

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Goldcup 37058 AB, u.n.ä.t. VECTURA KOMMERSIELLT VK7 AB, (org.nr. 559523-0409), nedan kallad **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.3 nedan träffats följande

Exploateringsavtal inom Pavia 1 i Hagastaden

§ 1

1.1 Bakgrund

Kvarteret Pavia är beläget inom stadsutvecklingsområdet Hagastaden i direkt anslutning till det allmänna torget, Hagaplan. Kvarteret Pavia består av fastigheten, Pavia 1, nedan kallad **Fastigheten**, vilken ska exploateras för kontorsändamål men även innehålla entré för tunnelbanans station Hagastaden och utrymme för elnätstation samt butiker i entréplan. Fastigheten innehåller idag en inglasad nödutrymningstrappa tillhörande underliggande parkeringsgarage, en funktion som också kommer att integreras i kommande kontorsbyggnad. Byggnation för tunnelbanans entréhall påbörjas preliminärt under våren 2025 inom Fastigheten.

1.2 Markägare

Bolaget är ägare till fastigheten Pavia 1, nedan kallad **Fastigheten**, och avser att inom denna uppföra bebyggelse för kontorsändamål med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen.

1.3 Detaljplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploateringen inom Fastigheten enligt detaljplan för, del av Hagaplan och Eugeniavägen, Vasastaden 1:16 m.fl. i stadsdelen Vasastaden i Stockholm, Dp 2017-04313, vilken vann laga kraft 2020-04-21 nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad bifogas, Bilaga 1.

§ 2

MARKÖVERFÖRING MED MERA

2.1 Markföreningar

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

2.2 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Fastigheten är idag befriad från gatukostnadsersättningen enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader kopplade till Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme med mera.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten i enlighet med Detaljplanen och detta avtal.

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

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Staden och övriga byggaktörer inom stadsutvecklingsområdet Hagastaden samt med de ledningsdragande bolagen.

3.2 Produktionsförutsättning

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

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

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

- Generella områdeskrav, Bilaga 2
- Övergripande arbetsmiljöplan, Bilaga 3
- Kranregler, Bilaga 4
- PM Logistiklösning Hagastaden, Bilaga 5

Bilagorna ska vara förutsättningar i de upphandlingar som parterna gör. Bolaget förbinder sig att vidta åtgärder för att god samordning ska uppnås i enlighet med de regler som gäller för Stockholms stad inom samma arbetsområde. Promemoriorna uppdateras kontinuerligt. Bolaget ansvarar för att informera sig hos Staden om gällande PM.



3.3 Ersättning för Stadens kostnader

Bolaget ska ersätta Staden för alla kostnader som Staden får kopplat till Bolagets genomförande av Detaljplanen. Bolaget ersätter Staden för den faktiska kostnaden. När Staden utför arbetet med egen personal ersätter Bolaget Staden enligt gällande debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar stadens debiteringsnivåer för 2025. Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning.

Bemanning	Kr/timme
Projektledare	1400
Byggprojektledare	1400
Landskapsarkitekt	1400
Värderare	1600
Miljöingenjör	1400
Kommunikatör	1500
Trafikplanerare	1400
Trafikplanerare, trafikkontoret	1170

3.4 Lagfartskostnad

Bolaget ska erlagga Staden för dess lagfartskostnad för Fastigheten. Bolaget ska erlagga ersättningen senast på Tillträdesdagen.

3.5 Elnätstation

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra utrymme för en elnätstation, vilket ska integreras i den planerade kontorsbyggnaden inom Fastigheten. Utrymmet ska uppfylla krav enligt elnätsägaren.

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 Informationsansvar till allmänheten

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

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

3.8 Byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, i god tid före

byggstart samråder med staden om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

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

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Staden kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligt skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd. Fastigheten och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

3.9 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 och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

3.10 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget ska sträva efter att vid projektering och byggande inom Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Stadens riktlinjer innebär bland annat 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 tio 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.

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

3.11 Gestaltning

Gestaltningprocess ska ske med stadsbyggnadskontoret inför bygglovsansökan för att säkerställa en hög arkitektonisk gestaltning och samverkan med omkringliggande torg och bebyggelse.

3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget 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.

3.13 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholm Vatten och Avfalls AB:s riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

3.14 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet ”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. 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. Bolaget åtar sig att så snart som möjligt kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, drift och underhåll med mera.

3.15 Parkeringsköp

Bolaget förbinder sig att följa den parkeringsstrategi som är framtagen för Hagastaden, Parkeringsstrategi för Hagastaden rev 1.2, Bilaga 6. Enligt parkeringsstrategin ska Bolaget anordna minst en parkeringsplats inom Fastigheten.

För de fall att en parkeringsplats inte går att åstadkomma inom Fastigheten ska Bolaget teckna avtal med Stockholms Stads Parkerings AB, nedan kallad **SPAB**, om parkeringsköp av minst en parkeringsplats i P-hus Hagastaden. Bolaget erlägger en ersättning till SPAB för parkeringsplatserna genom en engångskostnad per parkeringsplats, ett så kallat parkeringsköp. I avtalet ska framgå att angivna rättigheter ska följa Fastigheten. SPAB ansvarar för att teckna långsiktiga avtal om minst 25 år för aktuell fastighet med respektive byggaktör.

Parkeringsköp ska vara tecknade med SPAB senast då beslut om bygglov har vunnit laga kraft. För utkast på avtal, Bilaga 7.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

Vectura Fastigheter AB (org. nr. 556903-0587) har åtagit sig, se Bilaga 8, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För de fall Fastigheten 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 Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Vectura Fastigheter AB (org. nr. 556903-0587) ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Vectura Fastigheter AB (org. nr. 556903-0587) 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 Bolaget ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Vectura Fastigheter AB (org. nr. 556903-0587) från sitt åtagande.

4.2 Överlåtelse av exploateringsavtalet och/eller Fastigheten

Bolaget får inte utan Stadens godkännande överlåta detta avtal på annan part.

För det fall Bolaget överlåter Fastigheten eller del av Fastigheten till annan kvarstår Bolagets åtaganden enligt detta avtal om inte Staden skriftligen har samtyckt till att Bolaget ska befrias från dessa.

Bolaget förbinder sig vid vite av 5 000 000 kronor i penningvärde 2025-04-01 att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av 5 000 000 kronor i penningvärde 2025-04-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande Hagastaden daterat 2025-04-01. Kopia på exploateringsavtalet bifogas avtalet. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid exploateringsavtalet, 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 5 000 000 kronor i penningvärde 2025-04-01. 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 ersätta det.”

Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

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

4.3 Avtalets giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte exploateringsnämnden senast 2025-05-31 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

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 Goldcup 37058 AB
Vectura Kommersiellt VK7 AB

.....
()


.....
(JOEL AUBREY)

.....
()


.....
(Michael Averborg)

Bevittnas:

.....
()


.....
()

.....
()


.....
()

Anna Karin Hag

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Generella områdeskrav
3. Övergripande arbetsmiljöplan
4. Kranregler
5. PM Logistiklösning Hagastaden
6. Parkeringsstrategi för Hagastaden rev 1.2, jan 2022 inkl. bilaga 1
7. Avtal om parkeringsköp Stockholms Stads Parkerings AB – utkast
8. Borgenshandling

