

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Byggnadsfirman Erik Wallin AB (org.nr. 556082-1166), nedan kallad **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.3 *Överenskommelsens giltighet* nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheterna Vasastaden 1:16 och Vasastaden 1:45, blivande kvarteret Coimbra, Hagastaden

§ 1

MARKANVISNING, DETALJPLAN OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2016-06-09 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom del av fastigheterna Vasastaden 1:16 och Vasastaden 1:45 i Hagastaden, blivande kvarter Coimbra. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2016-06-09. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Som grund för denna överenskommelse finns detaljplan för del av Vasastaden 1:16 m.fl. (Norra Station), Dp 2009-02013-54, som vann laga kraft 2011-04-07, nedan kallad **Detaljplanen**. Utdrag ur detaljplanekartan bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

1.3 Förutsättningar och definitioner

Parterna är överens om att utbyggnaden av bostadskvarteret 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 standard som gör den tillgänglig för byggtrafik. Bolaget fortsätter sedan sin byggnation av bostadshusen då gatorna kring bostadskvarteret är färdigställda för byggtrafik.

Med anledning av ovanstående förekommer följande definitioner i detta avtal:

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

Tillträdesdagen: Den dag då de förutsättningar som beskrivs i § 2.3 *Tillträde* är uppfyllda och överlåtelse av fastigheten enligt § 2.1 *Överlåtelse* sker.

För perioden mellan Byggstart och Tillträdesdagen upplåts kvarteret med arrende till Bolaget, se vidare i § 2.10 *Nyttjanderätt*.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBLDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter och försäljer med äganderätt till Bolaget ett område om ca 1080 kvadratmeter inom fastigheterna Vasastaden 1:16 och Vasastaden 1:45, blivande fastigheten Coimbra, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, med undantag för utrymme för underliggande tunnlar, se vidare nedan under § 2.2 *Fastighetsbildning*, för en överenskommen preliminär köpeskilling om HUNDRATRETTIONIMILJONERNIOHUNDRANITTIOÅTTATUSENETTHUNDRA (139 998 100) kronor, varav 136 648 600 kronor utgör ersättning för byggrätt för bostäder och 3 349 500 kronor för byggrätt för kommersiella lokaler. Fastigheten är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

2.1.1 Köpeskilling avseende byggrätt för bostäder

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2016-03-01 (**Värdetidpunkten**) om 17 900 kr per m² ljus bruttoarea (BTA), (B i nedanstående formel), och en beräknad ljus BTA om 7 634 m². Denna area har bedömts motsvara den totala byggrätt för bostäder som medges enligt Detaljplanen.

Priset i kr/kvm förutsätter ett omräkningstal (= kvot mellan bostadsarea och ljus bruttoarea bostäder) om 0,678. För det fallet omräkningstalet är högre i beviljad bygglovshandling ska, för varje påbörjad procent högre omräkningstal (0,678 0,688 o s v), priset höjas med 650 kr per kvm ljus BTA.

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 7 634 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 månatliga genomsnittspris¹ 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

¹ Den månatliga noteringen avser tre månades glidande medelvärde

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatiks redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller index som kan komma 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.

2.1.2. Köpeskillning avseende byggrätt för kommersiella lokaler

Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt Detaljplanen) är baserad på ett pris i prisläge 2016-03-01 om 7 700 kr per m² BTA och en beräknad BTA om 435 m².

Priset om 3 349 500 kronor ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till Tillträdesdagen med 100% av förändringen av IPD (Svenskt Fastighetsindex), Butiker hela StorStockholm framtaget av IPD Norden AB (numera MSCI). Detta index visar värdeförändringen för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år.

Per 2015-12-31 (indextal för år 2015) är indextalet 390 enheter (1983-12-31=100). Per 2016-12-31 (indextal för år 2016) är indextalet 420 enheter. Indextalet per 2016-03-01 beräknas till 397,5 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2015 och 2016. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen för kommersiella lokaler enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2016-03-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2.1.3 Tilläggsköpeskillning

2.1.3.1 Tilläggsköpeskillning avseende byggrätt för bostäder

För det fall ljus BTA för bostäder i beviljad bygglovshandling överstiger 7 634 m² ska Bolaget till Staden utge tilläggsköpeskillning som motsvarar den tillkommande ytan multiplicerat med ett - i enlighet med formeln i § 2.1.1 - 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 § 2.3 *Tillträde*.

För det fall ljus BTA för bostäder i beviljad bygglovshandling överstiger 7 634 m² samtidigt som BTA för kommersiella lokaler i beviljad bygglovshandling understiger 435 m², ska vid beräkning av tilläggsköpeskillningen för bostäder, avdrag göras för så många m² som understiger 435 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 beräknade 7 634 m².

W
et

Avdrag från tilläggsköpeskillingen ska i sådant fall ske med ett belopp som räknas fram genom att antalet m² som i beviljad bygglovshandling understiger 435 m² (max så många m² som ljus BTA för bostäder enligt bygglovshandlingen ökat med i jämförelse med 7 634 m²) multipliceras med vid Tillträdesdagen framreglerat kvadratmeterpris för kommersiella lokaler.

2.1.3.2 Tilläggsköpeskillning avseende byggrätt för kommersiella lokaler

För det fall BTA för lokaler i beviljad bygglovshandling överstiger 435 m² ska Bolaget till Staden utge en tilläggsköpeskillning som motsvarar den tillkommande ytan multiplicerat med 7 700 kr/m² BTA reglerad fram till Tillträdesdagen i enlighet med förändringen av IPD (Svenskt Fastighetsindex), Butiker hela StorStockholm på sätt som ovan angivits. Tilläggsköpeskillingen ska utan anmaning från Staden erläggas senast 30 dagar efter det att laga kraft vunnet beslut om bygglov föreligger, dock tidigast på Tillträdesdagen enligt § 2.3 *Tillträde*.

För det fall BTA för lokaler i beviljad bygglovshandling överstiger 435 m² samtidigt som ljus BTA för bostäder i beviljad bygglovshandling understiger 7 634 m², ska tilläggsköpeskillning inte utgå avseende byggrätt för kommersiella lokaler för så många m² som antalet m² ljus BTA för bostäder i beviljad bygglovshandling understiger 7 634 m², dock max så många m² som BTA för kommersiella lokaler enligt bygglovshandlingen ökat med i jämförelse med 435 m².

2.2 Fastighetsbildning

Staden har ansökt om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1 *Överlåtelse*.

Fastigheten kommer att avstyckas från fastigheten Vasastaden 1:16 och 1:45. Fastigheten är belägen ovanför överdäckning av E4/E20 och urholkas av två stycken tredimensionella fastigheter som kommer att bildas för underliggande tunnlår. Principerna för fastighetsbildning framgår av Bilaga 2.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning. Bolaget ska bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för eventuell gemensamhetsanläggning och bildandet av övriga rättigheter enligt denna överenskommelse. Angående inrättande av gemensamhetsanläggning för avfallsanläggning se § 2.11 *Gemensamhetsanläggning*.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten den 1 september 2021, nedan benämnd **Tillträdesdagen**.

Tillträdet 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 Bolaget kan påbörja byggnation av husets stomme.

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.

2.4 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen betala köpeskillning i enlighet med § 2.1.1 *Köpeskillning avseende byggrätt för bostäder* och § 2.1.2 *Köpeskillning avseende byggrätt för kommersiella lokaler* ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev för Fastigheten. Tilläggsköpeskillning kan komma att utgå i enlighet med § 2.1.3.1 *Tilläggsköpeskillning avseende byggrätt för bostäder* och § 2.1.3.2 *Tilläggsköpeskillning avseende byggrätt för kommersiella lokaler*.

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.

2.5 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

2.6 Inskrivningar och andra rättigheter

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

2.7 Fastighetens skick m.m.

Bolaget, som har besiktigt 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.

Bolaget är medvetet om att fastigheten är underbyggd av tunnlar och att särskilda förutsättningar och restriktioner följer av detta, se § 3.4.1 *Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar*.

2.8 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.9 Servitut och övriga rättigheter

Bolaget och Staden är överens om att nedan angivna rättigheter ska inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen enligt § 2.2 *Fastighetsbildning*. Om bildande av officialservitut inte är möjligt får avtalsservitut upprättas och inskrivas i belastad fastighet.

2.9.1 Servitut till förmån för Fastigheten

I enlighet med Bilaga 2 ska nedanstående servitut bildas till förmån för Fastigheten.

- Bärande konstruktioner i allmän plats
- Lastnedföring på tunnelvägg

2.9.2 Servitut belastande Fastigheten

I enlighet med Bilaga 2 ska nedanstående servitut bildas och komma att belasta Fastigheten.

- Bibehållande av gatuanslaggning
- Inspektion av tunneltak
- Belysning och skyltar
- Grundläggning för vägtunnlar
- Tätskikt

2.10 Nyttjanderätt

Från Byggstart till och med Tillträdesdagen för Fastigheten medger Staden Bolaget rätt att nyttja fastigheten för byggnation av källarvåningar i enlighet med detta avtal. Parterna är överens om att arrendeavtal ska tecknas i enlighet med Bilaga 3.

För information om arrendeavtal för upplåtelse av byggetableringsyta se § 3.7.2 *Upplåtelse av byggetableringsyta inom Planområdet*

2.11 Gemensamhetsanläggning

2.11.1 Avfallsanläggning

Hagastaden kommer att ha en gemensam sopsugsanläggning för tre avfallsfraktioner. Anläggningen ska inrättas som en gemensamhetsanläggning och ägas och förvaltas av fastigheter inom utbyggnadsområdet genom en samfällighetsförening.

Utbyggnadsområdet för anläggningen omfattar hela Hagastaden (Dp1, Dp2 och Dp3). Närmare förutsättningar specificeras i särskild överenskommelse, se § 2.11.1.4

Betalningsvillkor och tecknande av överenskommelse.

Staden ansvarar för att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning hos Lantmäteriet.

2.11.1.1 Anläggningens omfattning och förutsättningar

Anläggningen består dels av huvudledningar (nedan benämnt Huvudnätet), dels av kvartersledningar (nedan benämnt Kvartersnätet) samt en gemensam sopsugsterminal med erforderliga tillbehör. En temporär sopsugsterminal har anlagts och kommer att vara i drift fram tills dess att den permanenta sopsugsterminalen tagits i drift, preliminärt år 2020.

2.11.1.2 Anläggningens utbyggnad

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för utbyggnaden av Kvarternsnet. Anslutning av Kvarternsnet till Huvudnät ska ske enligt av Staden upprättade anvisningar och förutsättningar. Åtkomst till dokument fås genom kontakt med Stadens projektledare för sopsug (Exploateringskontoret projekt Hagastaden).

Staden ansvarar för anläggande av Huvudnät samt temporär och permanent sopsugsterminal. Kostnaderna för byggandet av Huvudnät samt de bägge terminalerna fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstal.

2.11.1.3 Andelstal-fördelning av kostnader

Utförandekostnaden för huvudnät samt temporär och permanent terminal är bestämd till 250 kronor per kvm ljus BTA i 2012 årsprisnivå, exklusive moms. Stadens kostnad för utbyggnad av sopsugsanläggningen är fast och gäller utan indexreglering t o m 2012-12-31, därefter uppräknas den med index enligt Litt 126 Köpcentrum och logistikbyggnader med stomme av stål. Basår är december 2012. Utförandekostnader som erläggs under 2014 räknas upp till december 2013 och gäller fast under hela 2014. På motsvarande sätt räknas kostnaden upp för kommande år.

Parterna är överens om att beräkningen av Fastighetens andelstal för såväl utförande som drift och underhåll ska grundas på den anslutna bebyggelsens bruttoarea. För skolor, kontor, lokaler och övriga verksamheter medräknas halva bruttoarean. Avrundning görs till 100-tal kvm.

För fastighet som är obebyggd eller som saknar möjlighet att ansluta till Huvudnät på grund av att anslutningspunkt ännu inte är etablerad utgår en driftkostnad motsvarande andelstal för 1 kvm ljus BTA.

2.11.1.4 Betalningsvillkor och tecknande av överenskommelse

Om gemensamhetsanläggning inte har bildats på Tillträdesdagen debiterar Staden Bolaget för fastighetens andel av drift- och underhållskostnaderna för sopsugsanläggningen. Debiteringen sker utifrån andelstal enligt ovan samt löpande utifrån faktisk redovisad kostnad, fram tills gemensamhetsanläggning bildats.

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen erlägga ersättning för Fastighetens andel av sopsugsanläggningens utförandekostnad, enligt ovanstående förutsättningar, samt underteckna av staden utformad överenskommelse om inträde i gemensamhetsanläggningen.

2.12 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 m.m.

2.13 Parkering

2.13.1 Parkeringsstrategi

Bolaget ska följa den av Staden framtagna parkeringsstrategin för Hagastaden daterad 2016-05-16.

2.13.2 Parkeringsköp

Bolaget förbinder sig att teckna avtal med Stockholm Stad Parkering AB, nedan kallad **Stockholm Parkering**, angående parkeringsköp i Norra Stationsgaraget. Antalet parkeringsplatser som Bolaget ska köpa ska motsvara det antal parkeringsplatser som krävs för att uppfylla gällande parkeringsnorm enligt § 2.13.1 *Parkeringsstrategi*. Bostadshavare inom Fastigheten kommer att ha förtur till parkeringsplatser i garaget och ska betala marknadsmässig hyra för parkeringsplatserna.

Bolaget ska erlagga en ersättning för parkeringsköpet till Stockholm Parkering. Ersättningen är 162 500 kronor per parkeringsplats exklusive moms för bostäder samt 206 500 kr per parkeringsplats exklusive moms för kommersiella lokaler och bilpoolsplatser.

Priset är angivet i prisläge juni 2013 och ska uppräknas med Entreprenadindex 115 betongarbeten till den dag parkeringsköpet sker.

Avtal med Stockholm Parkering ska vara tecknade före Tillträdesdagen.

2.14 Kostnad för Detaljplanen

Framtagandet av Detaljplanen ska bekostas av de exploatörer som är aktiva inom Planområdet. Stadsbyggnadskontoret fakturerar Bolagets andel av kostnaden.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Bebyggelse inom Fastigheten

Bolaget ska inom Fastigheten i enlighet med Detaljplanen uppföra ca 137 bostadsrättslägenheter med kommersiella lokaler i bottenplan.

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 samordna sin projektering och sina entreprenader

med Staden, Stadens olika entreprenörer, Stockholm Parkerings entreprenörer, övriga byggherrar inom angränsande utbyggnadsområden, de ledningsdragande bolagen samt med omkringliggande verksamheter. Staden har upprättat en skedesplan som kontinuerligt uppdateras. Se vidare om etablering mm under § 3.7 *Byggytor och byggetablering*.

- samordna inflyttningsordningen inom Fastigheten med Staden, se vidare under § 3.3.3 *Tider inflyttning och finplanering*.

3.3 Tider

3.3.1 Tidplan

Parterna har gemensamt upprättat en preliminär tidplan, daterad 2018-03-26, Bilaga 4. Angivna sluttider i Bilaga 4 är ytterst viktiga att Bolaget håller för att Staden i sin tur ska kunna utföra sina arbeten enligt Hagastadens skedesplan.

Senast tre månader före Byggstart ska Bolaget inlämna en detaljerad tidplan som i huvudsak överensstämmer med Bilaga 4. Bolaget ska rapportera status av tidplanen vid varje produktions- och/eller samordningsmöte med Staden. Eventuella förändringar av tidplanen som kan påverka Stadens eller andra aktörers arbeten ska skriftligen redovisas till Staden för godkännande.

3.3.2 Byggstart

För definition av Byggstart, se § 1.3 *Förutsättningar och definitioner*.

Byggstart kan ske förutsatt att arrendaavtal upprättats samt att bygglov och startbesked erhållits. Vidare krävs att området utanför Fastigheten är tillgängligt för byggtrafik och att tätskikt och skyddsbetong är anlagt under kvartersmark. Planerad Byggstart för Bolagets arbeten inom Fastigheten är preliminärt satt till 2018-10-01.

Det åvilar Bolaget att ansöka om bygglov och begära tekniskt samråd snarast efter detta avtals undertecknande.

Senast 12 månader efter Byggstart ska Bolaget ha färdigställt grundläggning och källarvåningar längs med Ninni Kronbergs gata så att Staden kan utföra lednings- och anläggningsarbeten.

3.3.3 Tider inflyttning och finplanering

Senast sex månader efter Tillträdesdagen ska Bolaget till Staden meddela planerat inflyttningsdatum för olika etapper inom Fastigheten. Bolaget ska meddela definitiva inflyttningstider fyra månader innan inflyttning. Staden kommer att verka för att en samordnad tidplan för finplanering av gator upprättas.

För det fall Bolaget fått Stadens godkännande att etablera på gatumark, närmast Fastigheten, förbinder sig Bolaget att senast tre månader före fastställt inflyttningsdatum för respektive etapp, eller den tid som överenskommits i den samordnade tidplanen, avetablera sig från gatumarken i annat fall utgår vite i enlighet med § 4.2 *Viten*. Kravet på avetablering är kopplat till att Staden ska ha möjlighet att utföra finplanering närmast Fastigheten.

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 5
- Övergripande arbetsmiljöplan, Bilaga 6
- Kranregler, Bilaga 7
- PM logistiklösning Hagastaden, Bilaga 8

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.

3.4.1 Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar

Bolaget är medvetet om att särskilda förutsättningar och restriktioner följer av att Bolagets byggnation sker ovan överdäckningen av E4/E20. Bolaget ansvarar för att följa de förutsättningar och restriktioner som finns angivna i Bilaga 9. Bolaget ansvarar även för att följa den lasttabell som finns framtagna, se Bilaga 9.

Principerna för grundläggning och lastnedföring framgår av Bilaga 2.

3.4.2 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 Fastighetens 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.

3.5 Bygg- och anläggningskostnader

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

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

Under uppstart av Stadens projektering för gatu- och ledningsentreprenader ska Bolaget och Staden komma överens om en tidpunkt i Stadens projekteringsprocess när Bolaget och Staden senast ska fastslå Fastighetens anslutningspunkter, entréer och andra detaljer som kan påverka Stadens förfrågningsunderlag.

Kostnader för omprojektering av Stadens förfrågningsunderlag efter den överenskomna tidpunkten föranledda av Bolagets ändrade önskemål, som Staden kan acceptera, bekostas av Bolaget. Bolaget ska i samordningssyfte beredas möjlighet att granska Stadens projektering för att stämma av överenskomna punkter.

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 8.

Bolaget ska ersätta Staden för sin andel av de gemensamma kostnaderna i enlighet med Bilaga 8. Bolaget accepterar Stadens styrning av de gemensamma åtgärderna. Arbetet ska dock ske i samverkan och dialog mellan Staden, Bolaget och övriga byggande parter inom Planområdet.

3.6 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 kopplingskåp.

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.

Bolagets åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Staden efter en övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och

W
W

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 för verifierade kostnader när anläggningarna besiktigats och godkänts av Staden.

3.7 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Bolaget är medvetet om att Planområdet har mycket begränsade utrymmen och att Staden kommer att detaljstyra tillgången på etableringsytor, byggvägar, platser för lossning och lager mm allteftersom behoven inom Planområdet skiftar. Bolaget är medvetet om att alla behov inte kan tillgodoses och att de kritiska behov som eventuellt kan uppfyllas endast kan ske under begränsade tidsperioder.

Staden kommer under samråd med byggherrar inom Planområdet att upprätta en skedesplan som bland annat utvisar etableringsytor och byggvägar inklusive preliminära tider för dessa. Bolaget åtager sig att följa Stadens anvisningar.

3.7.1 Upplåtelse av allmän plats

Om upplåtelse av allmän plats kan godkännas så gäller följande:

Upplåtelse av allmän plats för t.ex. byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan. Avstämning ska dock först ske med exploateringskontoret, 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.

3.7.2 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.

Ersättning för nyttjande utgår med 200 kronor per kvadratmeter och år. 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.

3.8 Området vid inflyttning

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

LN

th

- Parken söder om Fastigheten kommer inte vara färdigställd och tillgänglig.
- Hagaesplanaden kommer inte vara färdigställd i sin helhet. Hagaesplanaden kommer färdigställas i samband med anläggande av parken söder om gatan.
- Närområdet kommer fortsatt att vara belastat med byggtrafik och etableringar.
- Allmän trafik och parkering kommer inte tillåtas i det övriga området, varför färdigställda gator kan bli belastade utöver sin kapacitet, vilket kan begränsa tillgängligheten till Fastigheten.
- Förbindelse till/från Fastigheten kommer endast kunna ske ut mot Solnavägen.

3.9 Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen med utformningen av gator och parker inom Planområdet har Gestaltnings- och kvalitetsprogram för detaljplanen DP 2009-02013-54 tagits fram.

Bolaget förbinder sig att följa framtaget Gestaltnings- och kvalitetsprogram vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

För att underlätta byggherrarnas arbete med gestaltungsfrågor inför bygglov kommer dessa att bjudas in till Samordningsprocess gestaltungsfrågor Hagastaden, som är en serie samordnande möten. Bolaget förbinder sig att delta i Samordningsprocessen gestaltungsfrågor Hagastaden.

3.10 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 bl.a. 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.

3.11 Krav och mål för energihushållning och utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten eftersträva mål enligt Stockholms stads miljöprogram 2016-2019 samt uppfylla följande krav i enlighet med stadens miljöprogram 2016-2019:

- ”I nyproducerad byggnad, på av staden markanvisad fastighet, ska energi-användningen vara högst 55 kWh/m² och år”. Energikraven ska tillämpas enligt PM ”Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar”.
- ”Utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ska minska”. Bolaget ska uppvisa dokumentation över miljöprövade varor efter att byggnaden/anläggningen är uppförd. Dokumentationen kan ske utifrån valfritt system, d.v.s. Byggvarubedömningens kriterier för rekommenderade eller accepterade varor (totalbedömning), BASTA, Svanen, Bra Miljöval eller EU Ecolabel. Varugrupper som är särskilt prioriterade är kemiska produkter (lim, fog, färg, avjämningsmassa m.m.), golvbeläggning, isoleringsmaterial, tak- och fasadmaterial samt el- och vs-installationer (kablar, rör m.m.).

3.12 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) samt Hagastadens dagvattenstrategi (daterad 2015-08-20) 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 avledas från Fastigheten, enligt Stockholm Vatten och Avfall AB:s anvisningar.

Bolaget ansvarar för att ta fram lösningar som, i samband med bygglov, ska granskas och godkännas av Stockholm Vatten och Avfall AB.

3.13 Vatten och avloppssystem

3.13.1 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.

3.13.2 Pumpning

Bolaget är medvetet om att Bolaget kan behöva ombesörja och bekosta pumpning av Fastighetens avlopp.

3.13.3 Vattenutkastare

Vatten från Fastigheten får ej släppas ut på gatumark.

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 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 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 ska tillämpas även på kvartersmark.

Bolaget ska därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagets 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.

3.15 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

Bolaget förbinder sig att ansluta Fastigheten till sopsugsanläggningen samt att, i enlighet med § 2.11, inträda i den gemensamhetsanläggning som kommer att omfatta sopsugsanläggningen. Detta ska ske så snart förutsättningarna för anslutning föreligger.

Miljörum för återvinning, för fastighetens eget behov, ska anordnas inom Fastigheten.

3.16 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv, via www.stockholm.se/geoarkivet.

3.17 Inmätning och kontroll av underlag

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

Anslutningspunkter för Bolagets konstruktioner gentemot Stadens konstruktioner ska mätas in och redovisas till Staden.

Fastighetens tillhörande grundkonstruktioner som ligger inom eller ansluter till Stadens mark ska mätas in av Bolaget och lämnas löpande till Staden. Relationshandlingar ska inlämnas till Staden senast i samband med att slutbevis utfärdas.

3.18 Inlämning av underlag till samordningsmodell

W
td

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.

3.19 Referenssystem

Följande system gäller i plan och höjd:

Plan: SWEREF99 18 00

Höjd: Stadens höjdsystem anslutet till RH2000

Bolaget är medvetet om att de höjder och mått som anges i Detaljplanen (DP 2009-02013-54) inte är de höjder och mått som detaljprojektering ska ske efter.

3.20 Genomförandetid

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

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.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget kan välja upplåtelseform för bostäderna.

4.2 Säkerhet

I det fall Bolaget överlåter Fastigheten till annan part svarar Bolaget såsom för egen skuld solidariskt med de nya ägarna gentemot Staden 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. Om Staden godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt denna överenskommelse om exploatering kan Staden, om Bolaget så begär, genom skriftliga besked härom befria Bolaget 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.

4.3 Viten*4.2.1 Motfyllning källarvåning*

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av etthundratusen (100 000) kronor per påbörjad vecka, senast 12 månader efter Byggstart ha uppfyllt åtagandena enligt § 3.3.1 *Tidplan* så att Staden kan uppföra gatuuppbyggnad och ledningsförläggning.

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 t ex 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.

4.3.2 Finplanering

Staden ansvarar för att finplaneringen närmast Fastigheten är klar vid inflyttning under förutsättning att Staden får tillgång till gatumarken enligt i § 3.3.3 *Tider inflyttning och finplanering* angivna villkor.

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite om etthundratusen (100 000) kronor per påbörjad vecka, senast tre månader före inflyttningsdatum, eller annat överenskommet datum, lämna Staden tillträde till gatumarken. Vitet kvarstår fram till att Staden fått tillträde till gatumarken eller tills dess att ny uppgörelse träffats.



4.3.3 Fullgörande av Bolagets åtaganden

Bolaget förbinder sig, vid vite av tjugofemmiljoner (25 000 000) kronor, i penningvärde 2016-10, att senast 2023-12-31 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej 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.

4.3.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av trettiofemmiljoner (33 000 000) kronor i penningvärde 2016-10, 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 Byggnadsfirman Erik Wallin AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheterna Vasastaden 1:16 och Vasastaden 1:45, blivande kvarteret Coimbra, inom Hagastaden daterad xxxx-xx-xx. 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 ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 33 000 000 kronor i penningvärde 2016-10. 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.

W
H

4.4 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte kommunfullmäktige senast 2018-10-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

W
W

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Byggnadsfirman Erik Wallin AB

.....
()

.....
(ERIC WALLIN)

.....
()

.....
(OUSTAV WALLIN)

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad.
2. Principer för fastighetsbildning, 2017-11-02.
3. Utkast arrendeavtal.
4. Preliminär tidplan, 2018-03-28
5. Generella områdeskrav, 2017-06-01
6. Övergripande arbetsmiljöplan, 2017-05-30
7. Kranregler, 2017-09-21
8. PM logistiklösning Hagastaden, 2017-06-07
9. Förutsättningar och restriktioner byggnation ovan tunnlar, 2017-12-05