Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Castellum Stockholm Torsgatan 11 AB (org.nr. 559374-4088), nedan kallat **Bolaget,** har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kvarter 11 Hagastaden, del av fastigheten Vasastaden 1:16, Vasastaden

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2017-12-07 lämnat markanvisning till HSB Bostad AB, för att uppföra bostäder och kommersiella lokaler inom del av fastigheterna Vasastaden 1:16 och Vasastaden 1:118, nedan benämda kvarter 11 och 12 i östra Hagastaden. Staden och HSB Bostad AB har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2018-01-18, med tilläggsavtal daterade 2019-12-16, 2021-12-30 och 2023-12-12. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter ovan nämnda markanvisningsavtal i de delar som berör kvarter 11, området redovisas i Bilaga 1.

HSB Bostad AB överlåter markanvisningen avseende kommersiella lokaler inom kvarter 11 på oförändrade villkor till Bolaget. HSB Bostad AB och Bolaget har ingått ett samverkansavtal avseende kvarter 11 och kvarter 12. Inom kvarteret kommer Bolaget att uppföra kontor samt kommersiella lokaler i bottenvåningarna. Bolaget ska verka för att uppfylla intentionerna i Hagastadens stadsutvecklingsområde och det fokus på Life Science som präglar kontorslokalernas användning.

För information tecknar Staden motsvarande överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark avseende kvarter 12 med HSB Jubileumshuset Mark AB och Castellum Stockholm Torsgatan 12 AB. Dessa två överenskommelser om exploatering avseende kvarter 11 och kvarter 12 fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet i sin helhet.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för östra Hagastaden vinner laga kraft i överensstämmelse med detaljplan, antagandehandling Dp 2016-17865, nedan kallad **Detaljplanen**.

Detaljplanekarta 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 1 550 kvadratmeter av fastigheten Vasastaden 1:16, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om 236 000 000 (tvåhundratrettiosexmiljoner) kronor. Fastighetens utbredning i plan är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Fastigheten kommer att urholkas av Stockholm Vasastaden 1:16 i enlighet med bestämmelsen VÄG2 och sektion S6 på Detaljplanen, se § 2.3 samt § 3.3.1.

2.1.1 Köpeskilling avseende kontor och kommersiella lokaler

Köpeskillingen för kontor och kommersiella lokaler är baserad på ett pris i prisläge 2024-01-01 om 23 600 kronor per m^2 ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om ca 10 000 m^2. Värdegrundande area har bedömts motsvara den maximala byggrätten för kommersiella lokaler som medges enligt Detaljplanen. Inför tillträdesdagen ska den slutgiltiga köpeskillingen justeras i enlighet med bygglov enligt nedan.

Den slutgiltiga köpeskillingen ska baseras på den byggrätt som framgår av laga kraft vunna bygglovshandlingar förutsatt att denna byggrätt inte understiger möjlig byggrätt enligt Detaljplanen, då ska köpeskillingen baseras på den senare.

Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2. Föreslagen fasadgestalning är en dubbel fasadlösning. BTA-beräkningen ska relateras till ytterkant av den inre fasaden som utgör en funktionell fasad. På grund av underliggande tunnel kan 40 m^2 ljus BTA i sutterängplan ej nyttjas, i beräkningen av ljus BTA ska dessa 40 m^2 inte utgöra värdegrundande area om de innehåller teknikutrymmen.

Köpeskillingen är bestämd i prisläge 2024-01-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI[1] 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.

Per 2023-12-31 (indextal för år 2023) är indextalet 609,3 enheter. Detta indextal benämns nedan startindex. MCSI:s ovan angivet indextal för år 2023 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indextal.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:
Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdesdagen av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av Statistiska centralbyråns konsumentprisindex

[1] före detta IPD

(KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2024-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2.2 Tilläggsköpeskilling

Bolaget ska tillsända Staden bygglovshandlingar, för bygglov som erhållits efter Tillträdesdag, jämte redovisning av ljus BTA, senast fyra veckor efter laga kraftvunnet beslut om bygglov.

Om Bolaget, eller annan som förvärvar Fastigheten eller del därav, erhåller bygglov för byggnad eller byggnader med area eller areor överstigande det antal m² ljus BTA för lokaler varpå köpeskillingen beräknats, ska Bolaget utöver köpeskillingen erlägga tilläggsköpeskilling till Staden enligt nedan.

För den area eller de areor ljus BTA som överstiger det antal m² ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats ska tilläggsköpeskilling utgå beräknat på det pris i kr/m² varpå köpeskillingen beräknats, dvs. överstigande m² ljus BTA multiplicerat med pris i kr/m² för aktuell typ av användning.

Endast för Staden nettopositiva tilläggsköpeskillingar tillämpas. Bolaget har således inte rätt till återbetalning av del av köpeskillingen.

Tilläggsköpeskilling ska regleras med konsumentprisindex från den faktiska Tillträdedagen till dag då betalningsansvar inträder enligt nästföljande stycke.

Tilläggsköpeskilling ska utan anmaning från Staden erläggas senast fyra veckor efter lämnat startbesked enligt bygglov som medger byggrätt som grundar rätt till tilläggsköpeskilling enligt ovan.

Vid dröjsmål med betalning utgår dröjsmålsränta på förfallet belopp till dess betalning sker, enligt vad därom i lag stadgas.

Villkoret om tilläggsköpeskilling ska inte utgöra hinder för köparens erhållande av lagfart och utgör inte ett sådant villkor som avses i jordabalken 4 kap. 4 §.

Detta villkor om tilläggsköpeskilling ska upprepas i det köpebrev som ska upprättas.

Villkoret om tilläggsköpeskilling upphör att gälla 1 år efter det att slutbesked lämnats för byggnation inom Fastigheten.

2.3 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1.
Genom undertecknandet av denna överenskommelse biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning. Kopia på ansökan om fastighetsbildning ska delges Bolaget.

Bolaget ansvarar för att ta fram erfoderligt underlag som krävs för att fastighetsbildning ska kunna genomföras i enlighet med § 2.1. Bolaget ska bekosta erfoderlig fastighetsbildning. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

Ansökan om fastighetsbildning ska ske enligt JB § 4:7 inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från detta avtals undertecknande.

Fastigheten ska urholkas av Vasastaden 1:16 i den del som regleras med bestämmelsen VÄG2 på Detaljplanen.

2.4 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten den 5 april 2029 förutsatt att i) fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan vunnit laga kraft och ii) och Uppsalavägen är förlagd i sitt permanenta läge och trafikerad. Om i) fastighetsbildning enligt §2.1 inte vunnit laga kraft eller ii) Uppsalavägen inte är förlagd i sitt permanenta så att tillträde inte kan äga rum den 5 april 2029 så ska Bolaget tillträda Fastigheten tjugo (20) bankdagar från det senare av i) fastighetsbildning enligt § 2.1 vunnit laga kraft och ii) Uppsalavägen är trafikerad och förlagd i sitt permaneta läge (nedan kallad **"Tillträdesdag").**

2.5 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev. I det fall Bolaget beviljas nytt eller ändrat bygglov med utökad byggrätt utgår 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 Fastigheteten.

2.7 Förfogande över Fastigheten till tillträde

I den mån det enligt gällande rätt anses tillkomma Bolaget i egenskap av civilrättslig ägare till Fastigheten 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 § 2.9.

Bolaget ska före Tillträdesdagen efter överenskommelse med Staden beredas möjlighet att utföra nödvändiga undersökningar inom Fastigheten, så som t.ex. fördjupande markundersökningar.

Bolaget har även efter överenskommelse och upprättat arrendeavtal med Staden möjlighet att sex månader innan Tillträdesdagen enligt § 2.4 avhjälpa markföroreningar och vidta skyddsåtgärder inom Fastigheten i enlighet med planbestämmelse. Bolaget ska i så fall leverera en tidplan för detta senast sex månader före åtgärderna påbörjas. Åtgärderna inkluderar även schakt och spont.

2.8 Parkering

Bolaget förbinder sig att följa den parkeringsstrategi som är framtagen för Hagastaden och tillämpa vad som anges gällande parkeringstal , daterad 2015-01-16, reviderad 2022-01-24, Bilaga 4.

Avtal tecknas med Stockholms Stads Parkerings AB, nedan kallat SPAB, för köp av parkeringsplatser i P-hus Hagastaden. Bolaget erlägger en ersättning till SPAB för parkeringsplatserna genom en engångskostnad per parkeringsplats, ett så kallat parkeringsköp. I avtalen ska det framgå att angivna rättigheter ska följa Fastigheten. SPAB ansvarar för att teckna långsiktiga avtal om minst 25 år för Fastigheten.

Avtal om parkeringsköp med SPAB ska vara tecknade före Tillträdesdagen. Avtal om parkeringsköp (utkast), se Bilaga 5. Parkering för rörelsehindrade ska anordnas inom kvartersmark.

2.9 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte belastas av inskrivningar eller andra rättigheter utöver de som tillskapas vid genomförande enligt denna överenskommelse.

2.10 Fastighetens skick m.m.

Bolaget som har besiktigat besiktningsbara delar av Fastigheten, det vill säga arbetstunneln undantagen, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföroreningar se § 2.11.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar om Bolaget anser det nödvändigt alternativt

att anpassa sin byggnad till befintliga konstruktioner, undantaget spont, se vidare under *3.3.1.8 Kvarlämnad spont Kvartersspecifika förutsättningar.*

Bolaget ska informera Staden, exploateringskontoret, innan avlägsnande sker.

Bolaget är medvetet om att det inom Fastigheten finns en arbetstunnel, säkerhetsklassad anläggning och dagvattenkulvert, se 3.3.1 Kvartersspecifika förutsättningar.

På Tillträdesdagen ska Fastigheten vara i avröjt skick, en syn ska hållas inför tillträde, Bolaget kallar Staden till syn av Fastigheten. Vid tecknandet av denna överenskommelse lagras massor inom Fastigheten. På Tillträdedagen ska dessa vara avetablerade ner till max +12 meter.

2.11 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 Fastigheten. Om halterna överskrider MKM ska hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan. Exploateringskontoret, projekt Hagastaden ska hantera frågorna avseende upptäckten av förorenade massor skyndsamt. 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, utkast handlingsplan se Bilaga 6.

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. Bolaget och Staden, exploateringskontoret, projekt Hagastaden ska överenskomma om mottagningsanläggning som ska användas för halter över MKM i enlighet med upprättad handlingsplan enligt ovan.

För att Bolaget ska få ersättning krävs verifikat. Bolaget ska till Staden redovisa de uppgifter som framkommer enligt en av Staden upprättad handlingsplan.

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 av denna överenskommelses överenskomna exploatering och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Tillträdesdagen. Om Bolaget har fått tillstånd att utföra arbeten på

Fastigheten innan Tillträdedagen ska en särskild överenskommelse om detta tecknas mellan Parterna.

2.13 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart för Fastigheten.

2.14 Rättigheter

2.14.1 Servitut och ledningsrätter som belastar Fastigheten

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 och 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 belysning och skyltar för allmänna gator och vägar. Placering bestäms efter samråd med Bolaget.

P-Hus Hagastaden
Ventilation
Bolaget är medvetet om att avtalsservitut för ventilation från fastigheten Vasastaden 1:125 P-Hus Hagastaden avsågs bildas i samband med bildande av Fastigheten, (11:02), rätt att erhålla frånluft från Fastigheten. Se förrättningsakt 301 80K-2017-18959. Parterna är överens om att servitut för ventilation från Fastigheten ska utgå.

Bilpassage
Parterna är överens om att det officialservitut 0lB0K-2017-18959.17 som finns för bilpassage från fastigheten Vasastaden 1:125 P- Hus Hagastaden ska dödas i samband med bildande av Fastigheten, se förrättningsakt 301 80K-2017-18959. Då Bolaget valt att inte nyttja bilpassagen så behöver öppningen mellan P-Hus Hagastaden och den tänkta passagen till Fastigheten gjutas igen. Bolaget ska ersätta Staden för kostnaderna för igengjutningen samt samt betala förrättningskostnaderna för att döda servitutet. Se vidare under §3.5.

U-område för lednigar i kulvert (u2)
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 allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u2 på Detaljplanen. Marken under +9,5 meter över nollplanet ska enligt Detaljplanen vara tillänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar, parterna har dock kommit överens om att marken under +9,2 meter över nollplanet ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Ingen lastöverföring får ske mot kulvertkonstruktionen.

2.14.2 Rättigheter till förmån för Bolaget

Följande rättigheter avses bildas i samband med Fastighetsbildning i enlighet med § 2.3:

Servitut för lastnedföring
Staden medger Bolaget rätt att nyttja bergmassa inom fastigheten Vasastaden 1:16s 3d utrymme som urholkar Fastigheten för lastnedföring.

Servitut för rätt att grundlägga på bergöveryta och schakta ner till bergöveryta
Staden medger Bolaget rätt att grundlägga och schakta inom fastigheten Vasastaden 1:16s 3d utrymme *(VÄG2)* som urholkar Fastigheten ner till bergöveryta.

Servitut för grundläggning
Staden medger Bolaget rätt att grundlägga inom Vasastaden 1:16 med anledning av befintligt dagvattenkulvert.

Servitut för dagvattenledning
Staden medger Fastigheten rätt att anlägga dagvattenledning på Stadens mark för att leda dagvattnet direkt till den av Stockholm Vatten och avfall, nedan kallat SVOA anvisade förbindelsepunkten för dagvatten. Se vidare under § 3.13.

2.15 Gemensamhetsanläggningar

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

2.16 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av denna överenskommelse är Bolaget såsom ägare till Fastigheten befriade 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 m.m.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Bebyggelse inom fastigheten

Bolaget ska inom Fastigheten i enlighet med Detaljplanen uppföra ca 10 000 m^2 kontor och lokaler av publik karaktär i bottenvåning. Bolaget ska verka för att uppfylla intentionerna i Hagastadens stadsutvecklingsområde och det fokus på Life Science som präglar kontorslokalernas användning.

Bolaget är medvetet om att Staden bygger ut allmän plats samtidigt som Bolagets produktion pågår och ett flertal andra kvarter byggs ut inom projekt Hagastaden. Vidare pågår generella ledningsarbeten som kan påverka framkomligheten.

3.2 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 såväl i tid som i utformning och kvalitet.

Bolaget är skyldigt att aktivt samordna sin projektering och sina övriga arbeten med Staden, Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom projekt Hagastaden och med de ledningsdragande bolaget.

Bolaget är medvetet om att Stadens systemhandling för allmän platsmark vid tecknandet av denna överenskommelse är fastställd. Utformningen av anslutande allmän platsmark är samordnad med Bolagets inlämnade handlingar avseende servispunkter, färdigt golv vid entréer och andra samordnade punkter.

3.2.1 Minimera störningar

- Bolaget är medvetet om att närliggande kvarter kommer 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.

3.3 Tider

3.3.1 Tidplaner

Staden och Bolaget har gemensamt upprättat en preliminär tidplan, Bilaga 3. Den preliminära tidplanen baseras på ett antagande att Detaljplanen har en överklagandetid på 18 månader. När detaljplanen vinner laga kraft ska en huvudtidplan upprättas.

Senast tolv månader före Tillträdesdagen ska Bolaget inlämna en produktionstidplan som i huvudsak överensstämmer med huvudtidplanen. Bolaget ska rapportera status av produktionstidplanen vid varje produktions- och/eller samordningsmöte med Staden, rapportering ska ske minst en gång per kvartal. Eventuella förändringar av produktionstidplanen som kan påverka Stadens eller andra aktörers arbeten ska skriftligen redovisas och överenskommas med Staden.

3.3.2 Förutsättningar vid tillträde
Bolaget är medvetet om att nedan angivna förutsättningar kring Fastigheten är Stadens intentioner och att dessa förutsättningar kan komma att ändras fram till att huvudtidplanen blivit fastställd.

Uppsalavägen kommer vara förlagd i sitt permanenta läge och trafikerad.

På grund av ansvarsfrågan för Parterna gentemot Trafikverket i samband med produktion intill underliggande Karolinertunneln bör produktion inom Fastigheten och intilliggande gång- och cykelbro över Uppsalavägen ej ske samtidigt, se Bilaga 3, Preliminär tidplan. Av den anledningen bör det västra landfästet för gång- och cykelbro över Uppsalavägen med tillhörande murar norr om Fastigheten vara färdigbyggt före tillträde kan ske

3.3.3 Tider, inflyttning och finplanering
Senast tolv månader efter Tillträdesdagen ska Bolaget till Staden meddela planerat inflyttningsdatum inom Fastigheten. Bolaget ska meddela definitiva inflyttningstider senast sex månader innan inflyttning, i samband med det ska Staden ta fram en tidplan för finplanering av anslutande allmän plats. Staden kommer att påbörja arbetet med finplanering när respektive gata är inflyttad. Vissa arbeten kan inte utföras under vinterhalvåret.

På de platser som Bolaget fått Stadens godkännande att etablera på gatumark, närmast Fastigheten förbinder sig Bolaget att senast tre månader före fastställt inflyttningsdatum för respektive lokalgata avetablera sig från gatumarken. Efter avetablering ska området vara säkert. Det innebär att inga fasadarbeten, lyft eller annat som medför hinder eller störning får göras i anslutning till gatumarken för att Staden ska kunna arbeta ostört och uppfylla sina åtganden i enighet med punktlistan nedan. Överlämnas ytor senare än överenskommet datum eller hinder/störning enligt ovan uppstår utgår vite enligt § 4.3 och Stadens tidplan för provisoriska arbeten och finplanering förskjuts.

Bolaget ska vid inflyttning ha färdigställt entréer och anslutningar till byggnaden, så att hyresgäster får en acceptabel kontakt med allmän plats.

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

- Närområdet kommer fortsatt att vara belastat med byggtrafik och etableringar. Framkomlighet för gående och biltrafik/transporter till Fastigheten ska dock fungera, gatorna ska vara funktionella och trygga för tredje man.

- Staden kommer under tiden som byggtrafik passerar förbi Fastigheten att genom provisoriska lösningar ansluta allmän plats mot Fastigheten så att hyresgäster ges en acceptabel kontakt med allmän plats.

- Staden kommer i huvudsak att utföra arbeten med finplanering efter inflyttning och när byggtrafiken på respektive lokalgata har upphört, varvid Staden åtar sig att verka för att sådana arbeten ska utföras snarast möjligt.

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, Bilaga 9.
- PM Logistiklösning Hagastaden, Bilaga 10.

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 området som prememorierna gäller. Promemoriorna uppdateras kontinuerligt, ändringar av väsentlig karaktär ska samrådas med Bolaget i god tid innan uppdateringar sker. Staden har en skyldighet att kommunicera ändringar i ovan nämnda PM, Bolaget är i sin tur skyldig att hålla sig informerade om gällande PM samt vidarebefordra informationen till sina entreprenörer.

3.4.1 Kvartersspecifika förutsättningar

För Fastigheten finns ett antal kvartersspecifika produktionsförutsättningar.

3.4.1.1 Karolinertunneln

Bolaget är medvetet om att byggnationen sker i direkt anslutning till Trafikverkets vägtunnel Karolinertunneln. Närheten till vägområdet för Karolinertunneln medför att tillstånd enligt 43 § Väglagen krävs. Bolaget har erhållit ett tidsbegänsat tillstånd enligt 43 § Väglagen den 5 september 2024. Bolaget har även tecknat ett genomförandeavtal med Trafikverket i vilket Trafikverket ställer krav på genomförandet av byggnationen inom Fastigheten. Staden har även tecknat ett Bevakningsavtal med Trafikverket.

Staden bär inga kostnader förknippade med Trafikverkets tillkommande krav.

3.4.1.2 Dagvattenkulvert. Förutsättningar och restriktioner för byggnation i anslutning till befintlig dagvattenkulvert markerad u2 i Detaljplan

Bolaget är medvetet om att särskilda förutsättningar och restriktioner följer av byggnation i närheten av dagvattenkulvert markerad u2 i Detaljplan. Inga byggnader eller byggnadsdelar får belasta dagvattenkulverten. Bolaget förbinder sig att följa de krav och restriktioner som Staden eller Stadens bolag ställer vid byggnation i anslutning till dagvattenkulverten. Samordning med Staden ska ske under projektering och genomförandefasen.

3.4.1.3 Säkerhetsklassad anläggning. Byggnation i anslutning till säkerhetsskyddsklassad anläggning

Bolaget är medvetet om att Fastigheten ligger i direkt anslutning till en säkerhetsskyddsklassad anläggning som Staden ska bygga om innan Tillträde. Bolaget är medvetet om att särskilda förutsättningar och restriktioner följer av byggnation i närheten av den säkerhetsskyddade anläggningen. Bolaget förbinder sig att följa de krav och restriktioner som Staden, Stadens bolag och myndigheter ställer vid byggnation i

anslutning till anläggningen. Detta medför även specifika förutsättningar beträffande säkerhetsskyddsklassad information.

Erforderlig samordning mellan Parterna avseende anläggningen ska ske under projektering och genomförandefas.

3.4.1.4 Förutsättningar och restriktioner för byggnation i anslutning till dagvattenmagasinet mellan kv 10, 11 och 12

Bolaget är medvetet om att Fastigheten angränsar till ett dagvattenmagasin som ägs av Stockholm Vatten och Avfall, nedan kallat SVOA. Bolaget förbinder sig att följa de krav och restriktioner som Staden ställer vid byggnation i anslutning till anläggningen. Dagvattenmagasinets grundläggning är inte dimensionerat för horisontallaster, dagvattenmagasinet får därför inte utsättas för ensidigt jordtryck. Schaktarbeten i anslutning till dagvattenmagasinet behöver därför samordnas med schaktarbeten på intilliggande kvarter 10 och 12.

Staden ansvarar för samordning mellan Fastigheten, kvarter 10 och kvarter 12 när det gäller projektering och utförande avseende schaktarbetena i anslutning till dagvattenmagasinet.

Staden har tagit fram en anvisning för hur schaktarbeten invid dagvattenmagasinet ska utföras, se Bilaga 11. Staden ansvarar för riktigheten i föreskriven metod. Uppgifterna avseende grund- och schaktbottennivåer är preliminära, om dessa ändras för rubricerade kvarter innan schaktarbetena har startat så ska Staden ges möjlighet att revidera anvisningarna.

Om Bolaget byggstartar i enlighet med Preliminär tidplan Bilaga 3 utförs schakt och grundläggning enligt alternativ 1 i Bilaga 11. Om inget annat avtalas så utför Staden den schakt som krävs inom och i anslutning till Fastigheten invid dagvattenmagasinet.

I nedanstående scenarios antas att preliminär schaktbottennivå i RH00 är + 9,30 m. för kvarter 10 och +9,60 m. för kvarter 11 samt +6,20 m. för kvarter 12.

Alternativ 1 :Kvarter 12 byggstartar före byggstart sker på kv.11. se sid 1-7, figur 1:1-1:6 i Bilaga 11.

Ovan angiven metod- och produktionsordning medger att kvarter 12 kan starta innan kvarter 11. Det bör särskilt noteras att samma typ av återfyllnadsmaterial krävs för båda kvarteren.

Alternativ 2: Bolaget byggstartar före byggstart skett inom kv.12 se sid 8 -12, figur 2:1-2:5 i Bilaga 11.

Ovan angiven metod- och produktionsordning medger att kvarter 11 kan starta innan kvarter 12. Det bör särskilt noteras att samma typ av återfyllnadsmaterial krävs för båda kvarteren.

Bolaget ska ersättas för ökad mängd schakt och återfyllnadsmaterial som krävs på grund av att dagvattenmagasinets grundläggning inte är dimensionerat för ensidigt jordtryck. Ersättning sker enligt självkostnadsprincipen i enlighet med AB04 kapitel 6 § 9–10.

Bolaget ansvarar för redovisning av denna. Kostnader för tjänstemän samt övriga omkostnader ersätts ej.

Respektive part ansvarar för att de handlingar som respektive part tar fram och att den information som delges mellan Parterna är korrekt. Det åligger Staden att godkänna att projekterade handlingar överensstämmer med Stadens anvisning gällande metod, samordning av schaktnivåer etc.

Vid alternativ 1 ansvarar Staden för hantering och avsättning av förorenade massor inom och i anslutning till Fastigheten som krävs för schaktarbeten i anslutning till dagvattenmagasinet och att erforderliga lov söks och erhålls innan några arbeten påbörjas.

Om Bolaget utför schakt i enlighet med alternativ 2 så ansvarar Bolaget i enlighet med 2.12 (Markföroreningar) för hantering och avsättning av massor inom och i anslutning till Fastigheten och eventuellt förorenande kvarlämnande byggnadsdelar.

3.4.1.5 Arbetstunnel

Bolaget är medvetet om att det inom Fastigheten finns en igenfylld arbetstunnel från Norra länkenprojektet som är överlämnad från Trafikverket till Staden och därmed i Stadens ägo.

3.4.1.6 Kvarlämnad spont

Staden åtar sig att avlägsna kvarlämnad spont inom och i direkt anslutning till Fastigheten om den påverkar Bolagets byggnation.

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- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggnings-arbeten 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 anslutningsarbetena. Bolaget ska i samordningssyfte beredas möjlighet att granska Stadens projektering för att stämma av överenskomna punkter.

Kostnader för omprojektering föranledda av endera parts önskemål, som parterna kan acceptera, bekostas av den part som initierat omprojekteringen. Utöver projekteringskostnader bär den initierande parten även kostnadsansvar för: projektledningsorganisation, hinder och störning, stillestånd samt overheadkostnader. Parten ska redovisa självkostnader på samtliga nämnda kostnadsslag. Utöver detta beräknas overheadkostnader till sex procent på ovan nämnda kostnadsposter.

Om Staden utför arbetsgator och ledningsarbeten innan Tillträdesdagen kommer Staden att lämna anslutningsspunkter cirka en meter från fastighetsgräns, det vill säga en längre sträcka från Fastigheten än vad Bolaget äger servisledningar i normalfallet. Bolaget kan

med ansvar för kostnaden önska anslutningspunkten längre från Fastigheten än cirka en meter. Bolaget ansvarar för att återfylla kring och ansluta ledningarna enligt Stadens standard.

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 anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen.

Om Bolaget inte vill nyttja den öppning mot P-Hus Hagastaden som gjorts för att Fastigheten skulle ha direkt access till P-Hus Hagastaden så ska öppningen gjutas igen och Bolaget ska ersätta Staden för kostnaderna som uppstår till följd av detta. Ersättning sker enligt självkostnadsprincipen i enlighet med AB04 kapitel 6 §9 – 10. Kostnaden uppskattas till cirka 100 000 kronor.

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 10.

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

Anläggningar för dagvatten som Bolaget ansvarar för ska planeras och utföras med hänsyn till befintliga ledningar vid fastighetsgräns. Bolaget ska ta kontakt med Staden för planering av dessa arbeten.

3.7 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Vid skada på allmän platsmark vållad av Bolaget eller dess entreprenör ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheten utan tillstånd, se § 3.10 nedan.

3.8 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för SVOA som behöver nyttja dagvattenmagasinet- och eller kulverten som ligger inom Fastigheten. Samråd med Staden och SVOA ska ske, detta omfattar även möjlighet till åtkomst för SVOA. Om möjligt ska accesspunkter vara åtkomliga utanför Bolagets arbetsområde, detta för att arbetsmiljöansvaret ska vara tydligt.

3.9 Information till allmänheten

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 (http://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 en vecka innan byggaktörens etablering.

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 byggaktörers logotyper.

Bolaget ska samverka med områdets övriga byggaktörer och Staden kring information om projektet Hagastaden och stå för skälig kostnad därav.

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

3.10 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Staden och Bolaget bedöma att ytterligare yta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Staden om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Bolaget är dock medvetet om att ytor inom Projekt Hagastaden är begränsade. Etableringsytor utanför Fastigheten är därav inget Bolaget kan förutsätta. 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.

Staden ska tillse att Bolaget får en lastzon under perioden för stomresning. Bolaget accepterar att placeringen av lastzon därefter kan variera under resterande byggtid.

3.10.1 Upplåtelse av allmän plats som projekt Hagastaden inte ansvarar för
Med allmän plats avses i denna överenskommelse mark som färdigställts och överlämnats från Hagastaden till Trafikkontoret eller Stadsdelsförvaltningen samt mark inom Trafikverkets vägområde.

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 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 Kommunala anläggningar – offentlig belysning

Ej aktuellt.

3.12 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm"version 1.1, i Bilaga 12. Bolagen har dock möjlighet att tillämpa ”Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm” version 3.0.

Bolaget förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Rapportering avseende energikrav ska ske i samband med bygglovsansökan. Bolaget godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.

3.13 Vatten och avloppssystem

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

3.13.2 Pumpning
Bolaget är medvetet om att de 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 SVOA:s "Riktlinjer för länshållningsvatten". Riktlinjer finns på www.stockholmvattenochavfall.se.

3.13.5 Dagvatten
I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) 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.

Miljöförvaltningen har godkänt ett undantag från Stadens dagvattenstrategi avseende att 20 mm (dvs 90 % av årsnederbörden) ska passera LOD. Dagvattnet kan ledas direkt till den av SVOA anvisade förbindelsepunkten för dagvatten. Bolaget ska bekosta uppförandet av ledningen som ska godkännas av SVOA innan påkoppling får ske.

3.14 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 bland annat 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 10 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 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.

Staden har medgett en avvikelse från riktlinjerna att angöringsplats för bilar ska finnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler och arbetslokaler samt att parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till arbetslokaler.

Ett samutnyttjande av funktionerna ovan planeras med kvarter 12. I den händelse byggnaden inom kvarter 12 inte är färdigställd vid inflyttning så ska Bolaget och Staden samverka för att hitta acceptabla provisoriska lösningar.

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

3.15 Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheterna, med utformningen av gator och parker inom Planområdet har ett gestaltningsprogram upprättas. Gestaltningsprogrammet, som är en del av Detaljplanen, utgör ett för Staden och byggaktörerna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Gestaltningsprogrammet är utarbetat av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggaktöerna inom Planområdet. Bolaget förbinder sig att följa gestaltningsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten. Eventuella avvikelser från gestaltningsprogrammet ska överenskommas mellan parterna. Bolaget ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser ska skriftligen överenskommas mellan parterna.

Bolaget förbinder sig att delta i samordningsprocessen för gestaltningsfrågor Hagastaden. För att underlätta Bolagets arbete med gestaltningsfrågor inför bygglov kommer Bolaget att bjudas in till samordnande möten med Stadsbyggnadskontoret. Projekt Hagastaden ska vara sammankallande till dessa möten.

3.16 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska 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.

3.17 Inlämning av underlag till samordningsmodell

Bolaget ansvarar för att löpande leverera underlag till Staden för att kontinuerligt hålla Stadens 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.

3.18 Inmätning och kontroll av underlag

Det åligger Bolaget att löpande tillse att projekteringsunderlag och andra handlingar som erhållits från Staden är aktuella. Staden ska meddela Bolaget när projekteringsunderlag och andra för Bolaget relevanta handlingar som kan påverka Bolagets projekt har uppdaterats.

Samtliga av Bolagets konstruktioner som kommer att mot- eller överfyllas ska mätas in av Bolaget. Bolaget ansvarar även för inmätning av alla befintliga konstruktioner och ledningar som friläggs vid byggnation. Grundkonstruktioner som godkänts av Staden och uppförts utanför Fastigheterna på stadens mark ska mätas in av Bolaget. Inmätningarna ska löpande redovisas till Staden.

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

3.19 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

3.20 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 och betala anslutningsavgift enligt nedan. Anslutning av kvartersnät till sopsugsanläggningens huvudledning ska ske enligt av Staden upprättade anvisningar och förutsättningar. Bolaget ansvarar för drift, service och underhåll av kvartersnätet dvs utrustning inom Fastigheten, exklusive kommunikationsboxar med från terminalen inkommande signalkabel och tryckluftsslang.

Bolaget ska till Staden senast på tillträdesdagen enligt § 2.4 erlägga 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. Basmånad december 2012.

Hagastadens stationära sopsugsanläggning byggs ut av Staden och kommer efter färdigställande att överlåtas till Stockholm Avfall AB, som därefter kommer att äga och ansvara för huvudnätet och sopsugsterminal.-Senast inför driftsättning av Fastighetens kvartersnät ska Bolaget teckna driftavtal med Stockholm Avfall AB. Driftavtalet omfattar villkor för användning, ansvarsfördelning för drift, service och underhåll samt villkor vid driftstörning och driftstopp. Stockholm Vatten och Avfall AB kommer att debitera driftavgift för stationär sopsugsanläggning samt hämtning av avfall enligt av Stockholm stads kommunfullmäktige beslutad avfallstaxa.

3.21 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.

Se även *3.3.1 (Kvartersspecifika förutsättningar)* och *3.13.5 (Dagvatten)* avseende ledningar och anläggning som medgetts av Staden.

3.22 Genomförandetid Detaljplanen

Genomförandetiden för Detaljplanen är sju år från det att Detaljplanen vunnit laga kraft. Vissa byggprojekt inom Planområdet kommer dock att pågå efter genomförandetidens utgång. Bolaget är medvetna 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.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

Brostaden Invest AB (org.nr. 556689-9794), , har åtagit sig, se Bilaga 13, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för 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 Brostaden Invest AB AB (org.nr. 556689-9794), ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Brostaden Invest AB (org.nr. 556689-9794), svarar således solidariskt även med 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 Brostaden Invest AB (org.nr. 556689-9794), från sitt åtagande.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 25 300 000 kronor, i penningvärde 2024-01-01, att senast fyra år efter Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristen 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. Förseningen 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.

4.2.1 Fullgörande av Bolagets åtaganden

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.

4.2.2 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.

Vitet kan 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. Utgivande av vite påverkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

4.3 Avetablering inför inflyttning

Staden måste få tillgång till intilliggande allmän plats för förberedande gatuarbeten för att möjliggöra inflyttning. För att uppfylla arbetsmiljöföreskrifter förbinder sig Bolaget att, vid löpande vite av 100 000 kronor per påbörjad vecka, senast två månader före inflyttningsdatum, eller annat överenskommet datum, inte hindra Staden tillträde till den allmänna platsen.Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 33 000 000 kronor i penningvärde 2024-01-01, 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 Castellum Stockholm Torsgatan 11 AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 daterad 2025__-__. 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 33 000 000 kronor i penningvärde 2024-01-01. 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.

4.5 Överenskommelsens giltighet

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

dels exploateringsnämnden godkänner att tidigare markanvisning avseende området övergår från HSB Bostad AB till Castellum Stockholm Torsgatan 11 AB och Castellum Stockholm Torsgatan 12 AB,

dels kommunfullmäktige senast 2025-05-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktiges beslut att anta Detaljplanen 2023-12-11 vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om att kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan har blivit överklagat och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning.

* * * * *

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

Stockholm den	Stockholm den 2024-11-26
För Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd	För Castellum Stockholm Torsgatan 11 AB
.....	.....
( )	( )
	Sven Stork
.....	.....
( )	( )

Stadens underskrift bevittnas:

.....
( )

.....
( )

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Definition ljus BTA
3. Preliminär tidplan
4. Parkeringsstrategi för Hagastaden
5. P-köpsavtal, utkast
6. Handlingsplan, utkast
7. Generella områdeskrav
8. Övergripande arbetsmiljöplan
9. Kranregler
10. PM-logistiklösning
11. Produktionsordning vid dagvattenmagasinet
12. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
13. Borgensförbindelse