

Mellan å ena sidan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och å andra sidan bolagen NCC Property Sjuttiosex AB, org.nr 559082-2655, ägare av fastigheten Stockholm Trafikflyget 10, NCC Property Sjuttiosju AB, org. nr 559081-1922, ägare av fastigheten Stockholm Trafikflyget 11, och NCC Property Sjuttioåtta AB, org. nr 559080-4125, ägare av fastigheten Stockholm Trafikflyget 12, nedan gemensamt kallade **Bolagen** och vart och ett **Bolag**, har träffats följande

Tilläggsavtal nr 3 till Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center)

§1 Bakgrund

Fastighets AB Bromma Center Södra ingick år 2010 avtalet ”Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 (Bromma Center)”, nedan kallat **Avtalet**, med Staden och övertog bl.a. med tomträtt del av Stadens fastighet Ulvsunda 1:1.

Den till Fastighets AB Bromma Center Södra upplåtna delen av Ulvsunda 1:1 avstyckades sedermera från Stadens fastighet och bildade fastigheten Stockholm Trafikflyget 8. År 2016 friköptes fastigheten Stockholm Trafikflyget 8. Sedan fastigheten Stockholm Trafikflyget 8 friköptes har fastigheten överlåtits till Bolagen och i samband med dessa överlåtelser har även de exploateringsåtaganden som följer av Avtalet överlåtits. Fastigheten Stockholm Trafikflyget 8 har sedermera genom klyvning delats upp i fastigheterna Stockholm Trafikflyget 10, 11 och 12, nedan gemensamt kallade **Fastigheterna** och var och en **Fastighet**.

I projektet, vilket omfattas av ny bebyggelse inom Exploateringsområdet (enligt Avtalet), ska en fly-over anläggas av Staden och, enligt § 3.2 i Avtalet, delfinansieras av Bolagen. Enligt Avtalet och detaljplanen (dp 2004-14499-54) ska fly-overn ansluta till flygplatsinfarten och till Fastigheterna. Bolagen framförde dock till Staden för flera år sedan, men efter Avtalets undertecknande, önskemål om att för anslutning till Fastigheterna höja avfartsrampen till en ny nivå jämfört med vad som angivits i Avtalet och detaljplanen. Detta medförde att en omprojektering av fly-overn och flygplatsinfarten krävdes, både avseende plan- och profiljusteringar. I december 2017 återtog Bolagen detta önskemål varför en ändring av projekteringen avseende fly-overn ånyo blev nödvändig.

Den 31 maj 2017 tecknades mellan Staden och Fastica Bromma Center Södra AB, org.nr 556721-5404, (**”Fastica”**) ett tilläggsavtal till Avtalet. Mot bakgrund av vad som ovan anges har Staden, Bolagen och Fastica ingått ytterligare ett tilläggsavtal till Avtalet, per 2019-02-04, (**”Tilläggsavtal nr 2”**) vilket ersatte det tidigare tilläggsavtalet i sin helhet.

I november 2020 föreslog Bolagen att Staden skulle ompröva anläggandet av fly-overn. Som skäl angavs nya förutsättningar med anledning av coronapandemin, hållbarhetsaspekter, ekonomi, arkitektur och stadsbyggnad.

§2 Nya avtalspunkter

Detta tilläggsavtal reglerar tillägg och ändringar av Avtalet inklusive Tilläggsavtal nr 2 såvitt avser reglering av exploateringsbidrag, utförande av fly-over enligt § 1 ovan, färdigställandetidpunkt samt utförande av ramp till parkeringsdäcket.

§3 Exploateringsbidrag och fly-over

Enligt Avtalet ska Bolagen delfinansiera fly-overn med en tredjedel inklusive en sänkning av Flygplatsinfarten. 2020-01-21 inleddes Stadens entreprenad vilken bland annat innebar att Flygplatsinfarten sänktes för att anpassas till fly-overn.

Per 2022-01-10 utreder Staden alternativa åtgärder vilka kan ge en likvärdig framkomlighet som en fly-over. Detta arbete förväntas vara färdigställt under våren 2022. Beslut om att genom alternativa åtgärder för biltrafikens framkomlighet inte bygga planerad fly-over fattas ytterst av kommunfullmäktige. Se §7. I det fall kommunfullmäktige inte fattar ett sådant beslut ska Bolagens medfinansiering av fly-over ske i enlighet med Avtalet inklusive Tilläggsavtal nr 2.

Staden och Bolagen är överens om att principen med en tredjedels medfinansiering för Bolagen ska gälla för såväl upparbetade utgifter härrörande till fly-over (utifrån de principer som framgår av Tilläggsavtal nr 2) som upparbetade och tillkommande utgifter för projektering och utförande av alternativa lösningar istället för en fly-over. Kostnaden för en sådan alternativ lösning ska inte överstiga den beräknade kostnaden för fly-overn.

§3.1

Genom detta tilläggsavtal bekräftar och godkänner Bolagen att Staden inte genomför fly-overn enligt Avtalet, om kommunfullmäktige så beslutar.

Punkt 4.2 i Avtalet utgår och ersätts med följande klausul:

Respektive Bolag förbinder sig, vid vite av 3 333 000 kronor i penningvärde 2022-07-01, att vid överlåtelse av äganderätten till sin Fastighet tillse att den nya ägaren övertar samtliga förpliktelser enligt detta tilläggsavtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande nedan citerade bestämmelse.

”Exploatering av fastigheten enligt detaljplan Dp 2004-14499-54 har reglerats i Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Ulvsunda 1:1 den 18 januari 2010 jämte tilläggsavtal 1, 2 och 3, med Stockholms stad. Enligt exploateringsöverenskommelsen och detaljplanen ska en fly-over ansluta till flygplatsinfarten och till Fastigheterna. Fly-overn skulle enligt exploateringsöverenskommelsen anläggas av Staden och delfinansieras av byggaktören.

Genom tilläggsavtal 3 har ägarna av fastigheterna Stockholm Trafikflyget 10, 11 och 12 och Stockholms stad, med ändring av exploateringsöverenskommelsen, bl.a.

kommit överens om att fly-overn inte ska anläggas och att ägarna av fastigheterna Stockholm Trafikflyget 10, 11 och 12 istället ska anlägga två ramper för utfart från de aktuella fastigheterna – en ramp från parkeringsdäcket inom Stockholm Trafikflyget 12 och en ramp från lastgården inom Stockholm Trafikflyget 10. Staden ska, på sätt som närmare utvecklas i tilläggsavtalet, överta äganderätten till ramperna och underhållsansvaret för dessa. Ägarna till de berörda fastigheterna (ägaren till Trafikflyget 12 såvitt avser rampen från parkeringsdäcket och ägaren till Trafikflyget 10 såvitt avser rampen till lastgården) ska dock ansvara för och bekosta drift, innefattande tillsyn och skötsel, av ramperna (såsom sandning och snöskottning) och hålla Staden skadeslös vid ev. legalt berättigade krav från tredje man till följd av bristande tillsyn och/eller skötsel av ramperna.

Köparen bekräftar och godkänner att Staden inte genomför fly-overn och förbinder sig gentemot Stockholms stad att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och NCC Property Sjuttiosex AB, NCC Property Sjuttiosju AB och NCC Property Sjuttioåtta AB träffat tilläggsavtal nr 3 till överenskommelse om exploatering ("Tilläggsavtal 3"). Kopia av Tilläggsavtal 3 bifogas.

Köparen ska vid framtida överlåtelse av äganderätten till fastigheten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid Tilläggsavtal 3, 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 3 333 000 kronor i penningvärde 2022-07-01. 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 något av Bolagen 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 av Fastighet sker ska aktuellt Bolag snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt kopia av överlåtelsehandlingen.

§4 Utförande av ramp till parkeringsdäcket och lastgården

Som tillägg till och ändring av § 6 i Tilläggsavtal nr 2 ska följande gälla. Inom Stadens fastighet Ulvsunda 1:1 ska Bolagen anlägga två ramper för utfart från Fastigheterna – en ramp från parkeringsdäcket inom Stockholm Trafikflyget 12 och en ramp från lastgården inom Stockholm Trafikflyget 10. Med anledning av att Stadens och Bolagens tidplaner inte sammanfaller ska Bolagen anlägga ramperna för att möjliggöra utfart från Fastigheterna när bebyggelsen är färdigställd. När Stadens entreprenad för en alternativ lösning till fly-overn är inledd åtar sig Staden att färdigställa ramperna inkl. anslutande ytor utifrån Bolagens handlingar (de arbeten som benämns "Kvarstående arbeten" i bilaga 1) på Bolagens bekostnad, se [bilaga 1](#).

Staden fakturerar Bolagen efter att arbetet är färdigställt.

När äganderätten till ramperna övergår till Staden, tar Staden även över ansvaret för ramperna. Ägarna till de berörda Fastigheterna (ägaren till Trafikflyget 12 såvitt avser rampen från parkeringsdäcket och ägaren till Trafikflyget 10 såvitt avser rampen till lastgården) ska dock ansvara för och bekosta drift, innefattande tillsyn och skötsel, av ramperna (såsom sandning och snöskottning) och hålla Staden skadeslös vid ev. legalt berättigade krav från tredje man till följd av bristande tillsyn och/eller skötsel av ramperna.

Bolagens faktureringsadress:

24 % av kostnaden faktureras:

NCC Property Sjuttiosex AB

C8003

190 83 Rosersberg

Referens: 2000005

Kontaktperson: Katarina Bohman

Org nr: 559082-2655

33 % av kostnaden faktureras:

NCC Property Sjuttiosju AB

C8003

190 83 Rosersberg

Referens: 2000006

Kontaktperson: Katarina Bohman

Orgnr: 559081-1922

43 % av kostnaden faktureras:

NCC Property SjuttioåttaAB

C8003

190 83 Rosersberg

Referens: 2000007

Kontaktperson: Katarina Bohman

Org.nr: 559080-4125

§5 Färdigställandetidpunkt

Ändring av § 4.1 i Avtalet och § 5 i Tilläggsavtal nr 2

Då tidplanen för genomförande av Avtalet förskjutits i förhållande till vad som anges i § 5 i Tilläggsavtal nr 2 på grund av anledningar som Bolagen inte kunnat påverka ska, med ändring av vad som anges i första meningen i § 4.1 i Avtalet och § 5 i Tilläggsavtal nr 2, vid vite om 15 000 000 kr i penningvärde 2010-01-01, samtliga åtaganden enligt Avtalet ha uppfyllts senast 2022-06-30.

§6 Övrigt

Avtalet och dess tilläggsavtal ska i övrigt gälla oförändrat.

§7 Avtalets giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2022-12-31 godkänner tilläggsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2022-12-31 godkänner tilläggsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För NCC Property Sjuttiosex AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För NCC Property Sjuttiosju AB

För NCC Property Sjuttioåtta AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bilagor:

Bilaga 1 – handlingar för färdigställande av permanent ramp