

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad Staden, å ena sidan och Remulus Svealand 3 AB (org.nr. 556766-4007), nedan kallat Bolag A, och Remulus Svealand 4 AB (org.nr. 556766-7794), nedan kallat Bolag B, å andra sidan (båda bolagen är helägda dotterbolag till Skanska Fastigheter Stockholm AB) har under de förutsättningar som anges i § 5.3 nedan träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR KV FREDRIKSDAL KONTOR

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande m m

Skanska Nya Hem Blå AB är ägare till fastigheten Fredriksdal 8 och tomträttsinnehavare till fastigheten Hammarby Gård 10. Staden är ägare till fastigheterna Hammarby Gård 10 och Hammarbyhöjden 1:1.

Tomträätten till Hammarby Gård 10 avses upphöra. Sedan Staden och Skanska Nya Hem Blå AB gemensamt ansökt om dödande av tomträätten skall Bolag A från Staden förvärva mark för uppförande av en kontorsbyggnad inom det område, nedan kallat Fastighet 1, som är markerad som nummer 1 och med streckade begränsningslinjer på bilagda utdrag ur detaljplanekarta, bilaga 2. Bolag B skall från Staden förvärva mark för uppförande av en kontorsbyggnad inom det område, nedan kallat Fastighet 2, som är markerad som nummer 2 och med punktstreckade begränsningslinjer på bilaga 2.

I två separata avtal mellan Staden och Skanska Nya Hem Blå AB respektive AB Storstockholms Lokaltrafik regleras bl a uppförande av nya bostäder samt ny bussdepå, nedan kallad Depån, i huvudsak inom Fredriksdal 8 respektive Hammarby Gård 10. Härutöver finns ett avtal mellan Staden, Stockholms läns landsting och AB Storstockholms Lokaltrafik upprättat 2008-01-15 (det s.k. Medlingsavtalet) med bl.a. en reglering avseende uppförandet av den nya bussdepån i Fredriksdal 8 (bilaga 8 till Medlingsavtalet). En viktig förutsättning för Skanska Nya Hem Blå AB's avstående av tomträätten till Hammarby Gård 10 är att Skanska Sverige AB erhåller uppdraget att på totalentreprenad uppföra bussdepåanläggningen enligt entreprenadkontrakt som skall upprättas senast 2011-07-01.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för kv Fredriksdal mm antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med planförslag Dp 2007-36164-54, nedan kallad Detaljplanen. Detaljplanekartan med planbestämmelser bifogas, bilaga 1.

§ 2

FASTIGHETSBLDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE MM

2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering mm

Staden ansöker - tillsammans med tomträttshavaren - om och bekostar dödning av tomträtten till Hammarby Gård 10.

Staden överlåter till Bolag A respektive till Bolag B de områden/utrymmen av fastigheterna Hammarby Gård 10 och Hammarbyhöjden 1:1 i Stockholms kommun som enligt Detaljplanen skall ingå i Fastighet 1 respektive 2, med de exakta gränser som kommer att fastställas vid kommande lantmåteriförrättning.

I omedelbar anslutning till Fastigheten 1 och 2 skall två nya fastigheter bildas för Bussdepå och bostadsändamål. Parterna avser att låta utföra en fastighetsutredning som närmare skall redovisa de fastighetsrättsliga principer som skall tillämpas i samband med fastighetsbildningen inom hela planområdet.

Parterna skall gemensamt upprätta ansökan om fastighetsbildning för överförande av mark och utrymmen enligt detta avtal till två separata fastigheter. Parternas överenskommelse angående marköverföring skall i detta sammanhang utgöra medgivande enligt 5 kap 18 § fastighetsbildningslagen. Bolagen bekostar fastighetsbildningen. Fastighetsbildning skall genomföras så snart som möjligt efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Köpeskillingen för de av Staden överlåtna områdena/utrymmena skall utgöra totalt 80 000 000 kronor i prisläge 2011-02-01 och fördelas med 60 000 000 kronor på Fastighet 1 och 20 000 000 på Fastighet 2. Köpeskillingen för respektive fastighet skall indexregleras enligt särskild indexklausul, bilaga 3.

Enligt huvudtidplanen, bilaga 4, kan respektive Bolag tillträda Fastigheten för att påbörja byggnationen först när den underliggande delen av depån är utförd. Tillträde till Fastigheten skall därför inte ske vid tidigare tidpunkt än då depån är färdigställd i sådan utsträckning, att kontorshuset kan påbörjas. Preliminär tidpunkt för tillträde till Fastighet 1 är 2014-01-01. Preliminär tidpunkt för tillträde till Fastighet 2 är 2015-01-01. Senast sex månader före var och ett av dessa datum skall Staden med byggherren för Bussdepån avstämna denna preliminära tidpunkt och fastlägga datum för slutligt bestämt tillträde. Respektive Bolag skall en månad före slutligt tillträde erlagga slutlig köpeskillning för sin Fastighet.

Skulle försening inträffa beträffande färdigställandet av depån skall tidpunkten för respektive Bolags tillträde till sin Fastighet förskjutas i motsvarande mån.

Staden garanterar att Fastigheterna på tillträdesdagen inte besvärar av inteckningar, servitut, inskrivningar eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande.

Efter de åtgärder som följer av punkt 2.5 nedan förklarar sig Bolag A respektive B godta markområdets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i området.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna enligt någondera av ovan angivna markområden behöva ändras, skall avtalet i stället avse de vid förrättningen bestämda området.

2.2 Servitut m m

Belysning mm

Bolagen medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom Fastigheterna utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, försörja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Generellt

Bolagen är införstådda med att exploateringen inom detaljplaneområdet föranleder inrättandet av servitut, gemensamhetsanläggningar och andra former av i tiden obegränsade nyttjanderätter, till förmån såväl för Bolagens fastigheter som till angränsande fastigheter.

I den mån säkerställandet av angränsande fastigheters behov att inkräkta på Bolagens fastigheter och detta kan ske i enlighet med gällande lagstiftning, förbinder sig Bolagen att medge inrättandet av sådant fastighetsrättsligt institut, alternativt deltagande i gemensamhetsanläggning. Till den del Stadens fastigheter berörs medger Staden motsvarande intrång.

2.3 Sjökyla och värmepump

Bolag A avser att närmare utreda de tekniska förutsättningarna att anlägga anordningar för sjökyla och värmepump i Hammarby sjö. Staden förbinder sig att i egenskap av ägare till vattenområdet lämna de medgivanden som för utförande och bibehållande av anläggningen kan komma att erfordras. Om sjökyla är lämpligt avses även Fastighet 2 anslutas.

2.4 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Staden kommer i avtal med Skanska Nya Hem Blå AB att säkerställa, att detta bolag erlägger ersättning för gatukostnader för samtliga kommunala anläggningar inom planområdet. I den mån detta avser Bolagens fastigheter sker erläggandet såsom utlägg.

Någon skyldighet för respektive Bolag A och B att direkt till Staden utge ersättning för gatukostnader som belöper på Fastigheterna 1 eller 2 kommer därför inte att aktualiseras. Efter genomförande av detta avtal är Bolag A eller B, såsom ägare till Fastighet 1 eller 2 därför befriat från skyldighet att erlägga gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolagen är dock införstådda med att Fastigheterna skall bära skälig andel av de nu aktuella kostnaderna.

Bolagen svarar för avgifter för anslutning av vatten- och avlopp, el, fjärrvärme och fjärrkyla enligt överenskommelse med respektive huvudman.

2.5 Markföreningar

Bolag A skall svara för sanering av marken inom Fastigheten 1 i den omfattning som krävs för att denna skall kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Staden skall ersätta Bolag A för saneringen inom Fastigheten 1. Stadens godkännande beträffande metodval och kostnader skall inhämtas innan sanering sker.

Staden skall svara för sanering av marken inom Fastighet 2 enligt särskilt avtal med Storstockholms Lokaltrafik AB.

Vid bedömningen av behovet av sanering kommer Staden att tillämpa de riktvärden som anges i "Storstadsspecifika riktvärden för Malmö, Göteborgs och Stockholms stad (Sweco Environment AB 2009-06-17)".

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden förbinder sig att enligt en av parterna senare gemensamt upprättad huvudtidplan genomföra exploateringsarbetena på nuvarande och blivande allmän plats. Ungefärlig omfattning framgår av kartbilaga, bilaga 5.

Bolag A och B förbinder sig att genomföra utbyggnaden inom respektive Fastighet samt att samordna sina entreprenader med byggherren till Depåfastigheten, med Stadens olika entreprenörer inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

3.2 Samordning mellan ny- respektive ombyggnad av befintlig kaj grundläggningen av kontorsbyggnader och bussdepå, garageplan och skärmväggar

Fastighet 1 gränsar mot Stadens kajanläggning och nuvarande kajkonstruktion sträcker sig in i Fastigheten. Depåanläggningen sträcker sig med sin grundläggning delvis in under Fastigheten, som också har en zon med egen grundläggning närmast kajområdet. Staden har för avsikt att ersätta den nuvarande kajen och den framtida kajkonstruktionen kommer att förankras in under kontorshuset och grundläggningen av kontorshusets pelare ute på kajområdet måste integreras i ombyggnaden av kajen. Staden svarar för att riva ersätta kajkonstruktioner inom Fastighet 1.

I gränssnittet mellan Fastighet 1 och bussdepåns kontorsbyggnad, som skärm mot bostäderna och bostadsgården, ska en glasskärm utföras. Bolaget svarar för att denna skärm utförs.

Fastighet 2 gränsar mot depåanläggningen, vars grundläggning sträcker sig in under hela Fastigheten. Byggherren för depåanläggningen svarar för att gemensam grundläggning för bussdepå och Fastighet 2 utförs.

I gränssnittet mellan Fastighet 2 och bussdepåns kontorsbyggnad, som skärm mot depåns verkstadsplan, ska också en glasskärm utföras. Byggherren för depån svarar för att denna skärm utförs.

I depåanläggningen, på ett plan mellan uppställningsplan och verkstadsplan, utförs ett garageplan som sträcker sig in under kontoren på både Fastighet 1 och Fastighet 2. Fastigheterna kommer ha egna ytor inklusive egna installationer inom detta garageplan, samt vara part i en garagesamfällighet (ytor och installationer). Huruvida infart till

garaget ska tillhöra Fastigheterna eller samfälligheten får avgöras av lantmätaren vid kommande förrättning. Byggherren för bussdepån svarar för att garageplanet inkl installationer för garagesamfälligheten utförs.

I depåanläggningen kommer också en nätstation att utföras, som kommer att betjäna bussdepån och Fastigheterna.

Mot bakgrund av ovanstående förutsätts att både egna som gemensamma arbeten beträffande kaj, grundläggning av kontorsbyggnader och depåanläggning, garageplan, glasskärmar mm samordnas med avseende på såväl projektering som utförande.

3.3 Gemensamhetsanläggning – personbilsgarage inom bussdepån

Utöver vad som sägs i § 2.2 ovan förbinder sig Bolag A och B att tillsammans med övriga intressenter i det kommande personbilsgaraget söka, bekosta samt medverka till inrättandet av gemensamhetsanläggning för garaget, som skall ägas gemensamt av de blivande fastigheterna för kontor och bussdepå inom planområdet.

Bolag A och B förbinder sig att med övriga ägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast i samråd med Stadens lantmätare träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna skall regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

3.4 Byggnation ovanpå bussdepån

Bolagen skall utgå ifrån att bussdepåns grundläggning och stomme dimensioneras så att dessa kan bära de byggnader som respektive Bolag helt eller delvis skall uppföra ovanpå bussdepån (jmf § 12 i bilaga 8 till Medlingsavtalet).

3.5 Kommunala anläggningar

Staden svarar för projektering och byggande av samtliga kommunala anläggningar inom och i anslutning till detaljplaneområdet.

3.6 Byggetablering

Respektive Bolag skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita darenprenör, i god tid före byggstart samråder med Staden om vilka 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. Vissa etableringsytor, t ex inom Hammarbyhamnen 1:1 (kajen) är dock ännu ej allmän plats.

Respektive Bolag skall vid vite tillse att av Bolaget anlita darenprenör håller sig inom enligt ovan anvisad av etableringsyta. Vite skall utgå med 100 kr/m² för varje vecka som entreprenör nyttjar ytor utanför anvisad etableringsyta, om inget annat överenskommit med Staden.

§ 4

MILJÖ, TILLGÄNGLIGHET OCH GESTALTNING

4.1 Stockholms stads miljöprogram 2008-2011

Bolag A och B har tagit del av Stockholms stadsmiljöprogram 2008-2011. Detta program utgör ett grunddokument för Bolagens miljöstrategiska inriktning på miljöanpassad byggnation. Programmet finns under www.stockholm.se/miljoprogram.

4.2 Produktionsförutsättningar för entreprenadens genomförande

Respektive Bolag skall i sin produktionsplanering samt genomförande av byggprojektet ta hänsyn till Stadens PM -produktionsförutsättningar, bilaga 6.

4.3 Miljö- och kvalitetsplan

Bolagen skall upprätta en kvalitets- och miljöplan för att redovisa hur verksamheten i projektet kommer att planeras, organiseras, genomföras och dokumenteras för att uppfylla miljö- och energiåtagandet.

4.4 Kontrollplan för uppföljning av miljö och energiåtgärder

Staden kommer att upprätta en kontrollplan i syfte att följa Bolagens projekt gällande miljö- och energiåtagandet. Kontrollplanen kommer att presenteras i samband med tidigt start- och informationsmöte med respektive Bolag.

4.5 Kvalitetsprogram för gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen med utformningen av gator och parker inom planområdet avser staden att upprätta ett kvalitetsprogram för gestaltning. Programmet skall utgöra ett för staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom planområdet.

Bolagen förbinder sig att medverka i arbetet med att upprätta programmet och att ta fram erforderligt underlag. Programmet utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom planområdet.

Bolagen förbinder sig att vid projektering, upphandling och utförande av byggnader och markanläggningar inom Fastigheten som underlag ha det överenskomna gestaltningsprogrammet. Respektive Bolag svarar för programmets genomförande inom sin Fastighet.

4.6 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolagen skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv.

§ 5

ÖVRIGA VILLKOR

5.1 Viten

Respektive Bolag förbinder sig vid vite av 10 miljoner kronor per Fastighet i penningvärde 2011-02-01, att senast 3 år efter det att uppförandet av bussdepån - i de delar på vilka respektive Bolags byggnad skall uppföras - har färdigställts, ha uppfyllt samtliga sina åtaganden enligt detta exploateringsavtal.

Om endera Bolaget inte håller sin tidsfrist är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite skall utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Som hinder att färdigställa byggnaderna räknas t ex en rådande marknadssituation eller försening av depåns färdigställande. I den mån det inte framgår av detta avtal skall förseningen definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

Vitet skall omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Ett utdraget färdigställande alternativt ett ej med bussdepån samordnat färdigställande av kontoren, utöver vad som anges i andra stycket ovan, får inte innebära några olägenheter för eller inskränkningar i driften av bussdepån. Respektive bolag skall gentemot SL svara för detta inklusive de kostnader detta kan medföra för SL.

5.2 Överlåtelse av fastigheten

Om någondera av Bolagen överlåter sin Fastighet till annan innan exploateringen har genomförts skall den nye ägaren inträda i detta exploateringsavtal och därvid överta Bolagets rättigheter och skyldigheter enligt avtalet.

Respektive Bolag förbinder sig vid vite av 50 000 000 kronor i penningvärde 2011-02-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till Fastighet inom exploateringsområdet de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt detta exploateringsavtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av 50 000 000 kronor i penningvärde 2011-01-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och säljaren träffat exploateringsavtal rörande kv Fredriksdal daterat..... Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 50 000 000 kronor i penningvärde 2011-01-01. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare.

Vitet skall omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.”

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

När respektive Bolag uppfyllt samtliga de förpliktelser som omfattas av vitesbestämmelsen skall Staden, på Bolagets begäran, skriftligen bekräfta att så är fallet, alternativt, skriftligen ange i vilket avseende någon förpliktelse kvarstår att uppfylla.

5.3 Avtalets giltighet

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

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2011-08-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2011-08-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för kv Fredriksdal, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolagen är medvetna om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan skall föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolagen är även medvetna om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning,

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

Solna den

Remulus Svealand 3 AB

Remulus Svealand 4 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR (Här ej tryckta)

1. Detaljplan
2. Utdrag ur detaljplan med de blivande Fastigheterna markerade
3. Indexreglering
4. Huvudtidplan
5. Karta som visar omfattningen av exploateringsarbetena
6. Produktions PM