

Mellan å ena sidan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och å andra sidan bolagen Fastighetsaktiebolaget Hermius 3 (org nr 556939-9743), Trafikflyget 1 i Stockholm AB (org nr 556743-0177), Trafikflyget 3 i Stockholm AB (org nr 556743-0227), Trafikflyget 5 i Stockholm AB (org nr 556743-0243) och Trafikflyget 9 i Stockholm AB (556772-8646), nedan gemensamt kallade **Bolagen**, har träffats följande

## **TILLÄGGSAVTAL NR 3**

### **till Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center)**

#### **1. Bakgrund**

Staden och KF Fastigheter m.fl. träffade 2010-01-18 en Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom delar av Ulvsunda 1:1, nedan kallad **Överenskommelsen**. Överenskommelsen hade dessförinnan godkänts av exploateringsnämnden 2009-06-11 samt av kommunfullmäktige 2009-11-30. Staden godkände 2012-10-01 att Trafikflyget 9 i Stockholm AB inträdde i Överenskommelsen istället för Trafikflyget 7 i Stockholm AB. Samma dag tillträdde Trafikflyget 9 i Stockholm AB tomträten till fastigheten Stockholm Trafikflyget 9, nedan kallad **Trafikflyget 9**.

KF Fastigheter har sedermera avyttrat handelsområdet Bromma Blocks till Fastighetsaktiebolaget Hermius 3. Fastighetsaktiebolaget Hermius 3 har genom tilläggsavtal med Staden, daterat 2015-01-07, ersatt KF Fastigheter i alla avseenden i Överenskommelsen.

Bolagen ska i enlighet med Överenskommelsen svara för exploatering av bl.a. Trafikflyget 9 (projektnamn "Hangar 4") i enlighet med detaljplan 2004-14499-54. Samtliga åtaganden skulle enligt Överenskommelsen vara uppfyllda senast 2019-12-31. Parterna konstaterar att så inte skett. Inte heller har byggnadsskyldigheten i det tillhörande tomträttsavtalet avseende Trafikflyget 9 fullgjorts inom där angiven tid. Bolagen har angett att det bl.a. på grund av under de senaste 24 månaderna kraftigt försämrade marknadsutsikter och väsentligt förändrade förutsättningar för detaljhandelsfastigheter behövt se över projektet. Av denna anledning och då andra aktörer inom området inte heller kunnat hålla sina tidigare angivna tidplaner har Bolagen bett om att få ändra användningen av Trafikflyget 9 och senarelägga färdigställandetidpunkten. Med anledning av detta har Staden och Bolagen fört förhandlingar och därefter kommit överens om följande.

#### **2. Ändringar och tillägg i Överenskommelsen**

##### **2.1 Tillägg till § 3.1 Samordning och tidplan**

Parterna är överens om följande nya stycken i § 3.1.

"Trafikförvaltningen i Region Stockholm, nedan kallad **Trafikförvaltningen**, och AB Storstockholms Lokaltrafik, nedan kallat **SL**, har enligt en preliminär tidplan angett att trafikering till Tvärbanan Kistagrenens hållplats Bromma Blocks ska inledas fr.o.m. 2020-12-31. Bolagen ska senast till detta datum, eller det senare datum som Trafikförvaltningen/SL

och Bolagen kommer överens om, dock senast 2021-06-30, i samråd med Trafikförvaltningen/SL, ha säkrat tillgängligheten/anslutningen till hållplats Bromma Blocks. Bolagen ansvarar härvid för och bekostar projektering och byggandet av plattform, trappa och hiss m.m., som i huvudsak överensstämmer med bilaga 1. Tillgänglighet och utformning av plattform, trappa och hiss m.m. ska ske enligt Stadens tillgänglighetskrav - "Stockholm - En stad för alla" och i samråd med Staden och Trafikförvaltningen/SL. Parterna är överens om att plattformen ska vara minst 4 meter bred. Bolagen är vidare införstådda med att Staden kan kräva en framtida breddning av plattformen till 6,3 meter, för det fall Staden beslutar att bygga en gång- och cykelbro över Ulvsundavägen. Bolagen ska i sådant fall i samråd med Staden bygga och bekosta denna breddning.

Bolagen ska medverka i den utsträckning som Trafikförvaltningen/SL:s exploatering för Tvärbanans Kistagren inom Planområdet skäligen kan fordra.

Trafikförvaltningen/SL avgör när hållplatsen är redo att öppna för trafikering.

Parterna förbinder sig att tillsammans, och i samråd med Trafikförvaltningen/SL och fastighetsägaren till Trafikflyget 8, senast 2020-12-31 upprätta en ny huvudtidplan för Exploateringsområdet.

Om Bolagen inte håller någon av de i ovanstående styckena angivna tidsfristerna är vitet enligt § 4.1 i denna överenskommelse avseende Trafikflyget 9 i sin helhet omedelbart förfallet till betalning.

Om försening uppstår och detta ej beror på Bolagen, förskjuts tidpunkten då vitet ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Försening ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5 samt om Bolaget i övrigt hindras att säkra tillgängligheten enligt ovan till följd av omständigheter utom Bolagets kontroll eller andra särskilda skäl. Vitet ska inte utgå om Trafikförvaltningen/SL oskäligen villkorar, försenar eller motsätter sig Bolagens förslag på lösningar för att säkra tillgängligheten eller öppna hållplatsen för trafikering.”

## **2.2 Tillägg till § 3.2 Bygg- och anläggningskostnader**

Parterna är överens om följande nya stycke i § 3.2.

”Bolagen ansvarar för eventuella följdverkningar och konsekvenser (inklusive därav föranledda kostnader och skador) som den ändrade färdigställandetidpunkten och en ändrad användning av Trafikflyget 9 kan få för övriga villkor i denna överenskommelse och tilläggsavtalen och för dessas genomförande. Vidare står Bolagen för andra eventuella kostnader och skador som Staden kan orsakas på grund av de ändrade villkoren. Staden är dock skyldig att lojalt verka för att minimera eventuella följdverkningar och konsekvenser samt begränsa sina kostnader och skador. Bolagens sammanlagda kostnadsansvar enligt denna § 3.2 är begränsat till ett belopp om 14.000.000 kronor (jämte indexuppräknings enligt § 4.1). Om vitesbeloppet i § 4.1 i denna överenskommelse helt eller delvis ska utges av

Bolagen, ska vitesbeloppet avräknas från beloppsbegränsningen enligt föregående mening så att Bolagens sammanlagda kostnadsansvar enligt denna § 3.2 minskar i motsvarande mån.”

### **2.3 Tillägg till § 3.3 Gemensamhetsanläggningar**

Parterna är överens om följande nya stycken i § 3.3.

”Bolagen förbinder sig att gemensamt med fastighetsägaren till fastigheten Trafikflyget 8 senast 2020-10-31 ansöka samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för anläggningar som är gemensamma för Bolagen och fastighetsägaren till Trafikflyget 8. Eftersom fastighetsägaren till Trafikflyget 8 är i pågående produktion med sin exploatering ska Bolagen vara drivande i inrättandet av erforderliga gemensamhetsanläggningar och avtal. Bolagen och fastighetsägaren till Trafikflyget 8 ska överenskomma om gemensamhetsanläggningarnas omfattning, utformning och placering i enlighet med tidigare ingånget samarbetsavtal av den 2 juni 2009 angående genomförandet av etapp 3 vid handelsområdet Bromma Center utifrån däri angiven kostnadsfördelning med eventuella erforderliga ändringar och tillägg. Om Bolagen och fastighetsägaren till Trafikflyget 8 inte kan enas om ovan nämnda anläggningar före 2020-10-31 har Bolagen rätt att senast 2020-12-31 ändå inge ansökan till lantmäterimyndigheten med förslag till omfattning, utformning och placering samt kostnadsfördelning. Om Bolagen inte håller tidsfristen enligt föregående mening är vitet i § 4.1 omedelbart förfallet till betalning.

Om försening uppstår och detta ej beror på Bolagen, förskjuts tidpunkten då vitet ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Försening ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5 samt om Bolaget i övrigt hindras att fullgöra sina skyldigheter enligt ovan till följd av omständigheter utom Bolagets kontroll eller andra särskilda skäl.

Bolagen ska medverka i den utsträckning som Trafikflyget 8:s exploatering inom Planområdet skäligen kan fordra.”

### **2.4 Tillägg till § 4.1 Viten**

Parterna är överens om följande nya stycke i § 4.1.

”Vad gäller Trafikflyget 9 (gäller istället för vad som stadgas i första stycket då tidplanen för genomförande av denna överenskommelse avseende Trafikflyget 9 förskjutits väsentligt på grund av Bolagen, men även på grund av anledningar som Bolagen inte kunnat påverka) ska, vid vite om 14.000.000 kronor, i penningvärde 2010-01-01, samtliga åtaganden enligt § 3.1 ”Samordning och tidplan” och § 3.3 ”Gemensamhetsanläggningar” i denna överenskommelse vara uppfyllda till däri angivna tidsfrister.”

## **3. Övrigt**

Överenskommelsen och tilläggsavtalen ska i övrigt gälla oförändrade.

Förutom vitet i § 4.1 i Överenskommelsen gäller vite i tomträttsavtalet för Trafikflyget 9 om 26.000.000 kronor. Om kommunfullmäktige i enlighet med § 4 nedan godkänner detta tilläggsavtal och beslutet vinner laga kraft ska parterna teckna ett tilläggsavtal till

tomträttsavtalet för att skjuta fram senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande med två år, dvs. till 2021-12-31, se bilaga 2.

Parterna ska inleda förhandlingar om ändrad användning och utformning av Trafikflyget 9.

Bolagen åtar sig att senast 2021-06-30 ha inkommit till Staden med de handlingar som behövs för att parterna ska kunna ingå ett markanvisningsavtal på befintlig tomträtt gällande den föreslagna användningen för Trafikflyget 9. Om parterna senast 2021-12-31 är överens om innehållet i ett sådant markanvisningsavtal gällande Trafikflyget 9 åtar sig Staden att förlänga den senaste tidpunkten för bebyggelsens färdigställande i tomträttsavtalet med i vart fall ytterligare två år.

Parternas avsikt är att ny detaljplan med en ändrad användning av Trafikflyget 9 ska antas senast 2023 och att byggnation ska kunna påbörjas vid samma tidpunkt. För det fall parterna ingår en ny överenskommelse om exploatering i enlighet med denna utveckling avseende Trafikflyget 9 ska färdigställandetidpunkten i tomträttsavtalet för den nya exploateringen infalla fem år från den dag då det finns en ny lagakraftvunnen detaljplan för Trafikflyget 9.

Markanvisningsavtalet och en eventuell ny överenskommelse om exploatering ska följa marknadsmässiga villkor. Parterna är härvid överens om att ett gängse vite ska ingå i en ny överenskommelse om exploatering. Detta vite ska även anges i markanvisningsavtalet.

Parterna är medvetna om att detaljplan 2004-14499-54 gäller till dess att det finns en ny lagakraftvunnen detaljplan för Trafikflyget 9. Åtagandena i Överenskommelsen kvarstår således avseende Trafikflyget 9 intill dess berörda parter träffat en ny överenskommelse om exploatering avseende Trafikflyget 9 och en ny lagakraftvunnen detaljplan för Trafikflyget 9 föreligger.

Staden och Trafikflyget 9 i Stockholm AB är överens om att ingå sidoavtal till tomträttsavtalet i enlighet med denna punkt, se bilaga 3.

#### **4. Avtalets giltighet**

Detta tilläggsavtal är till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någondera parten, om inte Stockholms kommunfullmäktige senast 2020-12-31 godkänner tilläggsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

\_\_\_\_\_

Detta tilläggsavtal har upprättats i sex exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den \_\_\_\_\_

För Stockholms kommun genom  
dess exploateringsnämnd

\_\_\_\_\_  
( )

\_\_\_\_\_  
( )

För Trafikflyget 3 i Stockholm AB

\_\_\_\_\_  
( )

\_\_\_\_\_  
( )

För Trafikflyget 9 i Stockholm AB

\_\_\_\_\_  
( )

\_\_\_\_\_  
( )

För Trafikflyget 1 i Stockholm AB

\_\_\_\_\_  
( )

\_\_\_\_\_  
( )

För Trafikflyget 5 i Stockholm AB

\_\_\_\_\_  
( )

\_\_\_\_\_  
( )

För Fastighetsaktiebolaget Hermius 3



\_\_\_\_\_  
( )

\_\_\_\_\_  
( )

**FÖRKLARINGAR / FÖRESKRIFTER**

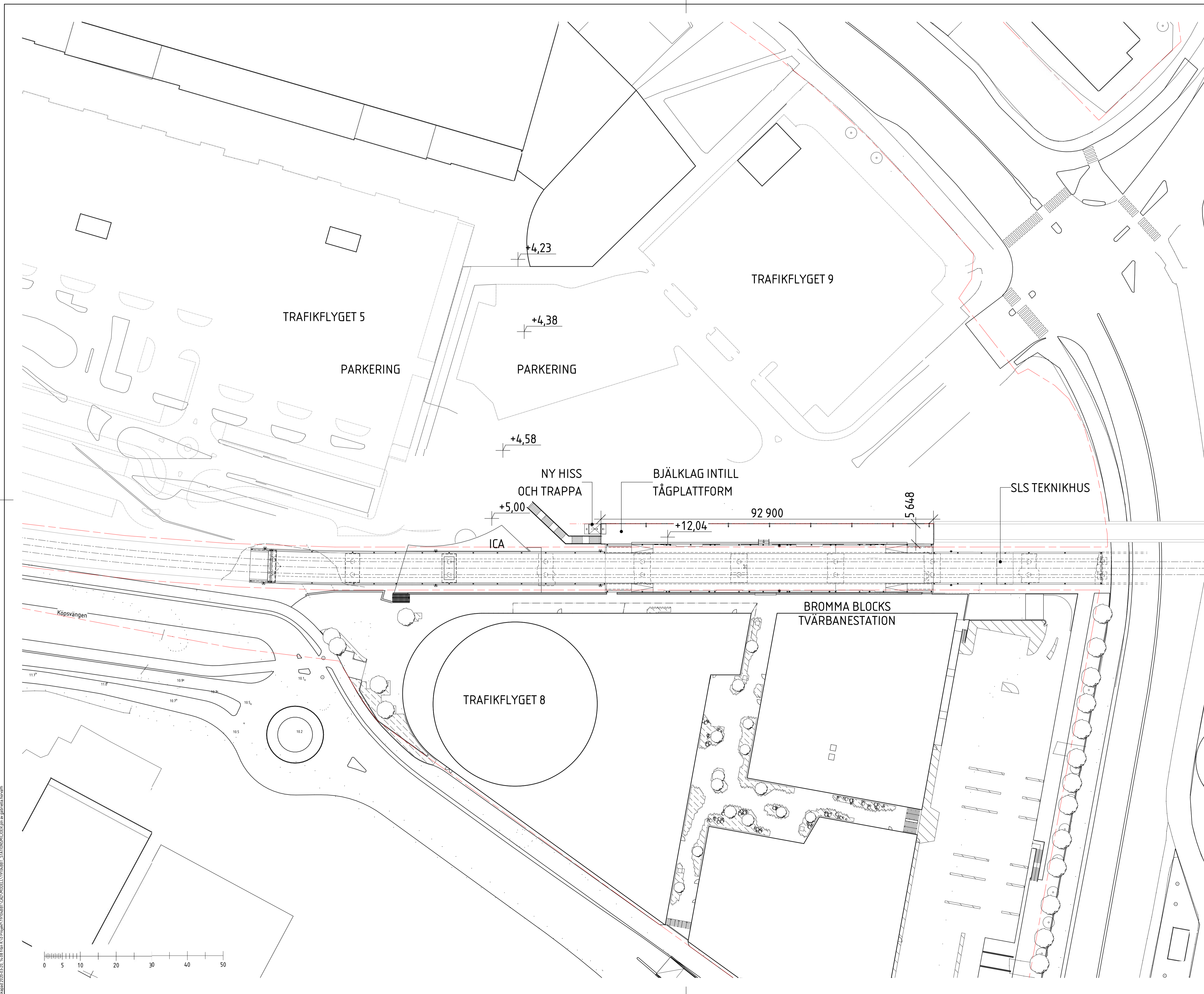
Mått anges i millimeter.  
 Plushöjder anges i meter.  
 Höjdsystem: RH 2000.  
 Infilligande tvärbanestation redovisas för orienterbarhet.

- GR Glassräcke
- SR Stålräcke
- TR Trappräcke
- LS Lyktstolpe
- BR Brunn dagvatten
- KM Kontrastmarkering
- SG Skrapgaller
- DF Dilatationsfog

-  Egenskapsgräns
-  Kvartergräns

**HÄNVISNINGAR**

- Situationsplan A-01-1-5011
- Översiktsplaner A-40-1-5111 – A-40-1-5122
- Sektioner A-40-2-5101 – A-40-2-5104
- Fasader A-40-3-5101 – A-40-3-5102
- Utvändig beskrivning



BET	ANT	ÄNDRING AVISER	DATUM	SIGN
<b>BYGGLOVSHANDLING</b>				
<b>BROMMA BLOCKS TVÄRANAN, ANSLUTNINGARBETEN</b>				
				
				
PL	RED Management, Vasagatan 15-17, 111 20 Stockholm, 073-085 88 80			
A	BAU AB, Gävlegatan 12A, 113 84 Stockholm, 08-508 818 00			
K	WSP Sverige AB, Arenavägen 7, 121 88 Stockholm, 010-722 50 00			
H	PE Teknik & Arkitektur AB, Golfvägen 2 5tr, 182 31 Danderyd, 010-516 00 00			
E	PE Teknik & Arkitektur AB, Golfvägen 2 5tr, 182 31 Danderyd, 010-516 00 00			
UPPROG NR	RITAD AV	HANDLAGGARE		
19104BBT	GABRIELLA HORVÁTH	MATS HÄGGLUND		
DATUM	ANSVARIG			
2020-03-20	STINA MCKAY			
<b>SITUATIONSPLAN</b>				
SKALA A1	RITNINGNUMMER	BET		
1:500	A-01-1-5011			

Skapad 2020-03-20, kl. 08:40. ILLUSTRATIONER AV OCH FÖR KLARHETENS SÄKERHET. STATIONSHÖJDER GÄLLER ENDEBETÄNDELSE.

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, är lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Trafikflyget 9 och har upplåtit fastigheten med tomträtt till Trafikflyget 9 i Stockholm AB, 556772-8646, nedan kallad **Tomträttshavaren**. Mellan Staden och Tomträttshavaren har träffats följande

## **TILLÄGGSAVTAL nr. 2**

till tomträttsavtal av den 1 oktober 2012 avseende fastigheten Stockholm Trafikflyget 9 inom Bromma församling, Stockholms Stad

1. Staden och Tomträttshavaren är – vad gäller byggnadsskyldigheten – överens om att senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande inom Trafikflyget 9 ändras till 2021-12-31.
2. I övrigt ska tomträttsavtalet gälla oförändrat.
3. Tomträttshavaren skall från alla rättighetshavare inhämta skriftligt medgivande till inskrivning av detta tilläggsavtal, i den mån sådant medgivande erfordras.
4. Staden ombesörjer och bekostar inskrivning av detta avtal.

---

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

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

.....  
( )

.....  
( )

För Trafikflyget 9 i Stockholm AB

.....  
( )

.....  
( )

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, är lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Trafikflyget 9 och har upplåtit fastigheten med tomträtt till Trafikflyget 9 i Stockholm AB, 556772-8646, nedan kallad **Tomträttshavaren**. Mellan Staden och Tomträttshavaren har träffats följande

## SIDOAVTAL

till tomträttsavtal av den 1 oktober 2012 avseende fastigheten Stockholm Trafikflyget 9 inom Bromma församling, Stockholms Stad

1. Staden och Tomträttshavaren är – vad gäller byggnadsskyldigheten – i tilläggsavtal nr 2 till tomträttsavtalet överens om att senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande inom Stockholm Trafikflyget 9, nedan kallad **Trafikflyget 9**, ändras till 2021-12-31.

Parterna är därutöver överens om följande.

Tomträttshavaren åtar sig att senast 2021-06-30 ha inkommit till Staden med de handlingar som behövs för att parterna ska kunna ingå ett markanvisningsavtal på befintlig tomträtt gällande en ändrad användning för Trafikflyget 9. Om parterna senast 2021-12-31 är överens om innehållet i ett sådant markanvisningsavtal gällande Trafikflyget 9 åtar sig Staden att förlänga den senaste tidpunkten för bebyggelsens färdigställande i tomträttsavtalet med i vart fall ytterligare två år.

Parternas avsikt är att ny detaljplan med en ändrad användning av Trafikflyget 9 ska antas senast 2023 och att byggnation ska kunna påbörjas vid samma tidpunkt. För det fall parterna ingår en ny överenskommelse om exploatering i enlighet med denna utveckling avseende Trafikflyget 9 ska färdigställandetidpunkten i tomträttsavtalet för den nya exploateringen infalla fem år från den dag då det finns en ny lagakraftvunnen detaljplan för Trafikflyget 9.

2. Detta sidoavtal är giltigt tio år från dess undertecknande.
3. Vid överlåtelse av tomträttsavtalet ska detta avtal ha fortsatt giltighet gentemot förvärvaren.
4. Detta sidoavtal får inte skrivas in.

---



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

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Trafikflyget 9 i Stockholm AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )