

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, Ribosomen Kontor AB (org.nr. 556994-3730) nedan kallat **Kontorsbolaget**, Ribosomen Bostäder AB (org.nr. 559348-0048) nedan kallat **Bostadsbolaget** samt Humlegården Fastigheter AB (org.nr. 556682-1202) nedan kallad **Borgensmannen** har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffat följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kvarteret Ribosomen, del av fastigheten Vasastaden 1:16, Hagastaden, Vasastaden

Kontorsbolaget och Bostadsbolaget är nedan gemensamt kallade **Bolagen**. Staden, Borgensmannen och Bolagen är nedan gemensamt kallade **Parterna**.

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2021-04-29 lämnat markanvisning till Fastighets AB Stenhöga Ettan, namnändrat till Ribosomen Kontor AB med Humlegården Fastigheter AB som moderbolagsborgenär, för att uppföra bostäder och kommersiella lokaler inom det blivande kvarteret Ribosomen i Hagastaden. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2021-06-01, vilket har förlängts 2023-03-11. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter dessa markanvisningsavtal.

Ribosomen Kontor AB, före detta Fastighets AB Stenhöga Ettan, överlåter markanvisningen avseende bostäder inom kvarteret Ribosomen på oförändrade villkor till Ribosomen Bostäder AB. Inom kvarteret kommer Ribosomen Bostäder AB att utveckla bostäder och Ribosomen Kontor AB kommer att utveckla kommersiella lokaler. Ribosomen Kontor AB ska verka för att uppfylla intentionerna i Hagastadens stadsutvecklingsområde och det fokus på Life Science som präglar kontorslokalernas användning.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Östra Hagastaden vinner laga kraft i överensstämmelse med detaljplan, antagandehandling Dp 2016-17865, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBLDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Kontorsbolaget del av fastigheten Stockholm Vasastaden 1:16, nedan kallad **Kontorsfastigheten**, för en preliminär köpeskilling om 196 250 000 (etthundranittiosexmiljonertvåhundrafemtio tusen) kronor.

Staden överlåter vidare med äganderätt till Bostadsbolaget del av fastigheten Stockholm Vasastaden 1:16, nedan kallad **Bostadsfastigheten**, för en preliminär köpeskilling om 134 375 000 (etthundratrettiofyramiljonertrehundrastruttiofemtusen) kronor.

Kontorsfastigheten och Bostadsfastigheten kallas nedan gemensamt **Fastigheterna**. Bostadsfastigheten kommer att avstyckas som en 3D-fastighet och urholka Kontorsfastigheten. Fastigheternas respektive utbredning i plan är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Bostadsfastighetens utbredning redovisas även i bifogad sektionsritning, Bilaga 2.

Principerna för fastighetsbildningen framgår av Bilaga 3.

*2.1.1 Köpeskilling avseende **Kontorsfastigheten** (byggrätt för kontor och kommersiella lokaler)*

Den preliminära köpeskillingen för kontor och kommersiella lokaler är baserad på ett pris i prisläge 2020-01-01 om 25 000 kronor per m² ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 7 850 m². Värdegrundande arean har bedömts motsvara den maximala byggrätten för kontor och kommersiella lokaler som medges enligt Detaljplanen. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 4. Den preliminära köpeskillingen för mezzaninplan mellan bottenvåning och plan 1 är baserad på ett pris i prisläge 2020-01-01 om 5 600 kronor per m² ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 0 m². Vid överenskommelsens undertecknade råder oklarhet om mezzaninplan ska uppföras. Det kan dock vara möjligt att uppföra ett mezzaninplan på ca 140 m² mellan bottenvåning och plan 1. Om så sker kommer det att framgå av lagakraftvunnet bygglov och köpeskilling ska utgå för mezzaninplanet.

Parterna är vid detta avtals tecknande överens om hur plan 11, kontor, ska beräknas avseende ljus BTA. Den värdegrundande arean på plan 11 är enligt redovisade ritningar upprättade 17:e november 2023, 1 164 kvm ljus BTA, se Bilaga 18.

Köpeskillingen ska baseras på den byggrätt som framgår av lagakraftvunna bygglovshandlingar förutsatt att denna byggrätt inte understiger maximal byggrätt enligt Detaljplan (7 850 m² ljus BTA), då ska köpeskillingen baseras på den senare.

Köpeskillingen är bestämd i prisläge 2020-01-01 och ska regleras – upp eller ned – fram till **Tillträdesdag Kontorsfastighet** med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, framtaget

av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

MSCIs indextal per 2019-12-31 (indextal för år 2019) är indextalet 573,5 enheter (1983-12-31=100) och ska nyttjas som startindex enligt nedan. Ovan angivet indextal för år 2019 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indextal för angivet år.

Vid Tillträdesdag Kontorsfastighet beräknas köpeskillingen enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid Tillträdesdag Kontorsfastighet av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av Statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2.1.2 Köpeskilling avseende Bostadsfastigheten (byggrätt för bostäder)

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge november 2020 (**Värdetidpunkten**) om 21 500 kronor per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om 6 250 m², denna area har bedömts motsvara den totala byggrätten för bostäder som medges enligt Detaljplanen. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 4.

Priset för bostadsmark (21 500 kr/m² ljus BTA) förutsätter ett omräkningstal (=BOA/ljus BTA) om 0,663. För det fall omräkningstalet är högre i beviljade bygglovshandlingar ska priset öka med 800 kr/m² ljus BTA för varje påbörjad hundradel. Priset kan aldrig understiga 21 500 kr/m² ljus BTA (exempelvis om faktiskt omräkningstal är 0,672 ska markpriset vara 21 500 kr/m² ljus BTA, om faktiskt omräkningstal är 0,673 ska markpriset vara 22 300 kr/m² ljus BTA [= 21 500 + 800])

Ovanstående pris i kr/m² ska regleras – upp eller ned – fram till Tillträdesdag Bostadsfastighet i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

Köpeskillingen ska baseras på den byggrätt som framgår av lagakraftvunna bygglovshandlingar förutsatt att denna byggrätt inte understiger den totala byggrätten enligt Detaljplan (6 250 m² ljus BTA), då ska köpeskillingen baseras på den senare.

På **Tillträdesdag Bostadsfastighet** ska köpeskilling betalas med det belopp som baseras på den totala ljusa bruttoarean, m² ljus BTA, som framgår av lagakraftvunna bygglovshandlingar eller om lagakraftvunna bygglovshandlingar inte är upprättade på Tillträdesdag Bostadsfastighet så ska köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m² ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan (6 250 m² ljus BTA), 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 ljust BTA

B = pris vid Värdebidpunkten, kr/m² ljust 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 Värdebidpunkten

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillingen ska dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

2.2 Tilläggsköpeskillning

Bolagen ska tillsända Staden bygglovshandlingar, jämte redovisning av ljust BTA, senast fyra veckor efter beslut om bygglov.

Om Bolagen, eller annan som förvärvar Fastigheterna eller del därav, erhåller bygglov för byggnad eller byggnader med area eller areor överstigande det antal m² ljust BTA för bostäder, kontor och kommersiella lokaler varpå köpeskillingen beräknats, ska respektive Bolag utöver köpeskillingen erlagga tilläggsköpeskillning till Staden enligt nedan.

För den area eller de areor ljust BTA för bostäder, kontor och kommersiella lokaler som överstiger det antal m² ljust BTA varpå köpeskillingen beräknats ska tilläggsköpeskillning utgå beräknat på det pris i kr/m² varpå köpeskillingen för bostäder, kontor och kommersiella lokaler beräknats, dvs. överstigande m² ljust BTA multiplicerat med pris i kr/m² för aktuell typ av användning. Detta gäller även om den totala arean ljust BTA inte har ökat. För det fall ett ändamåls area utökats på bekostnad av arean för ett annat ändamål ska tilläggsköpeskillingen emellertid minska med ett belopp beräknat på area och pris för det ändamål vars area minskat.

Endast för Staden nettopositiva tilläggsköpeskillningar tillämpas. Bolagen har således inte rätt till återbetalning av del av köpeskillingen.

Tilläggsköpeskillning ska regleras med konsumentprisindex från Tillträdesdag Kontorsfastighet respektive Tillträdesdag Bostadsfastighet till dag då betalningsansvar inträder enligt nästföljande stycke. Tilläggsköpeskillning ska utan anmaning från Staden erläggas senast fyra veckor efter lämnat startbesked enligt bygglov som medger bygggrätt som grundar rätt till tilläggsköpeskillning enligt ovan.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månades glidande medelvärde

Vid dröjsmål med betalning utgår dröjsmålsränta på förfallet belopp till dess betalning sker, enligt vad därom i lag stadgas.

Om byggnation genomförs och de ingående ytorna motsvarar eller underskrider de m² ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats upphör detta villkor om tilläggsköpeskillning att gälla 1 år efter det att slutbesked lämnats för densamma.

Villkoret om tilläggsköpeskillning ska inte utgöra hinder för köparens erhållande av lagfart och utgör inte ett sådant villkor som avses i jordabalken 4 kap. 4 §.

Villkor om tilläggsköpeskillning ska upprepas i de köpebrev, ett för Kontorsfastigheten och ett för Bostadsfastigheten, som ska upprättas.

2.3 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsena enligt § 2.1.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolagen ansökan om fastighetsbildning.

Bolagen ansvarar för att ta fram erforderligt underlag som krävs för att fastighetsbildning ska kunna genomföras i enlighet med § 2.1. Bolagen ska bekosta fastighetsbildning samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolagen ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

Ansökan om fastighetsbildning ska inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från detta avtals undertecknande.

2.4 Tillträde

Kontorsbolaget tillträder Kontorsfastigheten den 14 januari 2027 i enlighet med gemensam Preliminär tidplan, Bilaga 5, eller det datum som Parterna skriftligt är överens om, nedan kallad **Tillträdesdag Kontorsfastighet**. Tillträdet förutsätter att fastighetsbildning enligt 2.3 (Fastighetsbildning) ovan vunnit laga kraft och att Stadens gatuarbeten som krävs i anslutning till Fastigheterna är genomförda, det vill säga att Norra stationsgatan närmast Fastigheterna är förlagd i sitt permanenta läge. Staden ska, med beaktande av nämnda förutsättningar, meddela Kontorsbolaget definitiv Tillträdesdag Kontorsfastighet minst 18 månader innan tillträde till Kontorsfastigheten kan ske. Detta för att ge Kontorsbolaget möjlighet att planera, projektera, kalkylera och fatta nödvändiga beslut inför en byggstart. Staden har inte, efter ett sådant meddelande, rätt att flytta Tillträdesdag Kontorsfastighet utan Kontorsbolagets skriftliga samtycke.

Bostadsbolaget tillträder Bostadsfastigheten senast 558 (femhundrafemtioåtta) dagar efter Tillträdesdag Kontorsfastighet i enlighet med preliminär tidplan, Bilaga 5, eller det datum som Parterna skriftligen kommer överens om, nedan kallad **Tillträdesdag Bostadsfastighet**. Om Tillträdesdag Kontorsfastighet förskjuts på grund av att förutsättningarna för Tillträdesdag Kontorsfastighet inte är uppfyllda ska även

Tillträdesdag Bostadsfastighet förskjutas och vara den dag som infaller senast 558 (femhundrafemtioåtta) dagar efter Tillträdesdag Kontorsfastighet, om inte annat skriftligen har överenskommits mellan Parterna.

2.5 Betalning m.m.

Kontorsbolaget ska senast på Tillträdedag Kontorsfastighet och Bostadsbolaget ska senast på Tillträdesdag Bostadsfastighet betala köpeskilling i enlighet med 2.1 (Överlåtelse) ovan mot att Staden utfärdar kvitterade köpebrev. I det fall Bolagen beviljas nytt eller ändrat bygglov med utökad byggrätt utgår tilläggsköpeskilling i enlighet med 2.2 (Tilläggsköpeskilling) ovan.

Staden ska på respektive Tillträdesdag, enligt ovan, överlämna till Bolagen de handlingar rörande Fastigheterna som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolagen i egenskap av ägare till Fastigheterna.

2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheterna som belöper på tiden före Tillträdedag Bostadsfastighet och Tillträdesdag Kontorsfastighet ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolagen. Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheterna.

2.7 Förfogande över Fastigheterna till tillträde

I den mån det enligt gällande rätt anses tillkomma Bolagen i egenskap av civilrättslig ägare till Fastigheterna att vidta nedan angivna åtgärder ger Bolagen Staden rätt att vidta dessa. Rätten gäller till dess Bolagen erlagt köpeskilling och tillträtt Fastigheterna.

- Tillfälligt upplåta Fastigheterna eller del därav.
- Genomföra uppsägning av nyttjanderätt eller annan rättighet som belastar Fastigheterna.
- Vidta andra åtgärder för förvaltning av nyttjanderätt.
- I övrigt rättsligt förfoga över Fastigheterna i förhållande till nyttjanderättshavare.

Ovanstående förändrar inte Stadens garanti gällande på Tillträdesdag Bostadsfastighet respektive Tillträdesdag Kontorsfastighet befintliga belastningar enligt 2.10 (Inskrivningar och andra rättigheter).

Bolagen ska efter överenskommelse med Staden beredas möjlighet att utföra nödvändiga undersökningar av Fastigheterna före tillträde, så som t.ex. fördjupande markundersökningar.

2.8 Nyttjanderätt

Kontorsbolaget äger rätt att nyttja Bostadsfastigheten vederlagsfritt för grundläggning och byggnation av källarvåningar samt nödvändiga bostadskomplement inom Fastigheterna från och med Tillträdesdag Kontorsfastighet.

2.9 Parkering

Bolagen förbinder sig att följa den parkeringsstrategi som är framtagen för Hagastaden, daterad 2015-01-16, reviderad 2022-01-24, Bilaga 6.

Bolagen ska teckna avtal med Stockholms Stads Parkerings AB, nedan kallat **SPAB**, för köp av parkeringsplatser i P-hus Hagastaden. Bolagen erlägger en ersättning till SPAB för parkeringsplatserna genom en engångskostnad per parkeringsplats, ett så kallat parkeringsköp. I avtalen, ett per fastighet, ska det framgå att angivna rättigheter ska följa Kontorsfastigheten respektive Bostadsfastigheten. SPAB ansvarar för att teckna långsiktiga avtal om minst 25 år för de aktuella Fastigheterna. Av parkeringsstrategin framgår att 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/kontor och bilpoolplatser. Pris är angivet i prisläge juni 2013 och ska uppräknas med Entreprenadindex 115 betongarbeten till den dag parkeringsköpet sker.

Betongstommen i P-hus Hagastaden färdigställdes i början av juni 2022 och resterande installationer planeras att utföras ca 0,5-1 år innan inflyttning av kvarteren som angränsar till de östra delarna av P-Hus Hagastaden. Mot denna bakgrund har SPAB och Staden överenskommit att parkeringsköpskostnaden istället för ovan indexeras upp till maj 2022 och att endast 20 % av denna summa förblir indexerad fram till Bolagens tillträden. Index skall utgöras av entreprenadindex 151 Lågspänningsanläggningar. Basmånad för indexeringen utgörs av maj 2022.

Kostnaden för parkeringsköp ska därför utgöras av en engångsersättning av 323 431 kr/parkeringsplats för kommersiella lokaler/kontor och bilpoolsplatser och 254 516 kr/parkeringsplats för bostadsändamål. 20 % av ovan nämnda belopp ska vid aktuellt betalningstillfälle indexregleras med maj 2022 som basmånad med entreprenadindex 151 Lågspänningsanläggningar.

Avtal om parkeringsköp med SPAB ska vara tecknade före respektive Tillträdesdag. Avtalen ska inkludera parkeringsköp av två stycken parkeringsplatser för rörelsehindrade, en plats för respektive Fastighet, för att uppfylla kraven enligt 3.14 (Tillgänglighet i utemiljö). Avtal om parkeringsköp och tilläggsavtal (utkast), se Bilaga 7.

2.10 Inskrivningar och andra rättigheter

Staden garanterar att Fastigheterna på respektive Tillträdesdag inte belastas av inskrivningar eller andra rättigheter (såsom nyttjanderätter, panträtter etc.) utöver de som tillskapas för genomförande enligt denna överenskommelse.

2.11 Fastigheternas skick m.m.

Bolagen, som har besiktigat 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 markföreningar se 2.12 (Markföreningar och eventuellt föreande kvarlämnande byggnadsdelar).

Bolagen är medvetena om att Fastigheterna kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolagen tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar om Bolaget anser det nödvändigt alternativt att anpassa sin byggnad till befintliga konstruktioner med undantag av det som anges i 3.4.1.1 (*Eventuella kvarlämnade rester av tidigare byggnad i marken*) beträffande kvarlämnad bottenplatta och källarvägg från tidigare magasinsbyggnad. Bolagen ska informera Staden, exploateringskontoret, innan avlägsnande sker.

Vid Tillträde Kontorsfastighet ska Fastigheterna vara i avröjt skick, en syn ska hållas inför Tillträde Kontorsfastighet. Bolagen kallar Staden till syn av Fastigheterna.

2.12 Markföreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolagen om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföreningar bör Parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm. Om dessa riktvärden inte är tillämpliga kan platspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell tas fram.

Bolagen ska omgående informera Staden om jord med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) påträffas. Hantering av förorenade massor ska ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheterna. Om halterna överskrider MKM ska hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan. Exploateringskontoret, projekt Hagastaden ska hantera frågorna avseende upptäckten av förorenade massor skyndsamt. Eventuell anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolagen. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolagen svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor med halter upp till och med MKM. Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som det inte finns någon avsättning för. Staden svarar även för merkostnad för schakt av dessa massor och eventuell återfyllnad, såvida det inte handlar om kostnader kopplat till planerad anläggningschakt som ändå ska ske oaktat föroreningsgrad. Bolagen och Staden, exploateringskontoret, projekt Hagastaden ska överenskomma om mottagningsanläggning som ska användas för halter över MKM i enlighet med upprättad handlingsplan enligt ovan.

För att Bolagen ska få ersättning krävs verifikat. Bolagen ska till Staden redovisa de uppgifter som framkommer enligt en av Staden upprättad handlingsplan.

Staden ersätter inte Bolagen för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt 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 Bolagens övertagande av marken. Se även 3.4.2 (*Förutsättningar och restriktioner för byggnation i anslutning till dagvattenmagasinet mellan kv 10, 11 och 12*).

Staden ska ersätta Kontorsbolaget för eventuella saneringskostnader hänförliga till kvarlämnade byggnadsdelar från tidigare magasinsbyggnad som omnämns i 3.4.1.1 (*Eventuella kvarlämnade rester av tidigare byggnad i marken*).

2.13 Lagfartskostnader

Bolagen ska ansöka om och bekosta erforderliga lagfarter för sina respektive Fastigheter.

2.14 Rättigheter

Bolagen medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i Fastigheterna till förmån för fastighet ägd av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningarna.

2.14.1 Belysning, ledningar m.m.

Bolagen medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att på husfasader inom Fastigheterna utan ersättning för all framtid anlägga och nyttja bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen.

2.14.2 Skyltar för allmänna gator och vägar

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 skyltar för allmänna gator och vägar. Placering bestäms efter samråd med Bolagen.

2.14.3 P-Hus Hagastaden

Bolagen är medvetna om att ett antal servitut finns bildade till förmån för fastigheten Vasastaden 1:125, (P-Hus Hagastaden) ägd av SPAB, som kommer att belasta Kontorsfastigheten. Rätt att utnyttja utrymme för ventilationsschakt (10:01) och (10:02) samt provledning från sprinklercentral (10:03), se förrättningsakt 30180K-2017-18959.

Se vidare under 3.4.1.2 (*P-hus Hagastaden, officialservitut och ersättning*).

2.15 Gemensamhetsanläggningar

Bolagen förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande, såsom t.ex. fasad, bärande stomme etc.

2.16 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolagen såsom ägare till sin respektive Fastighet 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 sin respektive Fastighet såsom kostnader för anslutning av vatten och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Bebyggelse inom fastigheten

Bolaget ska inom Bostadsfastigheten i enlighet med Detaljplanen uppföra ca 75 stycken bostäder och inom Kontorsfastigheten ca 7 850 m² kontor och publika lokaler i bottenvåningen.

Bolagen är medvetna om att Staden bygger ut allmän plats samtidigt som Bolagens produktion pågår och ett flertal andra kvarter byggs ut inom projekt Hagastaden. Vidare pågår generella ledningsarbeten som kan påverka framkomligheten.

3.2 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 aktivt samordna sin projektering och sina övriga arbeten med Staden, stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom projekt Hagastaden och med de ledningsdragande bolagen.

Bolagen är medvetna om att Stadens systemhandling för allmän platsmark vid tecknandet av detta avtal är fastställd. Utformningen av anslutande allmän platsmark är samordnad med Bolagens inlämnade handlingar avseende servispunkter, färdigt golv vid entréer och andra samordnade punkter.

3.2.1 Minimera störningar

- Bolagen är medvetna om att närliggande kvarter kommer att vara inflyttade när Bolagen bedriver sina arbeten med uppbyggnad av stomme och under färdigställandet av arbetena inom kvartersmark. Bolagen ska planera och utföra arbetena med största möjliga hänsyn till tredje man.
- Bolagen förbinder sig att hantera alla klagomål från boende, fastighetsägare och hyresgäster som framförs gällande Bolagens arbeten under den tid Bolagets produktion pågår.

3.3 Tider

3.3.1 Tidplaner

Staden har upprättat en preliminär tidplan, Bilaga 5. Den preliminära tidplanen baseras på att Detaljplanen vinner laga kraft 18 månader efter antagande i Kommunfullmäktige. Om överklagandeprocessen av Detaljplanen blir kortare eller längre innebär det att tidplanen kan komma att förändras med motsvarande tid. När Detaljplanen vinner laga kraft ska en huvudtidplan upprättas gemensamt av Staden och Bolagen, innehållande Parternas överenskomna datum för respektive Tillträdesdag.

Senast sex månader före Tillträdesdag Kontorsfastighet ska Bolagen lämna in en övergripande produktionstidplan som i huvudsak överensstämmer med huvudtidplanen. Bolagen ska rapportera status av produktionstidplanen vid varje produktions- och/eller samordningsmöte med Staden, rapportering ska ske minst en gång per kvartal. Eventuella förändringar av produktionstidplanen som kan påverka Stadens eller andra aktörers arbeten ska skriftligen redovisas och godkännas av Staden.

3.3.2 Förutsättningar vid tillträde

Bolagen är medvetna om att nedan angivna förutsättningar kring Fastigheterna är stadens intentioner och att dessa förutsättningar kan komma att ändras fram till tillträde. I samband med att Bolagen lämnar in en produktionstidplan meddelar Staden om förändringar av nedan angivna förutsättningar har skett. Ingen ersättning utgår vid förändrade förutsättningar om de inte är av väsentlig karaktär.

Agnes Arvidssons gata kommer mot kvarter Lysosomen vara utförd som finplanerad avseende gångbana anslutande mot Fastigheterna. Resterande del av gatan kommer vara uppbyggd som arbetsgata med permanenta ledningar förlagda.

Södra delen av Hagaesplanaden kommer vara utförd som arbetsgata fram till ett L-stöd som placeras ca 1,5 meter norr om Fastigheterna.

Gata 532 kommer vara utförd som arbetsgata inklusive permanenta ledningar förlagda.

Norra Stationsgatan kommer till största delen vara förlagd i sitt permanenta läge. Möbleringszonen närmast Fastigheten kan komma att nyttjas som gångbana under byggperioden.

3.3.3 Tider, inflyttning och finplanering

Senast tolv månader efter byggstart för Kontorsfastigheten ska Bolagen till Staden meddela planerat inflyttningsdatum för olika etapper inom Fastigheterna. Bolagen ska meddela definitiva inflyttningstider senast sex månader före första inflyttning och i samband med det ska Staden ta fram en tidplan för finplanering av anslutande allmän plats. Staden kommer att påbörja arbetet med finplanering efter inflyttning. Vissa arbeten kan inte utföras under vinterhalvåret.

Om Bolagen fått Stadens godkännande att etablera på gatumark, närmast Fastigheterna, förbinder sig Bolagen att senast två månader före fastställt inflyttningsdatum för respektive etapp avetablera sig från gatumarken. Efter avetablering ska området vara säkert. Det innebär att inga fasadarbeten, lyft eller annat som medför hinder eller störning får göras i anslutning till gatumarken. Överlämnas ytor senare än överenskommet datum eller hinder/störning enligt ovan uppstår är Bolagen medvetna om att Stadens tidplan för gatuarbeten och finplanering kan förskjutas och att vite utgår enligt 4.3 (*Avetablering inför inflyttning.*).

Bolagen är medvetna om att vid inflyttning i Fastigheterna gäller följande:

- närområdet kommer fortsatt att vara belastat med byggtrafik och etableringar. Framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter samt biltrafik/transporter till Fastigheterna ska dock fungera och gatorna ska vara funktionella och trygga för tredje man.
- Staden kommer under tiden som byggtrafik trafikerar lokalgatorna i anslutning till Fastigheterna att ansluta allmän plats mot Fastigheterna med provisoriska lösningar så att boende och hyresgäster ges en acceptabel kontakt med allmän plats.

Staden kommer att utföra arbeten med finplanering efter inflyttning och när byggtrafik på respektive lokalgata har upphört, varvid Staden åtar sig att verka för att sådana arbeten ska utföras snarast möjligt.

3.4 Produktionsförutsättningar

Bolagen och Staden har preliminärt överenskommit om etableringsområde i anslutning till Fastigheterna under produktionstiden, området är markerat på Bilaga 8. Etableringsområdet kan komma att anpassas och ändras fram till Tillträdesdag Kontorsfastighet och under Bolagens produktionstid.

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

- Generella områdeskrav, Bilaga 9.
- Övergripande arbetsmiljöplan, Bilaga 10.
- Kranregler, Bilaga 11.

- PM Logistiklösning Hagastaden, Bilaga 12.

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. Promemoriorna uppdateras kontinuerligt. Staden har en skyldighet att kommunicera ändringar i ovan nämnda PM, Bolagen är i sin tur skyldiga att hålla sig informerade om gällande PM samt vidarebefordra informationen till sina entreprenörer.

3.4.1 Kvartersspecifika förutsättningar

För Fastigheterna finns ett antal kvartersspecifika produktionsförutsättningar.

3.4.1.1 Eventuella kvarlämnade rester av tidigare byggnad i marken

Bolagen är medvetna om att det kan finnas rester av en bottenplatta och källarvägg från tidigare byggnad inom Fastigheterna, se Bilaga 13. Om det uppstår extra kostnader på grund av kvarlämnad bottenplatta eller källarvägg ska Staden ersätta Bolagen för detta. Ersättning sker enligt självkostnadsprincipen i enlighet med AB04 kapitel 6 §9 -10. Kontorsbolaget ansvarar för redovisning av denna. Kostnader för tjänstemän samt övriga omkostnader ersätts ej.

3.4.1.2 P-hus Hagastaden, officialservitut och ersättning

Bolagen är medvetna om att ett antal servitut finns bildade till förmån för fastigheten Vasastaden 1:125, P-Hus Hagastaden ägd av SPAB, som kommer att belasta någon av Fastigheterna. Servituten benämns 10:01-10:03 i förättningsakt 30180K-2017-18959. Byggavtal som reglerar utbyggnaden av dessa ska tecknas mellan Bolagen, annat Bolag inom Bolagens koncern eller av Bolagen anlitat entreprenadföretag och SPAB innan Tillträdesdagen. Byggavtal SPAB (utkast), se Bilaga 14.

Inom P-Hus Hagastadens östra del finns ett teknikutrymme (fläktrum). Servitut för avluftsschakt och rökgasevakuering kommer att belasta någon av Fastigheterna. SPAB har i enlighet med bildat officialservitut (10:01 ventilationsschakt) rätt att nyttja ventilationsschakt från teknikutrymme från fastighetsgräns upp till det fria. Bolagen ansvarar för projektering och uppförande av denna ventilationskanal. Bolagen har fått godkänt av SPAB att flytta på ett schakt och utluftsgaller och därmed förändra utformningen av servitut 10:01. Servitutet ska ändras i samband med övrig fastighetsbildning enligt 2.3 (Fastighetsbildning.) Bolagen, Staden och SPAB är överens om placering och ersättning för de kostnader som är förknippade med ändringen. Parterna är överens om att Staden ska bekosta den merkostnad som uppkommer på grund av att placeringen av servitut 10:01 har ändrats. Merkostnaderna ska verifieras med underlag till Staden. Efter att Staden godkänt kostnaderna har Bolagen rätt att fakturera Staden för kostnaderna i samband med Tillträdesdag Bostadsfastighet. Merkostnaden vid detta avtals tecknade uppskattas till 285 389 kronor.

Inom P-Hus Hagastadens östra del finns en nätstation från Ellevio inhytt. Ventilation från nätstationen ska passera igenom Fastigheterna. SPAB har i enlighet med bildat officialservitut (10:02 ventilationsschakt) rätt att nyttja ventilationsschakt från nätstation till fastighetsgräns upp till det fria. Bolagen ansvarar för projektering och uppförande av denna ventilationskanal. Det åligger Bolagen att inhämta godkännande från Ellevio och

SPAB för ändring av servitutet. Om servitutet ska ändras ska det ske i samband med övrig fastighetsbildning enligt 2.3 (Fastighetsbildning). Parterna är överens om att Staden ska bekosta den merkostnad som uppkommit på grund av ändrad placering och ökade brandkrav. Merkostnaderna ska verifieras med underlag till Staden. Efter att Staden godkänt kostnaderna har Bolagen rätt att fakturera Staden för kostnaderna i samband med Tillträdesdag Bostadsfastighet. Merkostnaden vid detta avtals tecknade uppskattas till 102 000 kronor.

SPAB har enligt bildat servitut (10:03 sprinklercentral), rätt att nyttja utrymme för att anlägga, nyttja, se till och förnya provledning från sprinklercentral till det fria vid gata. Bolagen och SPAB är överens om att provledningen kan utgå och servitutet ska därav upphävas i samband med övrig fastighetsbildning enligt 2.3 (Fastighetsbildning).

Bolagen svarar för eventuella ytterligare tillkommande kostnader orsakade av förändringarna av servituten.

3.4.1.3 Förutsättningar och restriktioner för byggnation i anslutning till dagvattenmagasinet mellan kvarter 10, 11 och 12

Bolagen är medvetna om att Fastigheterna angränsar till ett dagvattenmagasin som ägs av Stockholm vatten och avfall, nedan kallat SVOA. Bolagen förbinder sig att följa de krav och restriktioner som Staden ställer vid byggnation i anslutning till anläggningen. Dagvattenmagasinet är inte dimensionerat för horisontallaster då det är grundlagt på vertikala pålar. Dagvattenmagasinet får därför inte utsättas för ensidigt jordtryck. Schaktarbeten i anslutning till dagvattenmagasinet behöver därför samordnas med schaktarbeten på intilliggande kvarter 11 och 12.

Staden ansvarar för samordning med intilliggande kvarters byggaktörer.

Staden har tagit fram en anvisning för hur schaktarbeten invid dagvattenmagasinet ska utföras, se Bilaga 17. Staden ansvarar för riktigheten i föreskriven metod. Uppgifterna avseende grund- och schaktbottennivåer är preliminära. Om dessa ändras för Fastigheterna innan schaktarbetena har startat så ska Staden ges möjlighet att revidera anvisningarna.

Om Kontorsbolaget byggstartar i enlighet med Preliminär tidplan, se Bilaga 5, utförs schakt och grundläggning enligt scenario 4 nedan.

Bolagen ska i enlighet med 3.3.1 (*Tidplaner*) redovisa en produktionstidplan senast 6 månader innan Tillträde Kontorsfastighet. I den redovisas tidpunkten för byggstart. Om byggstart inte sker i samband med Tillträde Kontorsfastighet åtar sig Staden att utföra schakt enligt scenario 3 nedan. I sådant fall ska Bolagen lämna uppgifter om nivå på schaktbotten till Staden samtidigt som produktionstidplanen redovisas.

I nedanstående scenarios antas att preliminär schaktbottennivå i RH00 är +9,30 m. för kvarter 10, +9,60 m. för kvarter 11 samt +6,20 m. för kvarter 12.

Scenario 3: Kontorsbolaget byggstartar efter att byggstart skett inom kvarter 12 se sidan 13, figur 3.1 – 3.6 i Bilaga 17.

Staden åtar sig att utföra erforderliga schaktarbeten och för att ta fram projekteringshandlingar för utförande. Stadens arbeten ska utföras skyndsamt. Staden schaktar ner till nivå för schaktbotten, preliminärt angiven till + 8,35 m. Kontorsbolaget tar sedan över ansvaret för samtliga efterföljande åtgärder relaterade till schakt och fyllnadsarbeten som krävs inom Fastigheterna och i anslutning till dagvattenmagasinet. Om Kontorsbolaget byggstartar innan återfyllning skett mellan dagvattenmagasinet och kvarter. 12 så ska Kontorsbolaget använda lättfyllnadsmaterial, Harsopor eller likvärdigt, till grundläggningsnivå preliminärt angiven till + 9,30 m. Vid Kontorsbolagets återfyllnad till framtida gatunivå ska Bolagen samordna typ av fyllnadsmaterial och dess vikt med Staden.

Scenario 4: Kontorsbolaget tillträder och byggstartar före eller i samband med att byggstart sker på kvarter 12. se sidan 20, figur 4.1 – 4.5 i Bilaga 17.

Kontorsbolaget schaktar till nivå ca + 8,35 m. (RH00) inom det område som krävs inom och utanför Fastigheterna i anslutning till dagvattenmagasinet. Vid fyllning till grundläggningsnivå ca + 9,30 m. ska Kontorsbolaget använda lättfyllnadsmaterial, Harsopor eller likvärdigt. När Kontorsbolaget ska återfylla till framtida gatunivå ska Kontorsbolaget samordna typ av fyllnadsmaterial och dess vikt med Staden.

Staden ansvarar för samordning mellan kvarter. 10, 11 och 12 när det gäller projektering och utförande.

Den part som ska utföra schaktarbetena ansvarar för framtagande av projekteringshandlingar såsom en schaktplan och en sektion kopplade till schaktarbetena. Det åligger Staden att godkänna att projekterade handlingar överensstämmer med Stadens anvisning gällande metod, samordning schaktnivåer etc.

Kontorsbolaget ska ersättas för ökad mängd schakt och återfyllnadsmaterial som krävs på grund av att dagvattenmagasinets grundläggning inte är dimensionerat för ensidigt jordtryck. Ersättning sker enligt självkostnadsprincipen i enlighet med AB04 kapitel 6 §9-10. Kontorsbolaget ansvarar för redovisning av denna. Kostnader för tjänstemän samt övriga omkostnader ersätts ej. Om Staden ska utföra arbeten åt Bolaget enligt scenario 3 ska Bolaget ersätta Staden för arbetet som Kontorsbolaget skulle utfört enligt scenario 4 exklusive mellanskillnaden. Ersättning sker enligt självkostnadsprincipen. Staden ansvarar för redovisning av denna. Kostnader för tjänstemän samt övriga omkostnader ersätts ej.

Respektive part ansvarar för att de handlingar som respektive part tar fram och att den information som delges mellan Parterna är korrekt. Det åligger Staden att godkänna att projekterade handlingar överensstämmer med Stadens anvisning gällande metod, samordning, schaktnivåer etc.

Vid scenario 3 ansvarar Staden för hantering och avsättning av förorenade massor inom området som krävs för schaktarbeten i anslutning till dagvattenmagasinet och att erforderliga lov söks och erhålls innan några arbeten påbörjas.

Om Kontorsbolaget utför schakten i enlighet med scenario 4 så ansvarar Kontorsbolaget i enlighet med 2.12 (Markföreningar) för hantering och avsättning av massor inom området och eventuellt förorenande kvarlämnande byggnadsdelar.

3.5 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolagen ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Bolagen ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, 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 ska i samordningssyfte beredas möjlighet att granska Stadens projektering för att stämna av överenskomna punkter.

Kostnader för omprojektering föranledda av endera parts önskemål, som parterna kan acceptera, bekostas av den part som initierat omprojekteringen. Utöver projekteringskostnader bär den initierande parten även kostnadsansvar för projektledningsorganisation, hinder och störning, stillestånd samt overheadkostnader. Parten ska redovisa självkostnader på samtliga nämnda kostnadsslag förutom overheadkostnader som beräknas till 6 procent på ovan nämnda kostnadsposter.

3.5.1 Servisanslutningar och teknisk försörjning

I det fall Staden utför arbetsgata och ledningar innan Bolagen tillträder Fastigheterna kommer Staden att lämna anslutningsspunkter cirka en meter från fastighetsgräns, det vill säga en längre sträcka från Fastigheterna än vad Bolagen äger servisledningar i normalfallet. Bolagen kan med ansvar för kostnaden önska anslutningspunkten längre från Fastigheterna än cirka en meter. Bolagen ansvarar för att återfylla kring och ansluta ledningarna enligt Stadens krav.

Om Bolagens byggnation kräver spont utanför Fastigheterna kan vissa ledningsarbeten inte ske förrän sponten är riven. Bolagens och Stadens arbeten behöver därför samordnas och en gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram i samband med att Bolagen ska redovisa en produktionstidplan enligt 3.3.1 (*Tidplaner*).

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 ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av övriga anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen.

3.5.2 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 12.

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 Hagastaden.

3.6 Ledningar

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns ska beaktas vid Bolagens byggverksamhet. Bolagen måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av ledningar i drift. Bolagen ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

Anläggningar för dagvatten och infiltration som Bolagen ansvarar för ska planeras och utföras med hänsyn till befintliga ledningar vid fastighetsgräns. Bolagen ska ta kontakt med Staden för planering av dessa arbeten.

3.7 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Vid skada på allmän platsmark ansvarar Bolagen för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolagen nyttjar allmän platsmark utanför Fastigheten utan tillstånd, se 3.10 (Byggytor och byggetablering) nedan.

3.8 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolagen ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom och i anslutning till Fastigheterna. Samråd med Staden ska ske. Anläggningar som ska beaktas under byggtiden framgår av 3.3.1 (*Kvartersspecifika förutsättningar.*)

3.9 Information till allmänheten

Bolagen förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Skylt, fundament och montage betalas av Bolagen. 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 en vecka innan byggaktörens etablering.

Bolagen ska ekonomiskt bidra till en för området gemensam byggs skylt (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 byggherrar och Staden kring information om projektet Hagastaden och stå för skälig kostnad därav.

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

3.10 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheterna, se även 3.4 (Produktionsförutsättningar). Bolagen ska tillse att Bolagen, eller av Bolagen anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Staden om vilka ytterligare ytor som önskas för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Bolagen är dock medvetna om att ytor inom exploateringsområdet är begränsade. Etableringsytor utanför Fastigheterna är därav inget Bolagen kan förutsätta. Eventuella etableringsytor regleras i separata 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.

3.10.1 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. 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 anlita en 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.

3.11 Kommunala anläggningar – offentlig belysning

Staden ansvarar för belysning av allmän platsmark. Belysningen kan utföras på olika sätt, exempelvis genom linspänd belysning fäst på fasad eller belysning på arm fäst på fasad.

Bolagen åtar sig att förstärka fasaderna vid de ytor där antingen linspänd eller belysningsarm ska installeras. Staden ansvarar för leverans av kopplingskåp, lucka till

kopplings-skåp och kabelkanaler liksom montage av belysningen. Bolaget ansvarar för att kanalisering, kopplings-skåp, kabelkanaler samt infästningar för linspänn och väggarmar anläggs innanför fasad.

Bolagens projektering ska utföras i samråd med Staden, enligt Stadens standard och enligt Belysningsrutin Bilaga 15. De handlingar som Bolagen låter upprätta, och som ska ligga till grund för utförandet, ska godkännas av Staden enligt beskriven process i Bilaga 15.

Bolagen åtar sig att kalla till övertagandebesiktning senast fyra veckor före första inflyttning av respektive etapp. Bolagens åtaganden, beträffande utförande av arbeten kopplade till den offentliga belysningen, ska anses vara fullgjorda då Staden efter övertagandebesiktning godkänt samtliga belysningsinstallationer utförda av Bolagen, Från och med denna dag garanterar Bolagen under fem år, att utförd anläggning är fri från fel i fråga om material och arbetenas utförande.

Staden ska, efter övertagande av samtliga belysningsinstallationer utförda av Bolagen ersätta Bolagen för Bolagens kostnader med fasta ersättningsbelopp enligt följande:

- För varje belysningspunkt där kanalisering, kopplings-skåp, kabelkanal samt infästning för väggarm har utförts utgår ersättning om totalt 12 000 kr.
- För varje belysningspunkt där kanalisering, kopplings-skåp, kabelkanal samt infästning för linspänn har utförts utgår ersättning om totalt 12 000 kr.
- För fästpunkt där endast fäste för linspänn har utförts utgår ersättning om totalt 3 000 kr.

3.12 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolagen åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", i Bilaga 16.

När det gäller energikraven har Bolagen möjlighet att tillämpa "Förslag till energikrav vid nyproduktion av byggnader på Stockholm stads mark", miljöförvaltningen dnr: 2023-11227, exploateringskontoret dnr: E2023-02626.

Bolagen förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Rapportering avseende energikrav ska ske i samband med bygglovsansökan. Bolagen godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.

3.13 Vatten och avloppssystem

3.13.1 Färskvatten

Lägsta vattentryck vid förbindelsepunkten motsvarar nivån + 70 m. över stadens nollplan. Om byggnaden inom fastigheterna uppförs till en höjd där högsta tappställe

ligger över + 50 m. kan en intern tryckstegring erfordras. En sådan tryckstegring bekostas av Bolagen.

3.13.2 Sprinkleranläggning

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

3.13.3 Pumpning

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

3.13.4 Vattenutkastare

Vatten från Fastigheterna får ej släppas ut på gatumark.

3.13.5 Länshållning

Bolagen är medvetna om att länshållning under byggskedet ska ske i enlighet med SVOA:s Riktlinjer för länshållningsvatten. Riktlinjer finns på www.stockholmvattenochavfall.se.

3.13.6 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) 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.

3.14 Tillgänglighet i utemiljö

Bolagen förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsvariation. 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 25 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 2011:5 ALM 2) 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.

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

3.15 Fiberanslutning

Bolagen åtar sig att installera ett fiberfastighetsnät i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

3.16 Gestaltningprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar med utformningen av gator och parker inom Planområdet har ett gestaltningprogram upprättats. Gestaltningprogrammet, som är en del av Detaljplanen, utgör ett för Staden och byggaktörerna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Gestaltningprogrammet är utarbetat av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggaktörerna inom Planområdet. Bolagen förbinder sig att följa gestaltningprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheterna.

3.17 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolagen ska 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.

3.18 Inlämning av underlag till samordningsmodell

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

3.19 Inmätning och kontroll av underlag

Det åligger Bolagen att löpande tillse att projekteringsunderlag och andra handlingar som erhållits från Staden är aktuella. Staden ska meddela Bolagen när projekteringsunderlag och andra för Bolagen relevanta handlingar har uppdaterats.

Samtliga av Bolagens konstruktioner som kommer att mot- eller överfyllas ska mätas in av Bolagen. Relationshandlingar ska inlämnas till Staden senast i samband med att slutbevis utfärdas.

Bolagen ansvarar även för inmätning av alla befintliga konstruktioner och ledningar som har en aktiv funktion och friläggs vid byggnation.

Inmätningarna ska löpande redovisas till Staden.

3.20 Referenssystem

All redovisning av mätdata till Staden ska ske i följande referenssystem i plan och höjd, i vilket nybyggnadskartan kommer att redovisas i:

Plan: SWEREF 99 18 00

Höjd: Stadens höjdsystem anslutet till RH 2000

3.21 Avfallshantering

Bolagen har tagit del av Stockholm Vatten och Avfalls riktlinjer "Projektera och bygg för god avfallshantering". I Hagastaden hanteras hushållsavfall via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Bolagen förbinder sig att ansluta Fastigheterna till Hagastadens stationära sopsugsanläggning och betala anslutningsavgift enligt nedan. Anslutning av kvartersnät till sopsugsanläggningens huvudledning ska ske enligt av Staden upprättade anvisningar och förutsättningar. Bolagen ansvarar för drift, service och underhåll av kvartersnätet dvs utrustning inom Fastigheterna, exklusive kommunikationsboxar med från terminalen inkommande signalkabel och tryckluftssläng.

Kontorsbolaget ska till Staden senast på Tillträdesdag Kontorsfastighet och Bostadsbolaget ska till Staden senast på Tillträdesdag Bostadsfastighet enligt 2.4 (Tillträde) erlagga anslutningsavgift för sopsugsanläggningen. Anslutningsavgiften för sopsugsanläggningen är 250 kronor per m² ljus BTA i 2012 års prisnivå, exklusive moms. För skolor, kontor, kommersiella lokaler och övriga verksamheter medräknas halva bruttoarean. Avrundning görs till 100-tal m². Angiven kostnad gäller fast utan indexreglering t.o.m 2012-12-31, därefter uppräknas kostnaden med index enligt Litt 126 Köpcentrum och logistikbyggnader med stomme av stål. Basmånad december 2012.

Hagastadens stationära sopsugsanläggningen byggs ut av Staden och kommer efter färdigställande att överlåtas till Stockholm Avfall AB, som därefter kommer att äga och ansvara för huvudnät och sopsugsterminal. Senast inför driftsättning av Fastigheternas kvartersnät ska Bolagen teckna driftavtal med Stockholm Avfall AB. Driftavtalet/en

omfattar villkor för användning, ansvarsfördelning för drift, service och underhåll samt villkor vid driftstörning och driftstopp. Stockholm Vatten och Avfall AB kommer att debitera driftavgift för stationär sopsugsanläggning samt hämtning av avfall enligt av Stockholm stads kommunfullmäktige beslutad avfallstaxa.

3.22 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

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

Bolagen 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 staden, genom dess trafikkontor. Bolagen 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.

3.23 Genomförandetid Detaljplanen

Genomförandetiden för Detaljplanen är sju 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.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

Humlegården Fastigheter AB (publ) (org.nr. 556682-1202), nedan Borgensmannen, åtar sig 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.

I det fall Bolagen överlåter Fastigheterna till annan part svarar Borgensmannen såsom för egen skuld solidariskt även 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 Borgensmannen så begär, genom skriftligt besked härom befria Borgensmannen 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 Bolagen 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

Ribosomen Bostäder AB förbinder sig vid vite av totalt 15 800 000 kronor och Ribosomen Kontor AB förbinder sig vid vite av totalt 19 800 000 kronor, i penningvärde 2024-01-01, att senast 5 år efter Tillträdesdag Kontorsfastighet ha uppfyllt samtliga sina åtaganden enligt denna överenskommelse.

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

4.2.1 Fullgörande av Bolagens åtaganden

Staden ska på Bolagens begäran skriftligen bekräfta att Bolagens samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse har uppfyllts eller, i förekommande fall vilka åtaganden som i Stadens mening kvarstår att uppfylla.

4.2.2 Stadens rätt till ersättning för faktisk skada

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Staden lider på grund av Bolagens avtalsbrott. I sådant fall ska redan erlagt vite avräknas från skadeståndet. Utgivande av vite påverkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagens avtalsbrott.

4.3 Avetablering inför inflyttning

Staden måste få tillgång till gatumark för förberedande gatuarbeten inför inflyttning. Bolagen förbinder sig att, vid löpande vite av 100 000 kronor per påbörjad vecka, senast två månader före inflyttningsdatum, eller annat överenskommet datum, inte hindra Staden tillträde till gatumarken. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

4.4.1 Överlåtelse av överenskommelse av Kontorsfastigheten

Ribosomen Kontor AB förbinder sig, vid vite av 26 450 000 kronor i penningvärde 2024-01-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Kontorsfastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad, Ribosomen Kontor AB (org.nr. 556994-3730), Humlegården Fastigheter AB (org.nr. 556682-1202) samt Ribosomen Bostäder AB (org.nr. 559348-0048), träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 daterad [åååå-mm-dd]. 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 inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 26 500 000 kronor i penningvärde 2024-01-01. 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 Ribosomen Kontor AB 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 Ribosomen Kontor AB snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.4.2 Överlåtelse av överenskommelse av Bostadsfastigheten

Ribosomen Bostäder AB förbinder sig, vid vite av 21 000 000 kronor i penningvärde 2024-01-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Bostadsfastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad, Ribosomen Kontor AB (org.nr. 556994-3730), Humlegården Fastigheter AB (org.nr. 556682-1202) samt Ribosomen Bostäder AB (org.nr. 559348-0048) träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 daterad [åååå-mm-dd]. 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 inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 21 000 000 kronor i penningvärde 2024-01-01. 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 Ribosomen Bostäder AB 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 Ribosomen Bostäder AB 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

dels kommunfullmäktige senast 2024-09-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen 2023-12-11 vinner laga kraft,

Bolagen är medvetna 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.

* * * *

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

Stockholm den

Stockholm den 26/4 -2024

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Humlegården Fastigheter AB

.....
()


.....
(Anneli Jansson)

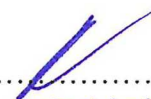
.....
()

.....
(MIKAEL ANDERSSON)

Stockholm den 26/4-2024

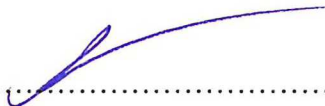
För Ribosomen Kontor AB

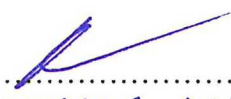

.....
(Anneli Jansson)


.....
(MIKAEL ANDERSSON)

Stockholm den 26/4-2024

För Ribosomen Bostäder AB


.....
(Anneli Jansson)


.....
(MIKAEL ANDERSSON)

Stadens underskrift bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheternas utbredning i plan
2. Sektion för 3D-fastighet
3. Principer för fastighetsbildning
4. Definition av ljus BTA bostäder och kontor
5. Preliminär tidplan, 2024-03-08
6. Parkeringsstrategi och Tillämpning av parkeringsstrategi, rev. 1.2, 2022-01-24
7. Avtal om parkeringsköp och tilläggsavtal (utkast)
8. Preliminärt etableringsområde, 2024-01-18
9. Generella områdeskrav, rev. 6.0, 2022-04-22
10. Övergripande arbetsmiljöplan Hagastaden, rev 2.6, 2022-06-01
11. Kranregler, rev. 15, 2018-09-18
12. PM-logistiklösning, rev. 5.0, 2022-05-17
13. Eventuella kvarlämnade rester av tidigare byggnad i marken
14. Byggavtal SPAB (utkast)
15. Belysningsrutin och checklista
16. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, ver. 2.0, 2021-10-01
17. Produktionsordning invid dagvattenmagasinet
18. Ljus BTA beräkning plan 11