eller 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. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

3.4 Ledningar

Inom Fastigheten finns u-områden. Om Bolaget avser utföra schaktarbeten utanför byggnadsgräns så gäller följande: Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av u-områden så att inte ledningarna kommer till skada. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

Befintliga ledningar inom Fastigheten och invid fastighetsgräns ska beaktas vid Bolagets byggverksamhet. Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av ledningar i drift. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av sådana arbeten.

3.5 Befintlig vegetation och mark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark och x- och z-områden intill och inom Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt. 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 med 100 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark).

Före byggstart ska Bolaget med stadens trafikkontor överenskomma om gemensam inspektion av träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Bolaget ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Exploateringsområdet utan tillstånd, se § 3.8 nedan.

3.6 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.

3.7 Information till allmänheten

Bolaget förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Skylt, fundament och montage betalas av Bolaget. Skyltning ska ange Stadens medverkan i projektet med logotyp och webbadress till projektet (<https://vaxer.stockholm/projekt/>)

Utformning av och innehåll på byggskylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlor under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggskyltar.

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast i samband med byggaktörens etablering.

Därutöver förbinder sig Bolaget att kontinuerligt informera berörd allmänhet om sin del i projektet t.ex. vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

3.8 Byggytor och byggetablering

Om befintlig allmän plats eller x- och z-områden behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget till se 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 eller x- och z-områden 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 godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark eller x- eller z-områden utanför den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd.

Den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

3.9 Åtagande gällande hållbarhet

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Orgelpipan 7 uppfylla materialkrav enligt delmål 2.2 "Utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ska minska" samt eftersträva energimål enligt delmål 3.3 i

nyproducerad byggnad, på av staden markanvisad fastighet, ska energianvändningen vara högst 55 kWh/m² enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015.

Bolaget förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Bolaget godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.

3.10 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) 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 enligt befintlig teknisk lösning för avledande av dagvatten från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

3.11 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ansvarar för att överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Stockholms stads geotekniska databas, <https://etjanster.stockholm.se/geoarkivet/>, via Geosuite. Plankoordinater ska anges i referenssystemet SWEREF 99 18 00. Z-koordinat ska anges i höjdsystem RH 2000. Mätprotokoll ska innehålla X, Y och Z-koordinat för markytan, samt Z-värde för mätpunktens installationsnivå.

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 vid byggnation av nya byggnadsdelar. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar.

Det konstateras att de nya byggnadsdelarna kommer att utföras ovanpå befintlig byggnadsvolym och ej vara intill allmän platsmark.

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 staden, genom dess trafikkontor.

KP

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 Säkerhet

I det fall Bolaget överlåter tomträtten till annan part svarar Bolaget 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 Bolaget ingår som en följd av densamma. Om Staden godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt denna överenskommelse om exploatering kan Staden, 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 skäligen kan godta såsom borgen eller självständig bankgaranti. Vad som här stadgas gäller till och med att Bolaget eller de nya ägarna uppfyllt sina skyldigheter enligt denna överenskommelse, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite om 30 miljoner kronor, i penningvärde 2023-07-01, att senast 8 år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta inte 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 samt om Bolaget i övrigt hindras att färdigställa exploateringen inom Fastigheten i enlighet med Detaljplanen inom föreskriven tid enligt föregående stycke till följd av omständigheter utom Bolagets kontroll eller annat förhållande som Bolaget inte kunnat förebygga eller förhindra.

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.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Staden lider på grund av bolagets avtalsbrott. I sådant fall ska redan erlagt vite avräknas från skadeståndet. Vitet kan jämkas om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till överträdelsens omfattning och karaktär i förhållande till de åtaganden som Bolaget har fullgjort samt med beaktande av övriga omständigheter. Utgivande av vite på verkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

KP

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Innan tilläggsavtal till tomträten ingåtts får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

Sedan tilläggsavtal till tomträten ingåtts förbinder sig Bolaget, vid vite av 22 miljoner kronor i penningvärde 2023-07-01, att vid överlåtelse av tomträten tillse att den nya tomträtshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt 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 Hufvudstaden träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Orgelpipan 7 daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av tomträten tillse att också efterföljande tomträttsavare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 22 000 000 kronor i penningvärde 2023-07-01. 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.

4.4 Fullgjorda åtaganden

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse har Bolaget erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte ska anses föreligga vid avgäldsreglering.

4.5 Överenskommelsens giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2023-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2024-06-30, 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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Hufvudstaden AB

.....
()


.....
(Karl Palm)

.....
()


.....
(Anders Nygren)

BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Förslag till tilläggsavtal till tomträttsavtal
3. Förslag till sidoavtal till tomträttsavtal


Frida Wijkström