

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, Fabege V 115 AB (org.nr 559170–5222) nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Vasastaden 1:118, invid kvarteret Getingen, Hagastaden, Vasastaden

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2020-08-27 lämnat markanvisning till Fabege V 115 AB för att uppföra kontor och kommersiella lokaler inom del av fastigheten Vasastaden 1:118 i Vasastaden. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2020-11-05, vilket har förlängts genom tilläggsavtal 2022-08-27 och 2024-08-27. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal och tilläggsavtalen.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av fastigheten Vasastaden 1:118 vid kv. Getingen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2020-16471, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanearta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 1 300 m² av Vasastaden 1:118 nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om etthundranittiotvåmiljonerfyrahundratusen kronor (192 400 000) kronor. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanearta, Bilaga 1.

2.1.1 Köpeskillning avseende byggrätt för kontor och kommersiella lokaler

Den preliminära köpeskillningen för kontor och kommersiella lokaler är baserad på ett pris i prisläge 2020-03-01 om 26 000 kronor per m² ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 7 400 m². Den värdegrundande arean har bedömts motsvara den maximala byggrätten för kontor och kommersiella lokaler som medges enligt Detaljplanen. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2.

Slutlig köpeskillning ska baseras på den byggrätt som framgår av lagakraftvunna bygglovhandlingar förutsatt att denna byggrätt inte understiger maximal byggrätt enligt Detaljplan, 7 400 m² ljus BTA, då ska köpeskillningen baseras på den senare.

Köpeskillningen är bestämd i prisläge 2020-03-01 och ska regleras – upp eller ned – fram till **Tillträdesdagen** 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.

MSCI:s indextal per 2019-12-31 (indextal för år 2019) är indextalet 573,5 enheter (1983-12-31=100) MSCI indextal per 2020-12-31 (indextal per 2020) är 584,6 enheter. Startindex via interpolation är 575,4, angivna indextal kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indextal för angivet år.

Vid Tillträdesdag beräknas köpeskillningen enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid Tillträdesdagen 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. Köpeskillningen vid tillträdet beräknas som köpeskillningen i prisläge 2020-03-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2.2 Tilläggsköpeskillning

Bolaget ska tillsända Staden bygglovhandlingar, jämte redovisning av ljus BTA, senast fyra veckor efter beslut om bygglov.

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

Endast för Staden nettopositiva tilläggsköpeskillningar tillämpas. Bolaget har således inte rätt till återbetalning av del av köpeskillningen.

Tilläggsköpeskillningen ska regleras med konsumentprisindex från Tillträdesdagen till den dag då betalningsansvar inträder enligt nästföljande stycke.

oly

Staden ska efter att ha erhållit Bolagets bygglovshandlingar jämte redovisning av ljus BTA enligt ovan, skyndsamt meddela Bolaget beloppet på tilläggsköpeskillingen skriftligen och en särskild överenskommelse ska upprättas mellan Bolaget och Staden som reglerar tilläggsköpeskillingen och dess betalning. 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 köpebrevet.

2.3 Fastighetsbildning

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

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning. Bolaget ansvarar för att ta fram erforderligt underlag som krävs för att fastighetsbildning ska kunna genomföras i enlighet med § 2.1 ovan.

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

Ansökan om fastighetsbildning ska inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från detta avtals undertecknande i enlighet med jordabalken 4 kap 7 §.

2.4 Tillträde

Målsättningen är att Bolaget ska tillträda Fastigheten den 1 april 2026. Tillträdet förutsätter att Detaljplanen och fastighetsbildning enligt § 2.3 ovan vunnit laga kraft samt att Stadens arbeten med trafikomläggning Norrtull (E-450) i anslutning till Fastigheten, enligt Bilaga 6, är färdigställda så att Fastigheten är tillgänglig för byggnation. Staden ska senast den 1 oktober 2025 meddela Bolaget om Stadens arbeten med trafikomläggning Norrtull (E-450) i anslutning till Fastigheten enligt Bilaga 6 kommer att vara färdigställda per den 1 april 2026 eller om arbetena försenats. Om Staden inte meddelar annat inom angiven tid åtar sig Staden att tillse att arbetena är färdigställda per den 1 april 2026. Stadens arbeten ska dock under alla omständigheter vara färdigställda senast den 1 juni 2026.

Om ovanstående villkor inte uppfyllts den 1 april 2026 ska Bolaget tillträda Fastigheten tio arbetsdagar efter det att villkoren ovan uppfyllts. Den dag som Bolaget slutligen tillträder Fastigheten kallas nedan Tillträdesdagen.

CM

2.5 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen betala köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Det noteras att Bolaget i samband med lagakraftvunnet bygglov kan komma att bli skyldig att erlägga tilläggsköpeskilling i enlighet med § 2.2 ovan.

Staden ska på Tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande Fastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheten.

2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före Tillträdesdagen ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

2.7 Förfogande över Fastigheten till tillträdesdagen

I den mån det enligt gällande rätt anses tillkomma Bolaget i egenskap av tillträdande köpare att vidta nedan angivna åtgärder ger Bolaget Staden rätt att vidta dessa. Rätten gäller till dess Bolaget erlagt köpeskilling och tillträtt fastigheten.

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

Ovanstående förändrar inte Stadens ansvar gällande på Tillträdesdagen befintliga belastningar enligt punkten § 2.8 nedan och Fastighetens skick på Tillträdesdagen enligt § 2.9 nedan.

2.8 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte belastas av inskrivningar eller andra rättigheter än de som tillskapas vid genomförandet av detta avtal.

2.9 Fastighetens skick

Bolaget, som har besiktigat Fastigheten, förklarar sig i övrigt härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföreningar se § 2.10 nedan.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar med mera. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar. På Tillträdesdagen ska befintliga ledningar inom Fastigheten vara tagna ur bruk. Staden ansvarar vidare för att lösa föremål ovan mark till exempel pollare och skyltar är borttaget på Tillträdesdagen.

2.10 Markföroreningar

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

Bolaget 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. Utkast handlingsplan, se Bilaga 3. Eventuell anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolaget. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolaget 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 anläggningsschakt som ändå ska ske oaktat föroreningsgrad.

För att Bolaget ska få ersättning krävs verifikat. Bolaget ska till Staden bland annat redovisa uppgifter om totalt schaktad mängd jord, mängden jord som har omhändertagits på mottagningsanläggning i halter över MKM, andel återanvända massor samt tillförda fyllnadsmassors ursprung.

Staden ersätter inte Bolaget 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 Bolagets övertagande av marken. Bedömningen är att genomförda miljötekniska undersökningar inom Fastigheten är tillräckliga för anmälan enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

2.11 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.12 Servitut och ledningsrätter

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

Belysning, ledningar mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att på husfasader inom Fastigheterna utan ersättning för all framtid anlägga och nyttja bärninor och

kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen.

Linspänd belysning

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att utan ersättning utnyttja husfasader inom Fastigheten för infästning av bärninor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen.

Skyltar för allmänna gator och vägar

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att på Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga skyltar för allmänna gator och vägar. Placering bestäms efter samråd mellan Bolaget och Staden.

2.13 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande.

2.14 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar, förutsatt att de inte är kopplade till genomförandet av Detaljplanen eller den pågående utvecklingen av östra Hagastaden.

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

2.15 Parkering

Bolaget förbinder sig att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i planbeskrivningen och i övrigt att följa den parkeringsstrategi som är framtagen för Hagastaden, rev 1.3 reviderad april 2025, Bilaga 4.

Fastighetens parkeringsbehov för bil ska lösas genom parkering i intilliggande fastigheter Getingen 13 och 14. Bolaget ansvarar för att avtalsservitut tecknas mellan Fastigheten och Getingen 13 och/eller Getingen 14.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande och samordning

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra kontor och publika lokaler i delar av bottenvåningen i enlighet med Detaljplanen. Bolaget är medvetet om att Staden kommer att bygga ut allmän plats samtidigt som Bolagets produktion pågår. Vidare så kommer ledningsägare att utföra ledningsarbeten i anslutning till Fastigheten och i närområdet som kan komma att påverka framkomligheten.

06/11

3.2 Samordning

Bolaget är skyldigt att aktivt samordna sin projektering och sina övriga arbeten med Staden, Stadens olika entreprenörer, övriga byggaktörer inom östra Hagastaden och med de ledningsdragande bolagen. För att reglera tidplan och indelning för Stadens entreprenader för grovplanering, ledningsarbeten och finplanering kan ett samverkansavtal komma att upprättas mellan Staden och Bolaget.

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att:

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet.

3.2.1 Minimera störningar

- Bolaget är medvetet om att Fastigheten angränsar till befintliga bostadskvarter. Bolaget ska planera och utföra arbetena med största möjliga hänsyn till tredje man.
- Bolaget förbinder sig att hantera alla klagomål från boende, fastighetsägare och hyresgäster som framförs gällande Bolagets arbeten under den tid Bolagets produktion pågår inom Fastigheten.

3.3 Tider

3.3.1 Tidplaner

Staden och Bolaget har gemensamt upprättat en preliminär huvudtidplan, Bilaga 5.

Senast i samband med byggstart ska Bolaget inlämna en övergripande produktionstidplan som i huvudsak överensstämmer med huvudtidplanen. Bolaget ska rapportera status av tidplanen vid varje produktions- och/eller samordningsmöte med Staden. Eventuella förändringar av produktionstidplanen som kan påverka Stadens eller andra aktörers arbeten ska skriftligen redovisas och godkännas av Staden.

3.3.2 Byggstart och produktionstid

Byggstart för Bolaget är i enlighet med den preliminära huvudtidplanen, Bilaga 5, förutsatt att erforderliga myndighetsbeslut har ansökts om och erhållits inom stipulerad tid.

3.3.3 Tider inflyttning och finplanering

Senast tolv månader efter Tillträdesdagen ska Bolaget till Staden meddela planerat färdigställande av byggnaden. Staden ska ta fram en tidplan för finplanering av gator som ska samordnas med Bolagets planerade färdigställande av byggnaden. Staden påbörjar arbetena med finplanering när byggnaden är färdigställd. Vissa arbeten kan inte utföras under vinterhalvåret.

del

3.4 Produktionsförutsättningar

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

- Generella områdeskrav, Bilaga 7.
- Övergripande arbetsmiljöplan, Bilaga 8.
- Kranregler i Hagastaden, Bilaga 9.

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

3.5 Bygg- och anläggningskostnader med mera

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbeten.

Bolaget ansvarar för att inhämta samtliga erforderliga tillstånd som krävs för byggnation inom Fastigheten.

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

Bolaget är införstått med att Stadens systemhandlingsprojektering för allmän platsmark vid tecknandet av detta avtal är klar. Bolaget ska i samordningssyfte beredas möjlighet att granska Stadens projektering (förfrågningsunderlag) för att stämma av överenskomna punkter.

Kostnader för omprojektering av Stadens förfrågningsunderlag efter granskning enligt ovan föranledda av Bolagets ändrade önskemål, som Staden kan acceptera, bekostas av Bolaget.

3.5.1 Servisanslutningar och teknisk försörjning

I det fall Staden utför arbetsgata och ledningar innan Bolaget tillträder Fastigheten kommer Staden att lämna anslutningspunkter utanför Bolagets spontlinje, det vill säga en längre sträcka från Fastigheten än vad Bolaget äger servisledningar i normalfallet. Bolaget ansvarar för att återfylla kring och ansluta ledningarna enligt stadens krav.

OK

Då Bolagets byggnation kräver spont utanför Fastigheten kan vissa ledningsarbeten inte ske förrän spontan är riven. Bolagets och Staden arbeten behöver därför samordnas. Bolaget och Staden kan komma att teckna ett separat samverkansavtal som reglerar Staden och Bolagets arbeten och en gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram i samband med att Bolaget ska redovisa en produktionstidplan enligt § 3.3.1 ovan. Bolaget ansvarar för och utför håltagning och tätning för inkommande serviser. Tidpunkt för Bolagets håltagning och tätning ska ske i samråd med Staden. Staden meddelar Bolaget 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 Logistik

Bolaget förbinder sig att anmäla alla inkommande större leveranser till byggarbetsplatsen i Staden webbaserade bokningssystem.

3.6 Ledningar

Inom Fastigheten finns idag ledningar för Vatten- och avlopp, dagvatten, el och belysning. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av ledningar inom Fastigheten. Bolaget är införstått med att ledningsomläggningen innebär att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Fastigheten. Bolaget tar på sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

Bolaget är införstått med att under tiden som Bolagets byggnation pågår kan Staden komma att behöva utföra ledningsarbeten inom det område som Staden avser upplåta till Bolaget enligt Bilaga 10. Parterna är överens om att ledningsarbetena inte utan Bolagets medgivande får genomföras så att Bolagets byggnation hindras eller försvåras. Parterna ska samordna arbetena, som i huvudsak ska genomföras enligt huvudtidplan. Se även § 3.2 angående samordning och § 3.3.2 angående huvudtidplan.

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

Anläggningar för dagvatten och infiltration som Bolaget ansvarar för ska planeras och utföras med hänsyn till befintliga ledningar invid Fastighetens fastighetsgräns. Bolaget ska ta kontakt med ledningsbolagen för planering av dessa arbeten.

3.7 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Vid skada på allmän platsmark som orsakas av Bolaget ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Staden reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheten utan tillstånd, se § 3.9 nedan.

3.8 Information till allmänheten

clg

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

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

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

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

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 byggherrar och Staden kring information om projektet Hagastaden och stå för skäligen kostnad därav.

3.9 Byggytor och byggetablering

Bolaget och Staden har kommit överens om preliminära ytor för Bolagets arbetsplatsområde (etableringsyta) utanför Fastigheten, se Bilaga 10. Etableringsytor ska regleras i separata arrendeavtal mellan Bolaget och Staden. Fastigheten och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel. Stängslets utformning ska ske i samråd med Staden. Bolaget ansvarar för att gång mellan etableringsyta och Fastigheten sker på ett säkert sätt.

Det noteras att om Detaljplanen överklagas och Bolagets tillträde förskjuts framåt i tid kan den överenskomna preliminära ytan för etablering behöva tas i anspråk för annat nyttjande. Parterna är överens om att den gemensamma ambitionen då är att finna annan för Bolaget godtagbar lösning för arbetsplatsområde utanför Fastigheten.

Byggetablering ska i övrigt 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 projektet om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

3.9.1 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. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan. Avstämning ska dock först ske med exploateringskontoret.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan och kräva

OK

skadestånd om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

3.10 Kommunala anläggningar – offentlig belysning

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

Bolaget åtar sig att förstärka fasaderna vid de ytor där antingen linspänn eller belysningsarm ska installeras. Staden ansvarar för leverans av kopplingsskåp, lucka till kopplingsskåp och kabelkanaler liksom montage av belysningen. Bolaget ansvarar för att kanalisation, kopplingsskåp, kabelkanaler samt infästningar för linspänn och väggarmar anläggs innanför fasad.

Bolagets projektering ska utföras i samråd med Staden, enligt stadens standard och enligt rutiner, Bilaga 11. De handlingar som Bolaget låter upprätta, och som ska ligga till grund för utförandet, ska godkännas av Staden enligt beskriven process i Bilaga 11.

Bolaget åtar sig att kalla till övertagandebesiktning i samband med Bolagets färdigställande. Bolagets åtaganden, beträffande utförande av arbeten kopplade till den offentliga belysningen, ska anses vara fullgjorda då Staden efter övertagandebesiktning godkänt samtliga belysningsinstallationer utförda av Bolaget, från och med denna dag garanterar Bolaget 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 Bolaget ersätta Bolaget för Bolagets kostnader med fasta ersättningsbelopp enligt följande:

- För varje belysningspunkt där kanalisation, kopplingsskåp, kabelkanal samt infästning för väggarm har utförts utgår ersättning om totalt 12 000 kr.
- För varje belysningspunkt där kanalisation, kopplingsskåp, 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.

3.11 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", version 2.0 i Bilaga 12.

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

3.12 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten

cdy

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. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vatten AB:s anvisningar, avledas från Fastigheten.

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

3.13 Vatten och avloppssystem

3.13.1 Sprinkleranläggning

I de fall sprinkleranläggning ska utföras inom Fastigheten hänvisas Bolaget till att kontakta Stockholm Vatten AB. Stockholm Vatten AB beslutar om möjlighet att erhålla sprinklerservis samt vilka dimensionsförutsättningar som ska gälla.

3.13.2 Pumpning

Bolaget är medvetna om att det kan behöva ombesörja och bekosta pumpning av Fastighetens avlopp som i sådana fall ska ske inom Fastigheten.

3.13.3 Vattenutkastare

Vatten från Fastigheten får ej släppas ut på gatumark.

3.13.4 Länshållning

Bolaget är medvetna om att länshållning under byggskedet ska ske i enlighet med Stockholm Vatten och Avfalls AB:s Riktlinjer för länshållningsvatten. Riktlinjer finns på www.stockholmvattenochavfall.se.

3.14 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig, med undantag för vad som anges nedan i denna punkt, att vid projektering och byggande på 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 angoringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler och arbetslokaler.
- 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.

Bolaget ska därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge. Bolaget ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden. På grund av att omgivande gator inte möjliggör angöringsplatser så har Bolaget medgivits ett undantag från kravet att en angöringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler och arbetslokaler. Angöringsplatsen kommer att ordnas cirka 20 meter från en tillgänglig entré.

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

3.15 Gestaltning

Bolaget förbinder sig att följa Detaljplanen och dess planbeskrivning när det gäller den arkitektoniska gestaltningen vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse inom Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande. För att underlätta Bolagets arbete med gestaltungsfrågor inför bygglov kommer Bolaget att bjudas in till samordnande möten med stadsbyggnadskontoret. Projekt Hagastaden ska vara sammankallande till dessa möten.

3.16 Inlämning av underlag till samordningsmodell

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

3.17 Inmätning och kontroll av underlag

Det åligger Bolaget att löpande tillse att projekteringsunderlag och andra handlingar inhämtas från Staden. Staden ansvarar för att de är aktuella.

Om Bolagets konstruktion ansluter mot befintliga konstruktioner och anläggningar i stadens mark ska anslutningspunkter mellan konstruktionerna mätas in och redovisas till Staden. Grundkonstruktioner som godkänts av Staden och uppförts utanför Fastigheten på stadens mark ska mätas in av Bolaget och löpande redovisas till Staden. Bolaget ansvarar även för inmätning av alla befintliga konstruktioner och ledningar som har en aktiv funktion och friläggs vid byggnation.

Relationshandlingar ska inlämnas till Staden senast i samband med att slutbevis utfärdas.

3.18 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 1800

Höjd: Stadens höjdsystem anslutet till RH2000

2021

3.19 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.20 Avfallshantering

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

3.21 Byggnad i anslutning till allmän platsmark med mera

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

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet. 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 kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

Fabege AB, org.nr. 556049–1523, överlämnar en moderbolagsborgen, se Bilaga 13, innebärande en borgen såsom för egen skuld (proprieborgen) att svara gentemot Staden för det 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 Fabege AB ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Fabege AB svarar genom borgen för 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 Fabege AB från sitt åtagande.

du

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 20 000 000 kronor, i penningvärde, 2025-01-01, att senast 5 år efter Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta inte beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Försening 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. Vitet ska jämkas om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till överträdelsens omfattning och karaktär i förhållande till de åtaganden som Bolaget har fullgjort samt med beaktande av övriga omständigheter.

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

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

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 27 000 000 kronor i penningvärde 2025-01-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. 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 nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Fabège V 115 AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Fastigheten Vasastaden 1:118 invid kvarteret Getingen, Hagastaden, Vasastaden” 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 27 000 000 kronor i penningvärde 2025-01-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare. Vitet ska omräknas till

264

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

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

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.4 Överenskommelsens giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2025-08-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2025-10-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2025-10-31 genom beslut som senare vinner laga kraft,

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,

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

* * * * *

6/27

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.


Stockholm den

Stockholm den 23 maj 2025

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Fabege V 115 AB

.....
()


.....
(Stefan Dahlbo)

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Definition av ljus BTA
3. Utkast Handlingsplan
4. Parkeringsstrategi version 3.1
5. Preliminär huvudtidplan
6. Trafikomläggning Norrtull, temporärt läge
7. Generella områdeskrav
8. Övergripande arbetsmiljöplan
9. Kranregler Hagastaden
10. Preliminärt arbetsområde
11. Rutin offentlig belysning på byggnader inom Hagastaden och Checklista offentlig belysning på byggnader inom Hagastaden
12. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, version 2.0
13. Borgensåtagande, kopia

