

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, Einar Mattsson Projekt AB, org nr (556789-4877) och Hagaloket II Fastighets AB, org nr (559269–3583), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.3 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för bostadsändamål av fastigheten Harvard 1, Hagastaden, Vasastaden, Stockholm

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2019-02-14 lämnat markanvisning till Castellum Stockholm AB för att uppföra kontor, handel samt bostäder inom, vid tidpunkten för beslutet, del av fastigheten Vasastaden 1:16 i Hagastaden, för kvarteren Sorbonne, Greifswald och Harvard. Castellum Stockholm AB och Staden har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2019-03-27. I enlighet med markanvisningsavtalet har Castellum Stockholm AB tagit in en part som ska utveckla bostadskvarteren fastigheterna Greifswald 1 och Harvard 1: Einar Mattsson Projekt AB. Castellum Stockholm AB och Einar Mattsson Projekt AB, har ingått ett samverkansavtal angående de markanvisade delarna.

Denna överenskommelse fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet i de delar som berör fastigheten Harvard 1, fastigheten redovisas på Utdrag ur detaljplanekarta, se **Bilaga 1**. Castellum Stockholm AB överlåter därmed markanvisningen för det blivande bostadskvarteret Harvard 1 på oförändrade villkor till Hagaloket II Fastighets AB. Staden tecknar motsvarande överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark avseende fastigheten Greifswald 1 med Hagaloket I Fastighets AB samt för fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2 med Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB, karta se **Bilaga 2**. Dessa tre överenskommelser om exploatering fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet i sin helhet.

Hagaloket I Fastighets AB och Hagaloket II Fastighets AB ingår tillsammans med Einar Mattsson Projekt AB i Einar Mattsson-koncernen.

1.2 Genomförandeavtal

Hagaloket I Fastighets AB och Hagaloket II Fastighets AB å ena sidan och Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB å andra sidan har tecknat ett genomförandeavtal och upprättat en gemensam preliminär arbetsordning, se **Bilaga 3**. Genomförandeavtalet reglerar ansvarsfördelning och samordning under skede 1, den period då ovan nämnda bolag utför grundläggning och uppför källarvåningar, inom det markanvisade området. Syftet med avtalet är att ange principer för samordning kring planering, projektering samt utförande av grundläggning och uppförande av källarvåningar inom markområdet.

Avtalet innebär att det är Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB som har huvudansvaret för samordning med Staden. I det fall försening av grundläggningen inom fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2 gör att Stadens utförande av arbetsgator försenas och detta i sin tur påverkar

Bolagets produktion på fastigheten Greifswald 1 i skede 2 har Bolaget inte rätt att rikta ersättningsanspråk mot Staden. Eventuell ersättning gällande detta ska istället regleras mellan Bolaget och Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB.

1.3 Detaljplan

Som grund för denna överenskommelse ligger laga kraftvunnen detaljplan för del av Vasastaden 1:16 m.fl. (Norra Station), Dp 2009-02013-54, laga kraft 2011-04-07, nedan kallad **Detaljplanen**. För det aktuella kvarteret anger detaljplanen bostadsändamål. Butiker och/eller publika lokaler ska finnas i bottenvåningen.

Genomförandetiden för Detaljplanen är tio år från det att Detaljplanen vunnit laga kraft. Vissa byggprojekt inom planområdet kommer dock att pågå efter genomförandetidernas utgång. Bolaget är medvetet om att all allmän platsmark inom planområdet inte kommer att vara iordningställd innan genomförandetidens utgång och att någon rätt till ersättning till Bolaget inte föreligger för detta.

Bolaget kommer att debiteras planavgift enligt Stadens taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

1.4 Förutsättningar och definitioner

Parterna är överens om att utbyggnaden av kvarteret och gatorna kring kvarteret ska ske i etapper. I ett första skede utför Bolaget grundläggning och uppför källarvåningar. Därefter frånträder Bolaget området och Staden uppför omkringliggande gator till en standard som gör de tillgängliga för byggtrafik. Bolaget fortsätter sedan sin byggnation av bostadshusen då gatorna kring kvarteren är färdigställda för byggtrafik. För perioden mellan Byggstart och Tillträdesdagen upplåts kvarteret med arrende till Bolaget, se vidare i § 2.14 *Nyttjanderätt, källararrende*.

Med anledning av ovanstående förekommer följande definitioner i detta avtal:

Överenskommelse: Avser denna överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för fastigheten Greifswald 1, Hagastaden, Vasastaden, Stockholm.

Byggstart: Den dag då Bolaget startar byggnation av grundläggning och källarvåningar.

Skede 1: Tidsperioden då Bolaget utför grundläggning och uppför källarvåningar.

Skede 2: Tidsperioden mellan Bolagets tillträde och inflyttning.

Allmän plats: Mark som byggts ut av Staden och ska utgöra allmän plats enligt detaljplanen efter att marken har färdigställts och överlämnats från exolateringskontoret till stadens trafikkontor (för drift och underhåll).

Parterna: Stockholm stad och Hagaloket II Fastighets AB.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSILDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter och försäljer med äganderätt till Bolaget fastigheten Harvard 1, nedan kallad **Fastigheten**, för en överenskommen preliminär köpeskilling om

ett hundra femtio två miljoner trehundra trettio fyra tusen (152 334 000) kronor, varav 144 816 000 kronor utgör byggrätt för bostäder och 7 518 000 kronor utgör byggrätt för kommersiella lokaler i bottenvåning av bostadshus.

I ovan nämnda köpeskilling ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.15 *Gatukostnader och anläggningsavgifter*.

Fastigheterna urholkas av de tredimensionella fastigheterna Vasastaden 1:123 för underliggande vägtunnel E4/E20 Vasastaden 1:124 för underliggande järnvägstunnel samt Vasastaden 1:125 för Parkeringshus Hagastaden. Fastigheterna är markerade med röd begränsningslinje på Utdrag detaljplanekarta, se **Bilaga 1**.

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte belastas av inskrivningar eller andra rättigheter utöver de som framgår av fastighetsregistret och/eller tillskapas vid genomförandet av detta avtal.

2.2 Köpeskilling avseende byggrätt för bostäder

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är bestämd till 21 000 kr per m² ljus BTA i prisläge 2018-08-01 (Värdetidpunkten) (B i nedanstående formel), och en beräknad ljus BTA om 6 896 m². Definition ljus BTA, se **Bilaga 16**.

Denna area har bedömts motsvara den totala byggrätt för bostäder som medges enligt Detaljplanen.

Priset i kr/m² ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till Tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På Tillträdesdagen ska köpeskilling för bostäder betalas med ett belopp som motsvarar 6 896 m² ljus BTA, multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m², (A i nedanstående formel).

$$A = B + 35 \% * (C - D).$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA.

B = pris vid Värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA.

C = senaste månatliga¹ genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Norrmalm/Vasastaden som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik.

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Norrmalm/Vasastaden enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värdetidpunkten.

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

2.3 Köpeskilling avseende byggrätt för kommersiella lokaler i bottenvåning

Den preliminära köpeskillingen för bottenvåningslokaler, (som inte får användas för bostadsändamål enligt Detaljplanen), är baserad på ett bestämt pris i prisläge 2018-08-01 om 14 000 kr/m² ljus BTA och en preliminärt bedömd värdegrundande area om 537 m² och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månades glidande medelvärde

Per 2017-12-31 (indextal för år 2017) är indextalet 449 enheter (1983-12-31=100). Per 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 468 enheter. Indextalet per 2018-08-01 har beräknats till 460 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2017 och 2018. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen för bottenvåningslokaler enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av Statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCIs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2018-08-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2.4. Tilläggsköpeskillning

2.4.1 Tilläggsköpeskillning avseende byggrätt för bostäder

För det fall ljus BTA för bostäder i beviljad bygglovshandling överstiger 6 896 m² ska Bolaget till Staden utge tilläggsköpeskillning som motsvarar den tillkommande ytan multiplicerat med ett - i enlighet med formeln i § 2.2 - indexjusterat pris i kr per m² (A i ovanstående formel).

Tilläggsköpeskillningen ska utan anmaning från Staden erläggas senast 30 dagar efter det att laga kraft vunnet beslut om bygglov föreligger, dock tidigast på Tillträdesdagen enligt § 2.6 *Tillträde*.

För det fall ljus BTA för bostäder i beviljad bygglovshandling överstiger 6 896 m² samtidigt som BTA för kommersiella lokaler i beviljad bygglovshandling understiger 537 m², ska vid beräkning av tilläggsköpeskillningen för bostäder, avdrag göras för så många m² som understiger 537 m² i beviljad bygglovshandling. Avdrag ska inte göras för fler m² än det antal m² som utgör ökningen av ljus BTA för bostäder i beviljad bygglovshandling i förhållande till 6 896 m². Avdrag från tilläggsköpeskillningen ska i sådant fall ske med ett belopp som räknas fram genom att antalet m² som i beviljad bygglovshandling understiger 537 m² (max så många m² som ljus BTA för bostäder enligt bygglovshandlingen ökat med i jämförelse med 6 896 m²) multipliceras med vid Tillträdesdagen framreglerat kvadratmeterpris för kommersiella lokaler.

Skyldigheten att erlægga tilläggsköpeskillning avser samtliga för Fastigheterna erhållna bygglov. Om byggnation genomförs och denna motsvarar eller underskrider ovan nämnda planenliga byggrättsytor upphör villkoret om tilläggsköpeskillning att gälla för respektive fastighet 1 år efter det att slutbesked lämnats för angivna byggnation.

Villkor om tilläggsköpeskillning ska tas in i köpebrev.

2.4.2 Tilläggsköpeskillning avseende byggrätt för kommersiella lokaler i bottenvåning

För det fall BTA för kommersiella lokaler i bottenvåning i beviljad bygglovshandling överstiger 537 m² ska Bolaget till Staden utge en tilläggsköpeskillning som motsvarar den tillkommande ytan multiplicerat med 14 000 kr/m² BTA reglerad fram till Tillträdesdagen i enlighet med förändringen av IPD (Svenskt Fastighetsindex), Butiker hela Stor-Stockholm på sätt som ovan angivits. Tilläggsköpeskillningen ska utan anmaning från Staden erläggas senast 30 dagar efter det att laga kraft vunnet beslut om bygglov föreligger, dock tidigast på Tillträdesdagen enligt § 2.6 *Tillträde*.

För det fall BTA för kommersiella lokaler i bottenvåning i beviljad bygglovshandling överstiger 537 m² samtidigt som ljus BTA för bostäder i beviljad bygglovshandling understiger 6 896 m², ska tilläggsköpeskillning inte utgå avseende byggrätt för kommersiella lokaler i bottenvåning för så

många m² som antalet m² ljus BTA för bostäder i beviljad bygglovshandling understiger 6 896 m², dock max så många m² som BTA för kommersiella lokaler i bottenvåning enligt bygglovshandlingen ökat med i jämförelse med 537 m².

Skyldigheten att erlagga tilläggsköpeskilling avser samtliga för Fastigheterna erhållna bygglov. Om byggnation genomförs och denna motsvarar eller underskrider ovan nämnda planenliga byggrättsytor upphör villkoret om tilläggsköpeskilling att gälla för respektive fastighet 1 år efter det att slutbesked lämnats för angivna byggnation.

Villkor om tilläggsköpeskilling ska tas in i köpebrev.

2.5 Fastighetsbildning

Staden har ansökt om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1 *Överlåtelse*. Bolaget och Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB ska bekosta den genomförda fastighetsbildningen. Kostnaderna ska fördelas lika mellan de blivande fastighetsägarna till Sorbonne 1 och 2, Harvard 1 samt Greifswald 1 så att Castellum Stockholm Sorbonne 1 betalar hälften och Bolaget samt Hagaloket I Fastighets AB betalar resterande del med hälften var.

Bolaget ska betala övriga förrättningar som krävs för genomförandet på kvartersmark i enlighet med detta avtal.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.6 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten Harvard 1 preliminärt den 1 september 2023, nedan benämnd **Tillträdesdagen**.

Tillträdesdagen förutsätter att beslut om bildande av Fastigheten vunnit laga kraft och att Staden utfört lednings- och gatuarbeten till nivå då gatan utanför Fastigheten är tillgänglig för byggtrafik och att Bolaget kan påbörja byggnation av husets stomme.

I det fall lednings- och gatuarbeten enligt stycket ovan inte kommer att vara klara till den preliminärt angivna Tillträdesdagen, kommer Staden att senast sex månader innan Tillträdesdagen att lämna skriftligt besked till Bolaget genom exploateringskontoret och dess utsedda projektledare om nytt datum för tillträde.

Bolaget har rätt att tidigarelägga eller senarelägga Tillträdesdagen i de fall villkoren enligt stycket ovan är uppfyllda och Bolaget inkommer med skriftligt önskemål därom som skriftligen godkänns av Staden, genom exploateringskontoret. Tillträde ska dock ske senast den 15 december 2023. Om tillträdet av fastigheten Greifswald 1 förskjuts av Staden har Bolaget rätt till motsvarande förskjutning av tillträdet för Fastigheten enligt denna paragraf.

Bolaget har rätt att tidigarelägga Tillträdesdagen i de fall villkoren enligt stycket ovan är uppfyllda och Bolaget inkommer med skriftligt önskemål därom som skriftligen godkänns av Staden, genom exploateringskontoret och dess utsedda projektledare.

2.7 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen betala köpeskilling i enlighet med § 2.2 *Köpeskilling avseende byggrätt för bostäder* och § 2.3 *Köpeskilling avseende byggrätt för kommersiella lokaler i bottenvåning* ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev för Fastigheten.

Tilläggsköpeskilling kan komma att utgå i enlighet med § 2.4.1 *Tilläggsköpeskilling avseende byggrätt för bostäder* och § 2.4.2 *Tilläggsköpeskilling avseende byggrätt för kommersiella lokaler i bottenvåning*.

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

2.8 Kostnader och intäkter

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

2.9 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på respektive tillträdesdag inte belastas av inskrivningar eller andra rättigheter utöver de som framgår av fastighetsregistret, Utdrag ur fastighetsdatasystemet se **Bilaga 4** och/eller tillskapas vid genomförandet enligt detta avtal.

2.10 Fastighetens skick m.m.

Bolaget, som har besiktigat Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Bolagets ansvar omfattar ej tunnelkonstruktioner som urholkar fastigheterna.

Beträffande markföroreningar se § 2.11 *Markföroreningar*.

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 med undantag av det som anges i § 3.4.1 *Kvartersspecifika förutsättningar* beträffande grundvattenskärm och spont. Bolaget ska informera Staden, exploateringskontoret, innan så sker.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten är underbyggd av tunnlar och att särskilda förutsättningar och restriktioner följer av detta, se vidare under § 3.4.2 *Byggnation ovan tunnlar*.

2.11 Markföroreningar

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

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 Fastigheten. Om halterna överskrider MKM ska hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan. 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 anläggningschakt 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 e dyl. 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.

2.12 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.13 Servitut och ledningsrätter

Bildade servitut som berör Fastigheten redovisas i **Bilaga 4**, Utdrag ur fastighetsdatasystemet.

Bolaget är medvetet om att fler rättigheter kan tillkomma.

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande samt inom kvarteret såsom för grundläggning, källar- och entrévåning, innergård samt för eventuella gemensamma ledningar.

2.14 Nyttjanderätt, källarvåningsarrende

Från Byggstart till och med Tillträdesdagen medger Staden Bolaget rätt att nyttja Fastigheten för byggnation av källar- och entrévåningar i enlighet med detta avtal. Parterna är överens om att arrendeavtal för källarvåningar ska tecknas innan byggstart kan ske. Utkast avtal källarvåningsarrende, se **Bilaga 5**.

Arrendeavgiften ska beräknas enligt nedanstående formel:
Bostadsavgäld (kr/m² ljus BTA och år, enligt KF:s taxa) * byggrättsstorleken * byggtid för källare och grund (år) - byggkostnad för garage och grund (kr) * ränta (%) * tid mellan färdigställande av garage och grund och tillträde till Fastigheten (år, väntetid).

Angående upplåtelse av byggetableringsyta se § 3.9 *Byggytor och byggetablering*.

2.15 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.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme med mera inklusive eventuella behov av provisoriska lösningar under byggtiden.

2.16 Parkering

Bolaget förbinder sig att följa den parkeringsstrategi som är framtagen för Hagastaden, daterad 2016-05-16, **Bilaga 6**.

Då erforderligt antal parkeringsplatser för att uppfylla parkeringsnormen inte kommer att anläggas inom Fastigheten ska Bolaget teckna avtal med Stockholm Parkering om tillkommande parkeringsplatser i P-Hus Hagastaden för att kunna uppfylla kraven enligt Hagastadens parkeringsstrategi. Bolaget erlägger en ersättning till Stockholm Parkering för parkeringsplatserna genom en engångskostnad per parkeringsplats, ett så kallat parkeringsköp. Utöver engångskostnaden ska en marknadsmässig hyra betalas till Stockholm Parkering för varje parkeringsköpt parkeringsplats. I avtalet om parkeringsköp ska framgå att angivna rättigheter ska följa Fastigheten. Stockholm Parkering ansvarar för att teckna långsiktiga avtal om minst 25 år för Fastigheten med Bolaget.

För bostadsfastigheter är kostnaden per bilplats i P-Hus Hagastaden 162 500 kr/parkeringsplats exklusive moms och för bilpoolsplatser 206 500 kr/parkeringsplats exklusive moms. Priset ska vid aktuellt betalningstillfälle indexregleras med juni 2013 som basmånad enligt Entreprenadindex litt 115 Betongarbeten.

Bolaget ska teckna avtal med Stockholm Parkering om cirka 38 parkeringsplatser (0,35 p-platser per lägenhet med mobiltetslösningar). Avtal för parkeringsköp ska vara tecknade med Stockholm Parkering före tillträdesdagen, utkast Avtal för parkeringsköp, se **Bilaga 17**.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Bebyggelse inom fastigheterna

Bolaget ska inom Fastigheten i enlighet med Detaljplanen uppföra bostadshus med publika kommersiella lokaler i bottenplan. Bolaget ska inom Fastigheten uppföra cirka 107 lägenheter.

3.2 Genomförande och samordning

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 i såväl tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sin projektering och sina entreprenader med Staden, Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom angränsande utbyggnadsområden, de ledningsdragande bolagen samt med omkringliggande verksamheter. Staden har upprättat en skedesplan som kontinuerligt uppdateras.
- Samordna inflyttningsordningen inom Fastigheten med staden, se vidare under § 3.3.3 *Tider, inflyttning och finplanering*.

3.2.1 Samordning med Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB för angränsade kvarter Sorbonne

Bolaget är medvetet om att särskild samordning kommer att krävas under utbyggnaden med de angränsade fastigheterna Greifswald 1 samt Sorbonne 1 och 2. Se § 1.2 för samordning under

skede 1 mellan Bolaget och Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB.

3.2.2. Samordning med staden för trappor på södra Alfhild Tamms gata

På Alfhild Tamms gata, mellan Greifswald 1 och Fastigheten, ska trappor anläggas. Dessa planeras anläggas efter att grunderna inom Greifswald 1 och Fastigheten har färdigställts, men innan inflyttning. Även på Maria Aspmans gata mellan Fastigheten och kv Stanford ska trappor anläggas. Dessa kan anläggas först efter att grunden på Fastigheten och inom kvarter Stanford har uppförts. Ambitionen är att de ska vara i ordningställda före inflyttning i Fastigheten.

3.3 Tider

3.3.1 Tidplaner

Bolaget ska utföra exploateringen enligt nedanstående preliminära huvudtidplan:

	start	klart
Skede 1: Källaruppbyggnad	2021-09-01	2022-07-22
Skede 2: Uppbyggnad stomme/hus	2023-09-01	
Inflyttning	2025-02-01	2025-06-30

Parterna har gemensamt upprättat en preliminär huvudtidplan för exploateringen, se **Bilaga 7**.

Senast 3 månader före byggstart ska Bolaget inlämna en detaljerad produktionstidplan som i huvudsak överensstämmer med den preliminära huvudtidplanen. Syftet med produktionstidplanen är att kunna planera och optimera samordningen med Stadens entreprenader och andra byggaktörer under produktionsskedet. Parterna ska även verka för att tidsoptimera respektive produktion. Tidplanen för Bolagets utbyggnad inom Fastigheten ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden och då främst med Stadens arbeten på omkringliggande gator samt byggnationerna inom angränsande fastigheter Greifswald 1, Sorbonne 1 och 2 samt kv. Stanford.

Bolaget ska rapportera status av tidplanen vid varje produktion- och samordningsmöte med Staden. Eventuella förändringar av tidplanen som kan påverka Stadens eller andra aktörers arbeten ska skriftligen redovisas och godkännas av Staden. I enlighet med genomförandeavtalet som har upprättats mellan Hagaloket II Fastighets AB samt Hagaloket I Fastighets AB och Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB har även en preliminär arbetsordning upprättats mellan Hagaloket II Fastighets AB samt Hagaloket I Fastighets AB och Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB upprättats, se **Bilaga 3**.

3.3.2 Byggstart och produktionstid

För definition av byggstart, se § 1.4 *Förutsättningar och definitioner*. Byggstart kan ske förutsatt att arrendeavtal upprättats samt att bygglov och startbesked erhållits. Vidare krävs att området utanför respektive fastighet är tillgängligt för byggtrafik och att tätskikt och skyddsbetong är anlagt av staden under kvartersmark. Planerad byggstart för Bolagets arbeten inom Fastigheten är preliminärt satt till 2021-09-01.

Det åvilar Bolaget att tillse att bygglovsansökan är komplett och att begära tekniskt samråd snarast efter detta avtals undertecknande.

Senast tio månader och 22 dagar (den 22 juli 22) efter Byggstart ska Bolaget ha färdigställt grundläggning och källarvåningar samt erforderliga konstruktioner för Fastigheten så att Staden kan utföra lednings- och anläggningsarbeten. Bolagen 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.

I samband med färdigställande av grundläggning och källarvåningar för Fastigheten ska Staden och Bolaget genomföra en gemensam besiktning som fastställer att båda parter anser att grundläggning och källarvåningar är färdigställda på sådant sätt att Staden kan utföra sina lednings- och anläggningsarbeten. Det är Bolagets ansvar att kalla till besiktning.

3.3.3 Tider, inflyttning och finplanering

På tillträdesdagen ska Bolaget till Staden meddela planerat inflyttningsdatum för olika etapper inom Fastigheten. Bolaget ska meddela definitiva inflyttningsdagar senast 8 månader innan inflyttning och i samband med detta ska Staden meddela en preliminär tidplan för finplaneringen.

Bolaget är medvetet om att viss finplanering inte kommer att utföras för gator som fortsatt används för byggtrafik. Vissa arbeten kan heller inte utföras under vinterhalvåret.

3.4 Produktionsförutsättningar

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

- Generella områdeskrav, **Bilaga 8**
- Övergripande arbetsmiljöplan, **Bilaga 9**
- Kranregler, **Bilaga 10**
- PM logistiklösning Hagastaden, **Bilaga 11**

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 Staden inom samma arbetsområde. Promemoriorna uppdateras kontinuerligt. Bolaget ansvarar för att informera sig hos Staden om gällande PM.

3.4.1 Kvartersspecifika förutsättningar

Bolaget är medvetet om att grundvattenskärm med tillhörande motgjutning och spont för Värtabanan är belägen inom Fastigheten. Bolaget måste ta hänsyn till detta vid projekteringen och byggandet av bostadshusen. Bolaget ska ersättas för de kostnader som uppstår på grund av kvarlämnad spont. Kostnaderna ska verifieras med underlag till Staden innan tillträde då detta regleras.

3.4.2 Byggnation ovan tunnlar

Bolaget är medveten om att särskilda förutsättningar och restriktioner följer av att Bolagets byggnation sker ovan överdäckningen av E4/E20 och Värtabanan. Bolaget förbinder sig att följa de krav och restriktioner som Staden ställer vid byggnation ovan tunnarna. Förutsättningar framgår av "Hagastaden Inspekterbarhet av tunnlar" **Bilaga 12** samt "Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar", **Bilaga 13**.

Lastnedföring ska ske inom Fastigheten. Undantagsvis kan balkelement eller annan konstruktion godtas inom allmän platsmark. Servitut har bildats för balkar på Johanna Hedéns gata. Bolaget ansvarar för konsekvenser som kan uppstå inom Fastigheten orsakade av balkarna inom allmän plats, så som oacceptabla vibrationer. Bolaget har därmed både en rättighet och skyldighet att åtgärda problemet.

Vid lastnedföring utanför Fastigheten krävs Stadens godkännande. Staden kommer att utföra en lastkontroll för att säkerhetsställa att byggnationerna uppfyller kraven. Staden bekostar endast en lastkontroll, behövs ytterligare lastkontroller så ska detta bekostas av Bolaget.

3.4.3 Tunnelförstärkningar

Uppkommer behov av förstärkningar av tunnelväggar för lastnedföring, ska Bolaget presentera en lösning som ska godkännas av Staden. Eventuella tunnelförstärkningar bekostas av Bolaget.

3.4.4 Grundläggning och uppbyggnad av källarvåning

Bolaget är medvetet om att omkringliggande gator inte är utbyggda vid Byggstart. Gatorna kan anläggas först efter det att Fastighetens källarväggar och bärande konstruktioner, inklusive erforderlig tätning, under gatumark har anlagts av Bolaget.

Bolaget ansvarar för att uppföra källarväggar upp till gatunivå samt att anlägga eventuella bärande konstruktioner för Fastigheten i de allmänna gatorna. Stadens utbyggnad av gator sker därefter.

Bolaget ansvarar för att Fastigheternas samtliga källarväggar och bärande konstruktioner i och mot allmän plats ska vara dimensionerade för jordtryck, packning och trafiklast samt att huskroppen klarar valfri byggnadsordning av gator (ensidigt tryck).

Bolagets bygghandlingar för källarväggar med bärande konstruktioner och tätningar i och mot allmän plats ska samrådats med och skriftligen godkännas av Staden före Byggstart. Staden ska hantera detta skyndsamt så att inga förseningar kan uppstå för Bolaget.

3.4.5 Minimera störningar

Bolaget är medvetet om att närliggande kvarter kan komma att vara inflyttade när Bolaget bedriver sina arbeten med uppbyggnad av stomme och under färdigställandet av arbetena inom kvartersmark. Det är av största vikt att arbetena planeras och utförs med hänsyn till att störningar minimeras.

Bolaget förbinder sig att hantera alla klagomål från boende, fastighetsägare och hyresgäster som framförs gällande Bolagets arbeten under den tid Bolagets produktion pågår.

3.5 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande-, anslutnings- samt tätningsarbeten, 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-, anslutnings- samt tätningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena. Bolaget ansvarar för att inhämta samtliga erforderliga tillstånd som krävs för byggnation inom Fastigheten.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av övriga anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen. För de fall allmän platsmark inte har fyllts upp av staden har Bolaget rätt att göra detta mot ersättning, efter samråd med Staden.

Parterna ska i samordningssyfte beredas möjlighet att granska varandras projektering. Efter att Bolaget erhållit godkända bygglov ska Parterna överenskomma om placering av balkar i allmän platsmark, preliminära anslutningspunkter, infästning av linspänd belysning, lastfickor och parkering för rörelsehindrade samt entrélägen och gatuhöjder i anslutning till entréer. Efter denna tidpunkt ersätts kostnader för omprojektering av Stadens underlag föranledda av Bolagets ändrade önskemål, som Staden kan acceptera, av Bolaget. I det fall Staden gör omprojekteringar ska Bolaget beredas möjlighet att granska och godkänna ändringar.

3.5.1 Gemensam logistiklösning

Staden har beslutat att utföra en rad gemensamma logistikåtgärder för Bolaget och andra byggande parter inom projekt Hagastaden. Omfattning av beslutade och planerade åtgärder är beskrivna i ”PM Logistiklösning Hagastaden”, **Bilaga 11**.

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

3.6 Ledningar

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns ska beaktas vid Bolagets byggverksamhet. Bolaget måste iaktta 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.

3.7 Bygg och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena. Stadens medverkan i projektet ska anges på byggskylten. Text angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden, vilket bland annat inkluderar stadens logotype. Innan Bolaget ansöker om bygglov för byggskylt ska handlingar delges exploateringskontoret i syfte att samordna placeringar och innehåll. Information om Stadens varumärke finns på Stadens webbplats: <http://varumarkesmanual.stockholm.se/>

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.

3.8 Kommunala anläggningar linspänd belysning

Stadens linspända belysning över lokalgatorna ska fästas i fasad på Fastigheten. Bolaget åtar sig att förstärka fasaden vid dessa ytor och Staden ansvarar för infästningen av belysningen i fasad. Rör för belysningen ska anläggas av Bolaget innanför fasad inom Fastigheten med erforderliga

kopplingsskåp.

Projektering ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som ska ligga till grund för utförandet av respektive anläggning ska godkännas av Staden.

Bolaget ska kalla till övertagandebesiktning senast 4 veckor före första inflyttning. Bolagets åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Staden efter en övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag garanterar Bolaget att utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under två år. Staden ska ersätta Bolaget med följande fasta ersättningsbelopp:

Kanalisation, kopplingskåp och väggarm inkl. fäste	10 000 kr
Kanalisation, kopplingskåp inkl. fäste för linspänn	10 000 kr
Enbart fäste linspänn	2 000 kr

Ersättningen betalas ut när anläggningarna besiktigats och godkänts av Staden.

3.9 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten och i enlighet med vad som närmare redogörs i den preliminära utbyggnadsplanen som Bolaget har tagit fram, underbilaga till **Bilaga 7**. Skulle Staden och Bolaget bedöma att ytterligare yta behöver tas i anspråk för byggetablering ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med projektet om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Eventuella etableringsytor regleras i separata arrendeavtal. 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.

3.9.1 Upplåtelse av byggetableringsyta inom Stadens mark

Om upplåtelse av byggetablering inom Stadens mark kan godkännas ska arrendeavtal för byggetablering upprättas. Yta för byggetablering inom Planområdet upplåtes genom arrendeavtal som då tecknas mellan Bolaget och Staden, exploateringskontoret.

Staden tar ut en avgift för mark som arrenderas ut. Bolaget är medvetet om att ändring och flytt av etableringsytor kan komma att ske under byggtiden. Bolaget ska på anmodan från Staden på egen bekostnad ändra och flytta sin etablering. Uppsägning av arrendeavtal ska ske i enlighet med arrendeavtal; d.v.s. Staden ska meddela Bolaget senast en månad innan ometablering ska ske, om inte annat avtalas. Parternas målsättning är att undvika ändring och flytt av etableringsytor under produktionstiden.

3.10 Upplåtelse av allmän plats

För definition av allmän plats se § 1.4 *Förutsättningar och definitioner*.

Om upplåtelse av allmän plats kan godkännas så gäller följande:

Upplåtelse av allmän plats för till exempel 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, projekt Hagastaden.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt

ordningslagen.

Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan och kräva 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.

3.11 Området vid inflyttning

Bolaget är medvetet om att vid inflyttning i Fastigheterna gäller följande:

- Närområdet kommer fortsatt att vara belastat med byggtrafik och etableringar; framkomlighet för gående och biltrafik/transporter till fastigheterna ska fungera och vara trygga.
- Staden kommer att utföra vissa arbeten med finplanering efter inflytt.

3.12 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", **Bilaga 14**.

Bolaget godkänner härmed att Staden får tillgång till energidata från aktuell byggnad inom Fastigheten som Bolaget själv har tillgång till, samt att Staden får publicera resultat från energiuppföljningen. Bolaget förbinder sig även att lämna godkännande i särskild handling om det erfordras för att få tillgång till energidata.

3.13 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 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 ABs 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.

3.14 Vatten och sprinkler

Sprinkler

I de fall sprinkleranläggning ska utföras inom Fastigheten hänvisas Bolaget till att kontakta Stockholm Vatten och Avfall AB. Stockholm Vatten och Avfall AB beslutar om möjlighet att erhålla sprinklerservis samt vilka dimensionsförutsättningar som gäller. Om separat anläggning för sprinkler måste utföras bekostas denna av Bolaget.

Pumpning

Bolaget är medveten om att Bolaget kan behöva ombesörja och bekosta pumpning av Fastigheternas avlopp.

Vattenutkastare

Vatten från Fastigheten får ej släppas ut på gatumark.

3.13 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bl.a. följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 ALM 2) bör även tillämpas på kvartersmark.

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.

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

3.16 Fiberanslutning

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

3.17 Gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen med utformningen av gator och parker inom Planområdet har Gestaltungs- och kvalitetsprogram DP 2009-02013-54 samt “Hagastaden Dp1 Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning och samordning” **Bilaga 15**, tagits fram. Bolaget förbinder sig att följa Gestaltungsprogram Hagastaden samt ”Hagastaden Dp1 Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning vid projektering” vid upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande. För att underlätta Bolagets arbete med gestaltungsfrågor inför bygglov har en serie samordnande möten hållits inom ramen för ”Samordningsprocess gestaltungsfrågor Hagastaden”. Syftet med mötena är att säkerställa en god arkitektonisk gestaltning av kvarteren. Bolaget åtar sig att medverka på dessa möten till dess gestaltningen godtagits av Stadsbyggnadskontoret.

3.18 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Stockholms stads geotekniska databas, www.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.

3.19 Inlämning av underlag till samordningsmodell

Bolaget ansvarar för att löpande leverera underlag till Stadens samordningsmodell, så att 3D-modellen kontinuerligt kan uppdateras. Bolaget ansvarar även för att löpande leverera underlag för att säkerställa anpassning till Stadens projektering. Exempel på underlag är fotavtryck, entréhöjder, byggnadens volym och utformning. Underlaget ska levereras enligt Stadens anvisningar i samband med system- och relationshandling.

3.20 Inmätning och kontroll av underlag

Det åligger Bolaget att löpande tillse att projekteringsunderlag och andra handlingar som erhållits från Staden är aktuella.

Givna lastförutsättningar för belastning av tunnelväggar, enligt **Bilaga 13** gäller och Bolaget ska leverera konstruktionsförutsättningar och beräkningar för Stadens granskning och godkännande.

Anslutningspunkter för Bolagets konstruktioner som ansluter emot Stadens konstruktioner ska mätas in och redovisas till Staden.

För de fall Bolaget har fått Stadens godkännande att anlägga grundkonstruktioner inom Stadens mark ska dessa mätas in av Bolaget. Resultatet av inmätningarna ska löpande levereras till Staden. Relationshandlingar ska inlämnas till Staden senast i samband med att slutbevis utfärdas.

3.21 Referenssystem

All redovisning till Staden ska ske enligt följande system i plan och höjd:

Plan: SWEREF99 18 00

Höjd: Stadens höjdsystem anslutet till RH2000

Observera att Detaljplanen har följande system i plan och höjd: Plan: ST74

Höjd: Stadens höjdsystem anslutet till RH00

3.22 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholm Vatten och Avfalls riktlinjer "Projektera och bygg för god avfallshantering". I Hagastaden hanteras hushållsavfall via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Bolaget förbinder sig att ansluta Fastigheten till Hagastadens stationära sopsugsanläggning. Anslutning av kvartersnät till sopsugsanläggningens huvudledning ska ske enligt av Staden upprättade anvisningar och förutsättningar. Bolaget ska till Staden senast på tillträdesdagen enligt § 2.6 erlægga anslutningsavgift för sopsugsanläggningen.

Anslutningsavgiften för sopsugsanläggningen är 250 kronor per kvm ljus BTA i 2012 års prisnivå, exklusive moms. För skolor, kontor, lokaler och övriga verksamheter medräknas halva bruttoarean. Avrundning görs till 100-tal kvm. Angiven kostnad gäller fast utan indexreglering

t.o.m. 2012-12-31, därefter uppräknas kostnaden med index enligt litt 126 Köpcentrum och logistikbyggnader med stomme av stål med basmånad december 2012. Bolaget eller den Bolaget sätter i sitt ställe ansvarar för drift, service och underhåll för den del av sopsugsanläggningen som ligger inom Fastigheten, exklusive kommunikationsboxar med från terminalen inkommande signalkabel och tryckluftsslang. Då anslutningsavgiften för sopsugsanläggning beräknas utifrån antal kvm ljus BTA så ska avstämning ske mot lagakraftvunna bygglovshandlingar. Om sådana handlingar saknas på Tillträdesdagen ska Bolaget betala anslutningsavgift för eventuellt tillkommande kvm ljus BTA enligt samma princip som ovan senast två månader efter det att bygglov har vunnit laga kraft. Hagastadens stationära sopsugsanläggningen byggs ut av Staden. Stockholm Avfall AB kommer att äga och ansvara för anläggningens drift och underhåll. Senast inför driftsättning av kvarternsätet ska driftsavtal tecknas med Stockholm Avfall AB för reglering av den fortsatta driften av kvarternsätet. Driftavtal ska tecknas för att över tid säkerställa funktion, kvalitet och tillgänglighet av den del av sopsugsanläggningen som ligger inom Fastigheten. Avtalet omfattar villkor för användning, ansvarsfördelning för drift, service och underhåll samt villkor vid driftstörning och driftstopp. Avtalet omfattar även bestämmelser om säkerhet samt hantering av eventuellt behov av ändringar av kvarternsätet. Stockholm Vatten och Avfall AB kommer att debitera driftavgift för stationär sopsugsanläggning samt hämtning av avfall enligt av Stockholm stads kommunfullmäktige beslutad avfallstaxa.

Miljörum ska anordnas inom fastigheterna.

3.23 Angöring fastighet

Bolaget är medvetet om att parkering och/eller parkering för rörelsehindrade inte kommer att tillåtas på Hagaesplanen och att det kan vara svårt att placera miljörum på lokalgatorna. På Alfild Tamms gata kommer det inte att vara möjligt att anordna en vändplan.

3.24 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

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

Einar Mattsson Projekt AB (org.nr 556789–4877) ansvarar gentemot Staden såsom för egen skuld solidariskt med Bolaget för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

I det fall Fastigheten överläts till annan part svarar Einar Mattsson Projekt AB gentemot Staden såsom för egen skuld solidariskt även med den eller de som förvärvat hela eller delar av

Fastigheten för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget eller förvärvare ingår som en följd av densamma. Om Staden godtar att de nya ägarna ensam svarar enligt denna överenskommelse om exploatering kan Staden, om Bolaget så begär, genom skriftligt besked härom befria Bolaget och Einar Mattsson Projekt AB från sitt åtagande att svara solidariskt med de nya ägarna. Så kan även ske om de nya ägarna ställer säkerhet som Staden skäligen kan godta såsom borgen eller självständig bankgaranti. Vad som här stadgas gäller till och med att Bolaget eller de nya ägarna uppfyllt sina skyldigheter enligt denna överenskommelse, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

4.2 Viten

4.2.1 Motfyllning källarvåning

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av etthundratusen (100 000) kronor per påbörjad vecka, senast inom 10 månader och 22 dagar (22 juli- 2022) efter byggstart ha färdigställt grund- och källarvåning så att motfyllning kan ske.

Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska börja utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2–5.

Om Bolaget orsakar försening som innebär att Staden behöver utföra åtgärder inom Fastigheten, såsom till exempel spontning i syfte att hålla tidplan och utbyggnadsordning, förbinder sig Bolaget att ersätta Staden för de merkostnader som uppkommer för Stadens anläggningsarbete under förutsättning att dessa kostnader inte täcks av vitet om etthundratusen (100 000) kronor per påbörjad vecka.

4.2.2 Fullgörande av Bolagets åtaganden

Bolaget äger inte, innan Tillträdesdagen, enligt § 2.6, utan Stadens skriftliga medgivande rätt att överlåta rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal.

Bolaget förbinder sig vid vite av 18 360 000 kronor, i penningvärde 2020-01-01, att senast fem år efter Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. Om Bolaget inte håller ovanstående tidsfrist är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta inte beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2–5. Härtill ska tidpunkten förskjutas om Bolaget hindras att hålla tidsfristen till följd av kraftigt förändrade marknadsförutsättningar föranledda av Covid-19, dock med högst ett år, dvs. sex år efter Tillträdesdagen.

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.

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.

4.2.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig vid vite av 24 480 000 kronor i penningvärde 2020-01-01, 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 Hagaloket I Fastighets AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för bostadsändamål av Fastigheten Harvard 1, Hagastaden, Vasastaden, Stockholm daterad 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 27 314 000 kronor i penningvärde 2020-01-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare. Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.”

Om 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.

4.2.4 Stadens rätt till ersättning för faktisk skada

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

4.3 Överenskommelsens giltighet

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

dels kommunfullmäktige senast 2021-05-31 godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kontorsändamål av fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2 till Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB genom beslut som senare vinner laga kraft

dels kommunfullmäktige senast 2021-05-31 godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för bostadsändamål av fastigheten Greifswald 1 till Hagaloket I Fastighets AB genom beslut som senare vinner laga kraft

dels kommunfullmäktige senast 2021-05-31 godkänner denna överenskommelse genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

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

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Hagaloket II Fastighets AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

För Einar Mattsson Projekt AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Utdrag ur detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Karta med fastigheterna Greifswald 1, Sorbonne 1 och Sorbonne 2 markerade
3. Genomförandeavtal
4. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
5. Avtal källarvåningsarrende- utkast
6. Parkeringsstrategi Hagastaden, 2016-05-16
7. Preliminär huvudtidplan med underbilaga Preliminär utbyggnadsplan
8. Generella områdeskrav
9. Övergripande arbetsmiljöplan
10. Kranregler
11. PM Logistiklösning
12. Hagastaden Inspekterbarhet av tunnlar
13. Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar
14. Hållbarhetskrav vid byggande på Stadens mark i Stockholm
15. Hagastaden Dp1 Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning och samordning
16. Definition ljus BTA
17. Avtal för parkeringsköp - utkast