

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Ankarspik 120 AB c/o Vasakronan AB (PUBL) (org.nr.559347-9982), nedan kallad **Bolaget** har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering inom del av fastigheten Hjorthagen 1:1 och Starkströmmen 2 och 4 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheterna Starkströmmen 2 och 4, nedan kallad **Fastigheten** och avser att uppföra ny kontorsbebyggelse inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**. Till Exploateringsområdet hör även allmän plats, del av Jägmästargatan som ligger utanför Detaljplanen.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vasakronan AB (org.nr. 556061-4603), nedan kallad **Moderbolaget**.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för fastigheterna Starkströmmen 2 och 4 m.fl. i stadsdelen Hjorthagen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2013-14796-54, nedan kallad **Detaljplanen**.

1.3 Markområden

Det område som omfattas av Detaljplanen kallas nedan **Planområdet**. Inom Planområdet har Trafikverket tilldelats en markanvisning för driftdepå till Norra Länken, detta område kallas nedan för **Trafikverkets område**. Vidare inom Planområdet äger Vasakronan fastigheterna Starkströmmen 2 och Starkströmmen 4, nedan kallat **Vasakronans område**. Till Vasakronans område hör även mark som avses



regleras över från delar av Stadens fastighet Hjorthagen 1:1 till Vasakronans fastigheter Starkströmmen 2 och Starkströmmen 4.

Trafikverkets blivande **tomträtt** är den yta som utgör styckningslottens omfång efter avstyckning från fastigheten Hjorthagen 1:1. Mark utanför Planområdet som erfordras för planens genomförande inklusive Planområdet kallas nedan **Exploateringsområdet**. Exploateringsområdet avser exempelvis även Jägmästargatan som ligger utanför Detaljplanen.

Vasakronans område och Trafikverkets område som beskrivs ovan redovisas med ungefärliga lägen i bilaga 1.3.1.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSILDNING

2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering

Parterna är överens om att två markområden genom fastighetsreglering ska överföras till Bolagets fastigheter Starkströmmen 2 och Starkströmmen 4 från Stadens fastighet Hjorthagen 1:1 enligt Bilaga 2.1.1. Parterna är överens om att ersättning preliminärt om 15 369 000 kronor ska erläggas av Bolaget till Staden för fastighetsregleringen när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft. Ersättningsbeloppet för fastighetsregleringen har beräknats för penningvärdet (värdetidpunkt) 2022-01 och ska omräknas enligt bilaga 2.1.2 vid den tidpunkt då fastighetsbildning har vunnit laga kraft och ersättningen förfaller till betalning, genom användning av det index som specificeras i bilaga 2.1.2.

Villkoren för fastighetsregleringen ska regleras i en överenskommelse om fastighetsreglering som bifogas till ansökan om lantmäteriförrättning, se bilaga 2.1.1. Staden ansöker om lantmäteriförrättning och Bolaget bekostar ovanstående fastighetsregleringar.

Skulle vid blivande lantmäteriförrättning gränserna för angivna markområden ändras i mindre utsträckning ska avtalet i stället avse de vid förrättningen bestämda områden.

Om sanering eller andra åtgärder (inklusive undersökning av marken) är nödvändiga inom mark som Bolaget har erhållit från Staden enligt ovan gäller § 2.8.

Fastighetsregleringen ska, enligt nedan, genomföras vid den tidpunkt då följande villkor är uppfyllda:

- Detaljplanen ska vara antagen med lagakraftvunnet beslut.

2.2 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om fastighetsreglering som erfordras för marköverlåtelsen enligt §

2.1. Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsreglering.

Bolaget ska bekosta fastighetsreglering samt för sin andel för de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft, nedan kallad Tillträdesdagen.

2.4 Inskrivningar

Staden garanterar att aktuella markytor på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i detta avtal.

2.5 Fastighetens skick m.m.

Bolaget, som har besiktigt aktuella markytor, förklarar sig härmed godta markytornas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i markytor. Beträffande markföroreningar se § 2.8.

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.

2.6 Gemensamhetsanläggningar

För Detaljplanens genomförande ska gemensamhetsanläggning bildas för angöring till fastigheterna inom kvarteret Starkströmmen på gällande fastigheten Starkströmmen 1. Bolaget förbinder sig att aktivt ansöka, bekosta för sin andel och medverka till genomförandet av erforderlig anläggningsförrättning med ändamålet gemensam in- och utfart. För gemensamhetsanläggningens ungefärliga utformning, se bilaga 2.6.1.

Delägare i gemensamhetsanläggningen avses vara Bolaget, Staden och Trafikverket.

Gemensamhetsanläggningens omfattning och läge fastställs vid kommande anläggningsförrättning.

2.7. Rättigheter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i fastighet belägen inom Exploateringsområdet till förmån för fastighet ägd av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

Befintliga rättigheter

Inom Bolagets område finns flera ledningsrätter som ska upphävas eller ändras. Ledningshavare ansöker om ledningsrättsförrättningar för ändring eller upphävande av

berörda ledningsrätter samt bildande av ledningsrätt för nya ledningsdragningar hos Lantmäterimyndigheten. Staden biträder ansökan.

Bolaget bekostar den andel av förrättningskostnaderna som belöper på Starkströmmen 2 och 4 för ledningsrätt gällande nybildning, ändring eller upphävande av befintliga ledningsrätter.

Blivande rättigheter

Ledningar

Inom Bolagets område finns flera ledningsrätter som ska ändras eller upphävas. Ledningshavare ansöker om ledningsrättsförrättningar för ändring eller upphävande av berörda ledningsrätter samt bildande av ledningsrätt för nya ledningsdragningar hos Lantmäteriet. Ledningsrätter som belastar Bolagets område framgår av ledningskartor, bilaga 2.7.1-2.7.5, samt av u-områden på detaljplanekartan.

Servitut:

Inom planområdet ska flera nya rättigheter bildas, enligt nedan. Rättigheterna redovisas även i bilaga 2.7.6.

Underhåll av fasad

Till förmån för Bolagets fastigheter, Starkströmmen 2 och Starkströmmen 4 upplåtes servitut inom Trafikverkets tomträtt med rätt att underhålla och sköta fasad på byggnad. Bolaget ska träffa servitutsavtal med Trafikverket. Staden godkänner upplåtelsen, i egenskap av fastighetsägare. Se bilaga 2.7.7.

Kulvert

Till förmån för Bolagets fastigheter, Starkströmmen 2 och Starkströmmen 4 upplåtes servitut inom Trafikverkets tomträtt med rätt att anlägga, underhålla och bibehåll kulvert för huvudvattenledning. Se bilaga 2.7.8. Bolaget ska träffa servitutsavtal med Trafikverket. Staden godkänner upplåtelsen, i egenskap av fastighetsägare.

Väg

Till förmån för Trafikverkets tomträtt upplåtes servitut på Bolagets fastigheter Starkströmmen 2 och 4 med rätt att ta väg över bestämt markområde samt rätt till parkeringsmöjlighet inom anvisad plats enligt bilaga 2.7.9 för tillträde till teknikutrymme tillhörande Norra länken. Inom tjänande fastigheten får heller inte dörren till teknikutrymmet blockeras. Bolaget medger i överenskommelse om exploatering med Staden att Bolagets område belastas av rättigheten och ska träffa servitutsavtal med Trafikverket.

Fiberledningar

Till förmån för Trafikverkets tomträtt upplåtes servitut på Bolagets fastigheter Starkströmmen 2 och 4 med rätt att anlägga, nyttja och underhålla fiberledningar på bestämt utrymme. Bolaget medger i överenskommelse om exploatering med Staden att Bolagets område belastas av rättigheten och ska träffa servitutsavtal med Trafikverket.

Stödmur

Till förmån för Bolagets fastigheter, Starkströmmen 2 och Starkströmmen 4 upplåtes servitut inom Trafikverkets tomträtt med rätt att anlägga, underhålla och bibehålla stödmur. Stödmur krävs för hantering av Svoas kombiledning enligt bilaga 2.7.10. Bolaget ska träffa servitutsavtal med Trafikverket. Staden godkänner upplåtelsen, i egenskap av fastighetsägare.

Bjälklag

Till förmån för Bolagets fastigheter, Starkströmmen 2 och Starkströmmen 4 upplåtes servitut inom Trafikverkets tomträtt med rätt att nyttja bjälklag. Nyttjandet av bjälklag krävs för Bolagets entré enligt bilaga 2.7.11. Bolaget ska träffa servitutsavtal med Trafikverket. Staden godkänner upplåtelsen, i egenskap av fastighetsägare.

Nyttjanderätt för anläggningsarbeten och ledningsflytt

Till förmån för Bolaget upplåtes nyttjanderätt på Trafikverkets tomträtt för utförande av anläggningsarbeten och ledningsflytt m.m under tiden som byggnation sker inom Bolagets fastigheter. Bolaget ska träffa nyttjanderättsavtal med Trafikverket. Se bilaga 2.7.12.

Provisorisk väg

Till förmån för Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe upplåtes nyttjanderätt på Bolagets fastigheter Starkströmmen 2 och 4 att anlägga, underhålla och använda provisorisk väg när behov föreligger i samband med arbeten för Detaljplanens genomförande. Bolaget medger att Starkströmmen 2 och 4 belastas av rättigheten och ska träffa nyttjanderättsavtal med Staden, se bilaga 2.7.13 för förslag på läge och utförande.

Inskrivning av servitutsavtal

Parterna är ansvariga att skicka in servitutsavtalen till Lantmäterimyndigheten vid inskrivning av rättigheterna.

2.8 Markföreningar

Vad som stadgas nedan gäller enbart för mark som genom fastighetsreglering enligt § 2.1 och § 2.2 överförs till Bolaget.

Bolaget ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföreningar 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. Eventuell anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten tas fram av Trafikverket. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor med halter upp till och med MKM.

Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som det inte finns någon avsättning för. Staden svarar även för merkostnad för schakt av dessa massor och eventuell återfyllnad, Såvida det inte handlar om kostnader kopplat till planerad anläggningsschakt som ändå ska ske oaktat föroreningsgrad.

För att Bolaget ska få ersättning krävs verifikat. Bolaget ska till Staden bland annat redovisa uppgifter om totalt schaktad mängd jord, mängden jord som har omhändertagits på mottagningsanläggning i halter över MKM, andel återanvända massor samt tillförda fyllnadsmassors ursprung.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken.

2.9 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal inklusive erläggande av exploateringsbidrag är Bolaget såsom ägare till fastigheterna Starkströmmen 2 och Starkströmmen 4 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 inom Starkströmmen 2 och Starkströmmen 4 så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att

- Genomföra exploatering inom Bolagets område och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse. Ansvarsfördelning för åtaganden och kostnader inom kvartersmark och allmän plats som gäller för

Detaljplanens genomförande framgår av bilagorna 3.1.1-3.1.2 och gäller även samtliga nedanstående punkter och att ytterligare bilagor även anges nedan.

- Vara ansvarig byggherre för projektering och entreprenad med tillhörande upphandling för Jägmästargatans utbyggnation med tillhörande anslutningsarbeten utanför Bolagets fastighet samt tillhörande ledningsomläggning, i enlighet med kravspecifikation Jägmästargatan, se bilaga 3.1.3.
- Vara ansvarig byggherre för projektering och entreprenad med tillhörande upphandling inom planområdets kvartersmark i de delar Bolaget utför och anlägger anläggningar.
- Vara ansvarig byggherre för projektering och entreprenad för schaktarbeten och återställningsarbeten för ledningsomläggning inom kvartersmark, vilket bland annat omfattar anläggande av kulvert för huvudvattenledning samt betongskydd för kombiledning. Se bifogade ledningskartor, bilagor 2.7.1-2.7.5.
- Gemensamt med Staden, Trafikverket och Elementica kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet inom kvartersmark. Bolaget är skyldig att aktivt medverka till att samordna sina entreprenader med Staden, Trafikverket, Elementica och med de ledningsdragande bolagen.
- Aktivt medverka till att gemensamt med Trafikverket och Elementica upprätta en huvudtidplan
- Möjlighet ges till Staden att medverka i samordningen ovan då Staden bedömer det lämpligt.
- Följa PM Generella områdeskrav för Projekt Norra Djurgårdsstaden, enligt bilaga 3.1.4. Paragraf 3.5 i bilaga 3.1.4 gäller enbart om Bolaget väljer att ansluta sig till bygglogistikcenter (BLC).

Staden förbinder sig att

- Vara ansvarig byggherre för projektering och entreprenad med tillhörande upphandling för ledningsomläggningar på allmän plats inom del av Midskogsgränd upp till anslutande punkter på Lamforsvägen och Jägmästargatan. Detta omfattar också ledningsomläggning utanför Detaljplanen. Ansvarsfördelning framgår enligt första stycket av 3.1 och bilagor 3.1.1-3.1.2.
- Vara ansvarig byggherre för projektering och entreprenad med tillhörande upphandling för schaktarbeten för SVOAs (jfr 3.8 nedan) ledningar och tillhörande samordning inom planområdets kvartersmark gällande ledningsarbeten samt ledningsomläggning i Midskogsgränd.

3.2 Anslutnings- och återställningsarbeten

I bifogad lista och ritning, bilagor 3.1.1-3.1.2 framgår omfattning av återställande- och anslutningsarbetena. Skedesplanen för projektet framgår i bilaga 3.2.1

3.3 Ersättning för Stadens kostnader

Bolaget ska ersätta Staden för alla kostnader som Staden har i samband med framtagandet och genomförandet av Detaljplanen såsom utredningar gällande anläggningar på allmän plats samt projektledning, samordning, granskning och besiktning m.m. Bolaget ersätter Staden för den faktiska kostnaden. När Staden utför arbetet med egen personal ersätter Bolaget Staden enligt gällande interna debiteringsnivåer inom Staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar stadens interna debiteringsnivåer för [2022]. Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning.

Bemanning	Explo	Kr/timme
Projektledare	PU	1100
Projektledare	PU VISP	1200
Anläggningsingenjör	/BPL	1400
Värderare	MoV	1400
Kommunikatör		1200
Specialist	MLT	1000

Utanför planområdet finns anläggningar (Jägmästargatan och Midskogsgränd) som måste nybyggas, byggas om eller justeras på grund av Bolagets utbyggnad inom Exploateringsområdet. Kostnaderna för anläggningar inom Jägmästargatan bekostas till sin andel och utförs av Bolaget. Kostnaderna för anläggningar på Midskogsgränd bekostas till sin andel av Bolaget men utförs av Staden. Dessa räknas upp i åtgärdslista, enligt bilagor 3.1.1-3.1.2.

3.4 Kommunala anläggningar

3.4.1 Midskogsgränd m.m.

Staden ansvarar för projektering och byggande av anläggningar på allmän platsmark samt x- och z-områden inom Midskogsgränd till standard som beslutas av Staden. Detta gäller även för följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Exploateringsområdet p.g.a. exploateringen. Bolaget bekostar sin andel enligt kostnadsfördelning mellan Staden, Bolaget och Trafikverket enligt bilagor 3.1.1-3.1.2. Bolaget ska även bekosta för sin andel för drift av anläggningarna intill dess trafiknämnden alternativt stadsdelsnämnden övertar ansvaret för dessa samt bekosta för sin andel av underhåll fram till godkänd garantibesiktning.

Exploateringsbidraget har preliminärt beräknats till 29,6 miljoner kronor. I ersättningen ingår åtgärder på Midskogsgränd samt ledningsomläggningar inom Exploateringsområdet, i enlighet med lista för åtgärder och återställningsarbeten, bilagor 3.1.1-3.1.2. Det är dock Stadens faktiska kostnad som ska ersättas av Bolaget. Det preliminärt beräknade beloppet ska erläggas med 50% (14,8 miljoner kronor) inom 30 dagar från det att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Resterande 14,8 miljoner kronor ska erläggas till Staden ett år efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Slutlig avräkning sker när anläggningsarbetena är genomförda. Därefter ev. tillkommande kostnader debiteras löpande.

För åtgärderna på Jägmästargatan är Bolaget ansvarig för att själv utföra och bekosta dessa.

3.4.2 Åtgärder inom Bolagets område samt för anslutning till allmän gata på Jägmästargatan

Projektering, bygg - och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Bolagets område samt för anslutning till allmän gata på Jägmästargatan.

Projekteringen för anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard (Teknisk handbok i senaste versionen) och krav, i enlighet med bilagor 3.1.4, 3.4.2.1-3.4.2.2.

Av bilagorna framgår hur handlingar tas fram och godkänns m m. Stadens godkännande inskränker inte Bolagets ansvar för riktigheten av innehållet, exempelvis uppgifter, undersökningsmaterial och tekniska lösningar, i handlingarna.

Produkter som omfattas av Stadens materialkrav för anläggningar på allmän plats

Anläggningar som uppförs på allmän plats samt x- och z- områden omfattas av Stadens materialkrav, enligt bilagor 3.1.4, 3.4.2.1-3.4.2.2.

Byggande

Bolaget ansvarar för utförande och bekostar byggandet av alla anläggningar på allmän platsmark samt u- områden inkl. belysning inom Jägmästargatan, i samråd med Staden och enligt Stadens standard (Teknisk handbok i senaste versionen), enligt bilagor 3.1.4, 3.4.2.1-3.4.2.2. Bolaget svarar även delvis för kostnader för byggandet av allmänna anläggningar på Midskogsgränd, där Staden utför arbetena och Trafikverket bekostar åtgärderna. Ansvar och kostnadsfördelning regleras i enlighet med bilagor 3.1.1-3.1.2.

Anläggningarna på Jägmästargatan ska vara färdigställda och kunna användas för avsett ändamål senast vid utgången av Detaljplanens genomförandetid.

När Bolaget utför anslutnings- eller återställningsarbeten ska Bolaget även genomföra undersökningar och sanering om detta är nödvändigt. För dessa arbeten hänvisas till punkt 2.8.

Bolaget är medvetet om att Staden har tecknat separata avtal med Trafikverket och Elementica där bolagen åtar sig att ansvara för återställande- och anslutningsarbeten inom Exploateringsområdet. Bolaget ska med Trafikverket och Elementica samordna sina anslutningsarbeten. För samordning hänvisas även till § 3.1 ovan.

Bolaget har arbetsmiljöansvaret, inkluderande ansvaret för BAS-U och BAS-P.

Besiktningar, övertagande och garantitider m.m.

Bolagets åtaganden gällande besiktningar, övertagande och garantitider framgår av bilaga 3.4.2.3.

3.5 Kontor

Bolaget ska inom Bolagets område uppföra kontorsbebyggelse, i enlighet med Detaljplanen.

3.6 Vägportal

Befintlig vägportal på Jägmästargatan behöver monteras ner och flyttas till av Staden anvisad placering, Bolaget svarar för kostnaden genom att åtgärden ingår i gatukostnadsersättningen.

3.7 Belysning

Trafikkontoret svarar för nedmontering och flytt av befintliga belysningsanläggningar inom Bolagets ansvarsområde. Trafikkontoret utför sin egen projektering och av Trafikkontoret avtalad entreprenör utför ny och ombyggnad av belysningsanläggningen. Samråd ska ske med Trafikkontorets belysningsenhet om detaljer i utförande under skedet för framtagande av bygghandling. Projektering och utförande utförs på bekostnad av Bolaget.

Trafikkontoret utför sin egen trafiksignalprojektering och av Trafikkontoret avtalad entreprenör utför ny och ombyggnad av trafiksignaler. Projektering och utförande utförs på bekostnad av Bolaget.

3.8 Omläggning av ledningar

Inom Bolagets område finns idag ledningar för bland annat, el, vatten- och avlopp och fiber. Bolaget, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av dessa ledningar. Bolaget är införstått med att ledningsomläggningen innebär att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Bolagets område. Bolaget tar på sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester. Ansvarsfördelning och kostnadsfördelning för ledningsomläggning framgår i bilagor 3.1.1-3.1.2 samt av ledningskartor, bilagor 2.7.1-2.7.4.

Bolagets ansvar

Vid omläggning av ledningar på grund av Bolagets exploatering ska Bolaget under planerings-, projekterings-, upphandlings- och genomförandeskedena därmed svara för kostnader för ledningsomläggningar. Bolaget ska även svara för samordning av ledningsdragningen inom Bolagets område, samt dess följder utanför detta område. Detta ska ske i samråd med de ledningsdragande bolagen, Trafikverket och Elementica.

Bolaget är införstått med att ledningarna måste omläggas innan Bolaget kan påbörja sin byggnation. Detta påbörjas först då Detaljplanen vunnit laga kraft. Hänsyn till denna förutsättning ska tas i huvudtidplanen enligt § 3.1.

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.

Trafikverket och Bolagets åtaganden

Bolaget är medvetet om att Staden har tecknat separat avtal med Trafikverket, där Trafikverket åtar sig att ansvara för omläggning av ledningar inom Planområdet. Bolaget ska tillsammans med Trafikverket och Elementica samordna ledningsomläggningarna, då det är en förutsättning för genomförandet av ledningsomläggningarna. För samordning hänvisas även till § 3.1 ovan.

Omläggning av huvudvattenledning

Inom Bolagets och Trafikverkets område finns en huvudvattenledning med ledningsrätt, innehavare Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA). En förutsättning för Detaljplanens genomförande är omläggning av ledningen. En omläggning av SVOA:s ledning är därför nödvändig varför Bolaget ansvarar för delvis utförande samt kostnader för sådan omläggning som krävs för att möjliggöra Bolagets exploatering enligt Detaljplanen inom Planområdet. Bolaget är överens med Trafikverket om ansvars- och kostnadsfördelning, enligt bilagor 3.1.1-3.1.2

Staden bekostar inget för denna omläggning utöver kostnadsfördelningen mellan Staden och Trafikverket, enligt Norra länken avtalet.

Inom kvartersmark:

Trafikverket och Bolaget ansvarar för kostnaderna för ledningsomläggningen av huvudvattenledningen som uppstår inom sina egna tomtytor. Därutöver kommer Bolaget att ansvara för att utföra och bekosta för anläggandet av kulvert för huvudvattenledningen. Bolaget svarar även för att anlägga ett betongskydd för kombiledning. Byggandet ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Parterna är överens om att ytan under kulverten inte ska inneha några ledningar, ytan ska vara fri från andra ledningar undertill.

Staden svarar för entreprenaden gällande ledningsomläggningen för huvudvattenledningen enligt bilagor 3.1.1-3.1.2, som redovisar ansvarsfördelningen för åtaganden inom kvartersmark.

Inom allmän plats:

Trafikverket och Bolaget ansvarar gemensamt för kostnaden för huvudvattenledningens omläggning som berör *Midskogsgränd*. Staden bekostar ingen andel för denna omläggning.

Staden svarar för utförandet av entreprenaden gällande huvudvattenledningsomläggningen inom allmän platsmark enligt 3.1.

Ett genomförandavtal avses upprättas mellan Trafikverket, Staden, Bolaget och SVOA.

3.9 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ansvarar

för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Bolaget ska särskilt skydda de träd som angetts på bifogad trädviteskarta, bilaga 3.9.1, markerade med gröna prickar på kartan.

Vid skada och överträdelse ska Bolaget utge vite enligt bilaga 3.9.4. Trädvitestabell.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Bolagets område utan tillstånd ska Bolaget utge skadestånd i enlighet med § 3.12 nedan.

Bolaget är ansvariga att följa de anvisningar om bland annat avstånd och utförande av schakter som Staden tillhandahåller, se bilagor 3.9.1-3.9.4.

3.10 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger i anslutning till Bolagets område. Samråd med Staden ska ske.

Tekniska anläggningar som omfattas av ovanstående är bland annat Midskogsgränd (ska vara tillgänglig för allmän trafik), Norra länken, den gång- och cykelväg som löper norr om bygglovsområdet, tunnelbanan och dess bro samt vatten- och avloppsledningar.

För det fall Midskogsgränd behöver stängas av för genomförande av ledningsomläggningar ska Bolaget upplåta möjlighet att ordna provisorisk körväg över Trafikverkets område för att upprätthålla tillgängligheten till allmänheten.

3.11 Bygg- och Informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Staden ansvarar för skyltar när det är byggnation som genomförs av 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 byggs skylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlur under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggs skyltar.

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast en vecka innan byggaktörens etablering.

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

3.12 Byggytor och byggetablering

Byggetablering för Bolagets exploateringsarbeten ska i första hand ske inom Bolagets område. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med Trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom Bolagets område och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Bolagets område och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

Bolagets område och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

3.13 Dagvattenhantering

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 Bolagets område. Placering av byggnader och höjdsättning inom Bolagets område 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 Bolagets område. Anslutning sker enligt Stockholm Vatten och Avfalls AB:s anvisningar.

Bolaget är förbinder sig genom detta avtal att följa anvisningar från genomförd dagvattenutredning (2018-04-16, reviderad 2019-10-07 och 2022-05-20) för Detaljplanen.

Bolagets åtaganden inom exploateringsområdet

Bolaget ansvarar för sin andel av kostnaderna för anläggande av krossdike norr om Midskogsgränd. Kostnadsfördelningen för anläggningen sker genom att Bolaget erlägger gatukostnadsersättning. Bolaget ansvarar för sin andel av kostnaderna för

dagvattenhantering på Jägmästargatan. Kostnaderna inkluderas i gatukostnadsersättningen.

3.14 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget ska sträva efter att vid projektering och byggande inom Bolagets område 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 (BFS 2011:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

Bolaget ska därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna om möjligt 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.

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

3.15 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.

3.16 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholm Vatten och Avfalls AB:s riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering” samt ”Krav och anvisningar för avfallshanteringen i Norra Djurgårdsstaden (maj 2016)”.

3.17 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.

Staden 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.

3.18 Bygglogistikcenter (BLC) i Norra Djurgården

Ett lokalt Bygglogistikcenter kallat BLC finns för Norra Djurgårdsstaden. Syftet med BLC är att skapa ett hållbart och resurseffektivt byggande inom stadsutvecklingsområdet. BLC tillhandahåller logistiktjänster inom planering och genomförande bl. a. skalskydd, korttidslager, samlastning, avfallshantering mm.

Aktuell prislista för tjänster och anslutningsavgift samt fakta om tjänster finns att hämta på webbplats www.ndslogistik.se. Villkor för anslutning fastställs senast 6 månader före byggstart.

Bolaget har möjlighet att ansluta sig till Norra Djurgårdstaden Bygglogistikcenter (BLC) om ett behov till det skulle uppstå. Paragraf 3.5 i bilaga 3.1.4, PM generella områdeskrav för projekt Norra Djurgårdsstaden gäller därmed enbart om Bolaget väljer att ansluta sig till BLC.

3.19 Informera och teckna avtal med Region Stockholm

Bolaget ska lämna erforderlig information till Region Stockholm. Om det uppstår ett behov om att reglera erforderliga villkor under byggnation p.g.a. närhet till tunnelbanebron och dess pelare, ska ett avtal mellan Bolaget och Region Stockholm tecknas.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

Moderbolaget har åtagit sig, se Bilaga 4.1.1, 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 detta avtal samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma.

För de fall Bolagets område, 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 Moderbolaget ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Moderbolaget svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt detta exploateringsavtal, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Moderbolaget från sitt åtagande.

4.2 Viten

Om Bolaget brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Bolaget till Staden erlägga vite i enlighet med detta avtal.

Bolaget förbinder sig vid vite av 8 000 000 kronor, i penningvärde 2022-10-01, att senast 15 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt detta avtal. Skyldighet att utge exploateringsbidrag omfattas dock inte i detta villkor.

Vite enligt detta avtal förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar.

Vitet ska jämkas om det är oskäligt med hänsyn till överträdelsen omfattning och karaktär i förhållande till de åtaganden som Bolaget har fullgjort samt med beaktande av övriga omständigheter.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Staden lider på grund av Bolagets avtalsbrott. I sådant fall ska redan erlagt vite avräknas från skadeståndet.

Utgivande av vite påverkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott. Det påverkar ej heller Stadens rätt att kräva inbetalning av exploateringsbidrag.

De delar av vitesförpliktelserna som avser anläggningar på allmän plats, som utförs av Bolaget och överlämnas till Staden, ska upphöra att gälla när godkänd garantibesiktning genomförts för respektive anläggning.

4.3 Mervärdesskatt

Staden har ingen skyldighet att utbetala ersättning för mervärdesskatt till Bolaget för de gatubyggnadsarbeten Bolaget utför på Jägmästargatan, då Bolaget inte är att betrakta som ett byggbolag i mervärdesskatterättslig mening enligt bestämmelsen i 8 kap. 19 § ML.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig vid vite av 8 000 000 kronor i penningvärde 2022-10-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till fastighet inom Bolagets område tillse att de nya

ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av [vitesbelopp] kronor i penningvärde [åååå-mm-dd], i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande [område] daterat [åååå-mm-dd]. Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare 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 [vitesbelopp] kronor i penningvärde [åååå-mm-dd]. 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 ersätta det.”

Om Bolaget ska utge vite enligt denna paragraf ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.

De delar av vitesförpliktelserna som avser anläggningar på allmän plats, som utförs av Bolaget och överlämnas till Staden, ska upphöra att gälla när godkänd garantibesiktning genomförts, i enlighet med Bilaga 3.4.2.3, för Jägmästargatan. Den delsumma av vitet som därvid upphör att gälla är följande:

4 500 000 kronor, i penningvärde 2022-09-01.

4.5 Överenskommelsens giltighet

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

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2023-11-30, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2023-09-30 godkänner överenskommelse om exploatering inom del av fastigheten Hjorthagen 1:1 och Starkströmmen 2 och 4 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Hjorthagen 1:1 till Vasakronan med en försäljningsinkomst om cirka 15,4 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

dels kommunfullmäktige senast 2023-11-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för exploatering inom Starkströmmen 2 och 4 samt del av Hjorthagen 1:1, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

Att stadsbyggnadsnämnden beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,

Att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Stockholm den 3/2-2023

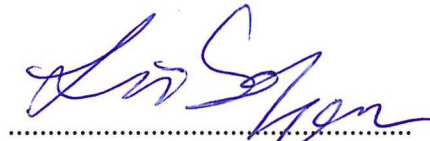
För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Ankarspik 120 AB c/o
Vasakronan AB (Publ)

.....


.....
Jan-Erik Hellman

.....


.....
Lovis Sellgren

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....

BILAGOR

- 1.3.1 Fastighetsområden
- 2.1.1 Överenskommelse om fastighetsreglering
- 2.1.2 Formel för ersättningsberäkning avseende tillskottsmarken
- 2.6.1 Utformning av gemensamhetsanläggning
- 2.7.1 Ledningskarta, Ellevio
- 2.7.2 Ledningskarta, Stokab
- 2.7.3 Ledningskarta, Skanova
- 2.7.4 Ledningskarta, Svoa
- 2.7.5 Ledningskarta, Stockholm exergi
- 2.7.6 Översiktlig karta som redovisar rättigheter
- 2.7.7 Servitutsavtal gällande rätt till underhållsarbeten
- 2.7.8 Servitutsavtal gällande rätt till kulvert på Trafikverkets fastighet
- 2.7.9 Servitutsavtal gällande rätt till väg

- 2.7.10 Servitutsavtal gällande rätt till grundläggning och anläggningsarbeten-
stödmur
- 2.7.11 Servitutsavtal gällande nyttjande av bjälklag med ytskikt
- 2.7.12 Nyttjanderättsavtal för arbetsområde och stålspånt
- 2.7.13 Nyttjanderättsavtal för provisorisk väg
- 3.1.1 Lista över återställande- och anslutningsarbeten
- 3.1.2 Kartbilaga för ansvarsområden
- 3.1.3 Kravspecifikation Jägmästargatan
- 3.1.4 PM Generella områdeskrav i Norra Djurgårdsstaden
- 3.2.1 Skedesplan
- 3.4.2.1 Principer för projektering, produktion och överlämning
- 3.4.2.2 BVB Produkter som omfattas av Stockholms stads materialkrav
- 3.9.1 Skyddsvärda träd, trädskarta
- 3.9.2 Skyddsvärda träd, trädbesiktning
- 3.9.3 Skyddsvärda träd, PM Allmänna skyddsåtgärder
- 3.9.4 Skyddsvärda träd, viten
- 4.1.1 Proprieborgen