

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad Staden, samt Jubileumshuset Mark AB (org.nr. 559415-0855), nedan kallad **HSB** och Castellum Stockholm Torsgatan 12 AB (org.nr. 559374-4138) nedan kallad **Castellum**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffat följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kvarter 12 i Hagastaden, del av fastigheten Vasastaden 1:16 och del av fastigheten Vasastaden 1:118, Vasastaden

HSB och Castellum är nedan gemensamt kallade **Bolagen**. Staden och Bolagen är nedan gemensamt kallade **Parterna**.

§ 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, kvarter 11 och kvarter 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 2023-12-07. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter ovan nämnda markanvisningsavtal i de delar som berör kvarter 12, området redovisas på Bilaga 1, varvid HSB Bostad överlåter markanvisningen avseende bostadsdelen inom kvarter 12 på oförändrade villkor till HSB och kontorsdelen inom kvarter 12 på oförändrade villkor till Castellum Stockholm Torsgatan 11 AB. Inom kvarter 12 kommer HSB att utveckla bostäder och Castellum utveckla kommersiella lokaler, vilket föranleder denna trepartsöverenskommelse.

För information överlåter HSB Bostad kvarter 11 på oförändrade villkor till Castellum Stockholm Torsgatan 11 AB och Staden tecknar motsvarande överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark avseende kvarter 11 med Castellum Stockholm Torsgatan 11 AB. Överenskommelserna om exploatering för kvarter 11 och kvarter 12 fullföljer och ersätter därmed markanvisningsavtalet för kvarteren i sin helhet.

HSB Bostad AB och Castellum Stockholm AB, har ingått ett samverkansavtal avseende den gemensamma byggnationen inom kvarter 12.



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 Castellum del av fastigheterna Vasastaden 1:118 och Vasastaden 1:16, nedan kallad **Kontorsfastigheten**. Kontorsfastigheten överläts för en överenskommen preliminär köpeskilling om 86 142 000 (åttiosexmiljonerettihundrafyrtiotvåusen) kronor.

Staden överlåter med äganderätt till HSB del av fastigheterna Vasastaden 1:118 och Vasastaden 1:16, nedan kallad **Bostadsfastigheten**. Bostadsfastigheten överläts för en överenskommen preliminär köpeskilling om 243 000 000 (tvåhundrafyrtiotremiljoner) kronor.

Kontorsfastigheten och Bostadsfastigheten kallas nedan gemensamt **Fastigheterna**.

Fastigheternas utbredning i plan är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Kontorsfastigheten kommer att avstyckas som en 3D-fastighet och urholka Bostadsfastigheten. Kontorsfastighetens utbredning i höjddled definieras i detaljplanen med bestämmelse B2. Principerna för fastighetsbildningen framgår av Bilaga 2.

Kontorsfastighetens ungefärliga utbredning redovisas i bifogat PM, Bilaga 2. Fördelningen av ytor mellan Bostadsfastigheten och Kontorsfastigheten kan komma att ändras med hänsyn till kommande fastighetsbildning enligt § 2.3 nedan. Köpeskilling ska regleras i enlighet med § 2.1.1 och § 2.1.2 nedan.

Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 3.

I ovan nämnda köpeskilling ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.15.

2.1.1 Köpeskilling avseende Kontorsfastigheten (byggrätt för kontor och kommersiella lokaler)

Den preliminära köpeskillingen för kontor och kommersiella lokaler är baserad på ett pris i prisläge 2018-05-01 om 20 510 kronor per m² ljus BTA och en beräknad total

81
af
8

värdegrundande area om ca 4 200 m² ljus BTA, denna area har bedömts motsvara den maximala byggrätten för kommersiella lokaler som medges enligt Detaljplanen.

Köpeskillingen är bestämd i prisläge 2018-05-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till Tillträdesdag Kontorsfastigheten enligt § 2.4 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.

MSCI:s indextal per 2017-12-31 (indextal för år 2017) är indextalet 462 enheter (1983-12-31=100). Per 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 512. Indextalet per 2018-05-01 har beräknats till 479 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2017 och 2018. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex. MSCI:s ovan angivna indextal 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 Tillträdesdag Kontorsfastighet (enligt § 2.4) tillträdesdagen av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av Statistikmyndighetens (SCB) konsumentprisindex (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 2018-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Priset för kontor och kommersiella lokaler är satt med utgångspunkt i ett normalt relationstal för LOA/BTA. Då ovanpåliggande bostadsvåningars tyngd föranleder en mer omfattande stomkonstruktion än normalt ska hänsyn tas till detta vid uppmätning av värdegrundande area, dvs. den area som ligger till grund för köpeskillingen. Värdegrundande area ska efter uppmätning justeras med hänsyn till verklig nyttjandegrad. Sådan justering ska ske med maximalt sex procentenheter från normal nyttjandegrad, vilken förutsätts vara 87 procent. Följaktligen ska köpeskillingen beräknas enligt nedan:

LOA/BTA = Normal nyttjandegrad = 87 %
 Verklig LOA/verklig BTA = Verklig nyttjandegrad
 Verklig nyttjandegrad får fastställas till lägst 81 %.

Verklig nyttjandegrad/normal nyttjandegrad = Kvot (minst 0,93)

Köpeskillning = Indexerat pris*uppmätt ljus BTA*kvot

Inför Tillträdesdag Kontorsfastigheten ska den slutgiltiga köpeskillingen justeras i enlighet med eventuellt erhållet bygglov enligt nedan.

Den slutgiltiga köpeskillingen ska baseras på den uppmätta byggrättens ljusa BTA som framgår av laga kraft vunna bygglovshandlingar eller handlingar som ligger till grund

^[1] före detta IPD

för fastighetsbildningen enligt § 2.3, förutsatt att denna byggrätt inte understiger maximal byggrätt enligt Detaljplan, då ska köpeskillingen baseras på den senare.

2.1.2 Köpeskillning avseende Bostadsfastigheten (byggrätt för bostäder)

Köpeskillningen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge juni 2021 (Värdetidpunkten) om 24 300 kronor per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om 10 000 m² ljus BTA. Denna area har bedömts motsvara den totala byggrätten för bostäder som medges enligt Detaljplanen. Inför Tillträdesdag Bostadsfastigheten (enligt § 2.4) ska den slutgiltiga köpeskillningen justeras i enlighet med eventuellt erhållet bygglov enligt nedan.

Priset för bostadsmark (24 300 kr/m² ljus BTA) förutsätter ett omräkningstal (=BOA/ljus BTA) om 0,68. För det fall omräkningstalet är högre i beviljade bygglovshandlingar ska priset öka med 1 000 kr/m² ljus BTA för varje påbörjad hundradel. Priset kan aldrig understiga 24 300 kr/m² ljus BTA (exempelvis om faktiskt omräkningstal är 0,689 ska markpriset vara 24 300 kr/m² ljus BTA, om faktiskt omräkningstal är 0,69 ska markpriset vara 25 300 kr/m² ljus BTA (= 24 300 + 1 000), om faktiskt omräkningstal är 0,71 ska markpriset vara 27 300 kr/m² ljus BTA (= 24 300 + 3 000)).

Ovanstående pris i kr/m² ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till Tillträdesdag Bostadsfastighet (enligt § 2,4) i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På Tillträdesdag Bostadsfastigheten ska köpeskillning för bostäder betalas med det belopp som baseras på den totala bruttoarean, m² ljus BTA, som framgår av lagakraft vunna bygglovshandlingar eller om lagakraft vunna bygglovshandlingar inte är upprättade på Tillträdesdag Bostadsfastigheten så ska köpeskillning betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m² ljus BTA, som medges enligt lagakraft vunnna Detaljplan 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 Tillträdesdag Bostadsfastigheten, kr/m² ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Vasastaden/Norrmalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Vasastaden/Norrmalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värdetidpunkten. Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund av förändring eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillningen ska dock justeras med stöd av

¹ Den månatliga noteringen avser tre månades glidande medelvärde

ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

Den slutgiltiga köpeskillingen ska baseras på den bygg rätt som framgår av laga kraft vunna bygglovshandlingar förutsatt att denna bygg rätt inte understiger maximal bygg rätt enligt Detaljplan, då ska köpeskillingen baseras på den senare.

2.2 Tilläggsköpeskillning

2.2.1 Tilläggsköpeskillning avseende Kontorsfastigheten

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

Om Castellum, eller annan som förvärvar Kontorsfastigheten eller del därav, erhåller bygglov för byggnad eller byggnader med area eller areor överstigande det antal m² ljus BTA för kontor och kommersiella lokaler varpå köpeskillingen beräknats, ska Castellum utöver köpeskillingen erlagga tilläggsköpeskillning till Staden enligt nedan.

För den area eller de areor ljus BTA för kontor och kommersiella lokaler som överstiger det antal m² ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats ska tilläggsköpeskillning utgå beräknat på det pris i kr/m² varpå köpeskillingen för kontor och kommersiella lokaler beräknats, dvs. överstigande m² ljus BTA multiplicerat med pris i kr/m² för kontor och kommersiella lokaler. Priset för kontor och kommersiella lokaler är satt med utgångspunkt i ett normalt relationstal för LOA/BTA. Då ovanpåliggande bostadsvåningars tyngd föranleder en mer omfattande stomkonstruktion än normalt ska hänsyn tas till detta vid uppmätning av värdegrundande area, dvs den area som ligger till grund för beräkning av köpeskillingen. Värdegrundande area ska efter uppmätning justeras med hänsyn till verklig nyttjandegrad. Sådan justering ska ske med maximalt 6 procentenheter från normal nyttjandegrad, vilken förutsätts vara 87 %. Följaktligen ska tilläggsköpeskillningen beräknas enligt nedan:

LOA/BTA = Normal nyttjandegrad = 87 %
 Verklig LOA/verklig BTA = Verklig nyttjandegrad
 Verklig nyttjandegrad får fastställas till lägst 81 %.

Verklig nyttjandegrad/normal nyttjandegrad = Kvot (minst 0,93)
 Köpeskillning = Indexerat pris*uppmätt ljus BTA*kvot

Endast för Staden nettopositiva tilläggsköpeskillningar tillämpas. Castellum har således inte rätt till återbetalning av del av köpeskillingen. Tilläggsköpeskillning ska regleras med konsumentprisindex från Tillträdesdag Kontorsfastigheten till dag då betalningsansvar inträder enligt nästföljande stycke.

Tilläggsköpeskillning ska utan anmaning från Staden erläggas senast fyra veckor efter lämnat startbesked enligt bygglov som medger bygg rätt som grundar rätt till tilläggsköpeskillning enligt ovan. Vid dröjsmål med betalning utgår dröjsmålsränta på förfallet belopp till dess betalning sker, enligt vad därom i lag stadgas.

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

Villkor om tilläggsköpeskillning ska upprepas i det köpebrev som ska upprättas. Villkoret om tilläggsköpeskillning upphör att gälla ett år efter det att slutbesked lämnats för byggnationen inom Kontorsfastigheten.

2.2.2 Tilläggsköpeskillning avseende Bostadsfastigheten

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

Om HSB, eller annan som förvärvar Bostadsfastigheten eller del därav, erhåller bygglov för byggnad eller byggnader med area eller areor överstigande det antal m² ljus BTA för bostäder varpå köpeskillningen beräknats, ska HSB utöver köpeskillningen erlagga tilläggsköpeskillning till Staden enligt nedan.

För den area eller de areor ljus BTA för bostäder som överstiger det antal m² ljus BTA varpå köpeskillningen beräknats ska tilläggsköpeskillning utgå beräknat på det pris i kr/m² varpå köpeskillningen för bostäder beräknats, dvs. överstigande m² ljus BTA multiplicerat med pris i kr/m² för bostäder.

Endast för Staden nettopositiva tilläggsköpeskillningar tillämpas. HSB har således inte rätt till återbetalning av del av köpeskillningen. Tilläggsköpeskillning ska regleras med konsumentprisindex från Tillträdesdag Bostadsfastigheten till dag då betalningsansvar inträder enligt nästföljande stycke.

Tilläggsköpeskillning ska utan anmaning från Staden erläggas senast fyra veckor efter lämnat startbesked enligt bygglov som medger byggrätt som grundar rätt till tilläggsköpeskillning enligt ovan. Vid dröjsmål med betalning utgår dröjsmålsränta på förfallet belopp till dess betalning sker, enligt vad därom i lag stadgas.

Villkoret om tilläggsköpeskillning ska inte utgöra hinder för köparens erhållande av lagfart och utgör inte ett sådant villkor som avses i jordabalken 4 kap. 4 §. Villkor om tilläggsköpeskillning ska upprepas i det köpebrev som ska upprättas. Villkoret om tilläggsköpeskillning upphör att gälla 1 år efter det att slutbesked lämnats för byggnationen inom Bostadsfastigheten.

Handwritten blue ink marks, including a large 'D' and some illegible scribbles.

2.3 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelse enligt § 2.1 ovan.

Genom undertecknandet av denna överenskommelse biträder Castellum och HSB ansökan om fastighetsbildning. Kopia på ansökan om fastighetsbildning ska delges Castellum respektive HSB.

Castellum respektive HSB ansvarar för att ta fram erforderligt underlag som krävs för att fastighetsbildning ska kunna genomföras i enlighet med § 2.1. Bolagen ska bekosta fastighetsbildning samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter för respektive Fastighet. Bolagen ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta för respektive Fastighet.

Ansökan om fastighetsbildning ska inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från denna överenskommelses undertecknande.

2.4 Tillträde

Castellum tillträder Kontorsfastigheten den 5 april 2028 förutsatt att i) fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan vunnit laga kraft och ii) Stadens anläggningsarbeten enligt § 3.3.2.1 är klara. Om i) fastighetsbildning enligt § 2.1 inte vunnit laga kraft eller ii) Stadens anläggningsarbeten enligt § 3.3.2.1 är klara så att tillträde inte kan äga rum den 5 april 2028 så ska Castellum tillträda Kontorsfastigheten tjugo (20) bankdagar från det senare av i) fastighetsbildning enligt § 2.1 vunnit laga kraft och ii) Stadens anläggningsarbeten enligt § 3.3.2.1 är klara (nedan kallad ”**Tillträdesdag Kontorsfastigheten**”).

HSB tillträder Bostadsfastigheten senast 12 månader efter Tillträdesdag Kontorsfastigheten, nedan kallad **Tillträdesdag Bostadsfastigheten**.

2.5 Betalning m.m.

Castellum ska senast på Tillträdesdag Kontorsfastigheten samt HSB ska senast på Tillträdesdag Bostadsfastigheten betala köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterade köpebrev. I det fall Castellum respektive HSB beviljas nytt eller ändrat bygglov med utökad byggrätt utgår tilläggsköpeskilling i enlighet med § 2.2 ovan.

Staden ska på Tillträdesdag Kontorsfastigheten överlämna till Castellum de handlingar rörande Kontorsfastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Castellum i egenskap av ägare till Kontorsfastigheten.

Staden ska på Tillträdesdag Bostadsfastigheten överlämna till HSB de handlingar rörande Bostadsfastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma HSB i egenskap av ägare till Bostadsfastigheten.

2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Kontorsfastigheten som belöper på tiden före Tillträdesdag Kontorsfastigheten ska betalas av Staden och för tiden därefter av Castellum. Motsvarande ska gälla för intäkterna av Kontorsfastigheten.

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Bostadsfastigheten som belöper på tiden före Tillträdesdag Bostadsfastigheten ska betalas av Staden och för tiden därefter av HSB. Motsvarande ska gälla för intäkterna av Bostadsfastigheten.

2.7 Förfogande över Fastigheterna till tillträde

I den mån det enligt gällande rätt anses tillkomma Castellum respektive HSB i egenskap av civilrättslig ägare till respektive Fastighet att vidta nedan angivna åtgärder ger Castellum respektive HSB Staden rätt att vidta dessa. Rätten gäller till dess Castellum erlagt köpeskilling och tillträtt Kontorsfastigheten, undantaget Bolagens rätt att nyttja Bostadsfastigheten enligt § 2.8.

- Tillfälligt upplåta Fastigheterna eller del därav.
- Genomföra uppsägning av nyttjanderätt eller annan rättighet som belastar Fastigheterna.
- Vidta andra åtgärder för förvaltning av nyttjanderätt.
- I övrigt rättsligt förfoga över Fastigheterna i förhållande till nyttjanderättshavare.

Bolagen ska även efter överenskommelse med Staden beredas möjlighet att utföra nödvändiga undersökningar, avhjälpa markföroreningar och vidta skyddsåtgärder inom Fastigheterna enligt § 2.8.

Ovanstående förändrar inte Stadens garanti gällande på Tillträdesdag Bostadsfastigheten respektive Tillträdesdag Kontorsfastigheten befintliga belastningar enligt § 2.10.

2.8 Nyttjanderätt

Bolagen äger rätt att nyttja Bostadsfastigheten vederlagsfritt för gemensam grundläggning samt byggnation till och med plan fyra inom Fastigheterna från och med Tillträdesdag Kontorsfastigheten.

Bolagen har efter överenskommelse och tecknade arrendeavtal med Staden möjlighet att sex månader innan Tillträde Kontorsfastighet inom Fastigheterna avhjälpa markföroreningar och vidta skyddsåtgärder i enlighet med bestämmelser i Detaljplanen. Åtgärderna inkluderar även schakt och spont.

2.9 Parkering

Bolagen förbinder sig att följa den parkeringsstrategi som är framtagen för Hagastaden, daterad 2015-01-16, reviderad 2022-01-24, Bilaga 5.

HSB respektive Castellum ska teckna separata avtal med Stockholms Stads Parkerings AB, nedan kallat **SPAB**, för köp av parkeringsplatser i P-hus Hagastaden. Respektive bolag ska erlægga 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 Bostadsfastigheten respektive Kontorsfastigheten. SPAB ansvarar för att teckna långsiktiga avtal om minst 25 år för respektive Fastighet.

Avtal om parkeringsköp med SPAB ska vara tecknade före Tillträdesdag Bostadsfastigheten respektive Tillträdesdag Kontorsfastigheten. Utkast till avtal om parkeringsköp, se Bilaga 6. Parkering för rörelsehindrade ska anordnas inom kvartersmark.

2.10 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheterna på Tillträdesdag Bostadsfastigheten respektive Tillträdesdag Kontorsfastigheten inte belastas av inskrivningar eller andra rättigheter (såsom nyttjanderätter, panträtter etc.) utöver de som tillskapas vid genomförande enligt detta avtal.

2.11 Fastigheternas skick m.m.

Castellum och HSB, som har besiktigt Fastigheterna år 2023, förklarar sig härmed godta Fastigheternas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheterna. Beträffande markföroreningar se § 2.12.

Bolagen är medvetna om att Fastigheterna kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis spont, stödmurar, ledningar m.m.

Bolagen tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar undantaget spont som har uppförts i samband med anläggande av dagvattenmagasinet samt byggnad av Norra Länken, se vidare under § 3.4.2.

2.12 Markföroreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolagen 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.

Bolagen 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 Bolagen. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan, utkast handlingsplan se Bilaga 7.

Bolagen 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. Bolagen och exploateringskontoret, projekt Hagastaden ska överenskomma om mottagningsanläggning som ska användas för halter över MKM i enlighet med upprättad handlingsplan enligt ovan. För att Bolagen ska få ersättning krävs verifikat. Bolagen ska till Staden redovisa de uppgifter som framkommer enligt en av Staden upprättad handlingsplan.

Staden ersätter inte Bolagen för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av denna överenskommelse om exploatering och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagens övertagande av marken.

2.13 Lagfartskostnader

HSB ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart för Bostadsfastigheten och Castellum ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart för Kontorsfastigheten.

2.14 Rättigheter

2.14.1 Servitut och andra rättigheter till förmån för Staden som ska belasta Fastigheterna

Bolagen medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i Bostadsfastigheten och/eller Kontorsfastigheten 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, ledningar m m

Castellum medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att på husfasader inom Kontorsfastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja och underhålla bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen. Belysningsanordningen är stadens egendom och det åligger stadens trafikkontor att underhålla belysningsanordningen så att denna inte orsakar skador på fasad.

Skyltar för allmänna gator och vägar

Castellum medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att på Kontorsfastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och

ombygga skyltar för allmänna gator och vägar. Placering bestäms efter samråd mellan Castellum och Staden.

Fjärrvärmeledning

Om fjärrvärmeledning på grund av platsbrist inte kan förläggas i gata så medger HSB Stockholm Exergi rätt att inom Bostadsfastigheten, för all framtid och utan ersättning, anlägga, nyttja, underhålla och ombygga ledningar för fjärrvärme inom utrymmen markerade i Bilaga 8. I sådant fall att Stockholm Exergi önskar ska ledningsrätt eller servitut bildas utan rätt till ersättning för HSB.

2.14.2 Servitut och andra rättigheter till förmån för Fastigheterna som ska belasta Stadens fastighet/fastigheter

Följande rättigheter avses bildas i samband med Fastighetsbildning i enlighet med § 2.3 eller upprättas som avtalsservitut:

Rättighet att anlägga dagvattenledning

Staden medger Fastigheterna 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.

Ersättning för ledningar på Stadens mark ska ske till trafikkontoret enligt gällande taxa. Se vidare under § 3.12 avseende ansvar och kostnader. Ledningen kommer att belasta fastigheten Vasastaden 1:16.

Rättighet för pålning

Staden medger Fastigheterna rätt att anlägga snedställda pålar under schaktbottennivå +6,20 meter.

Rättighet för plintar

Staden medger Fastigheterna rätt att anlägga plintar för grundläggning.

2.15 Gemensamhetsanläggningar

Bolagen 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 Castellum såsom ägare till Kontorsfastigheten och HSB såsom ägare till Bostadsfastigheten befriade från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen.

Bolagen svarar för alla övriga kostnader för Fastigheterna så som kostnader för anslutning av vatten och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Bebyggelse inom Fastigheterna

HSB ska inom Bostadsfastigheten uppföra ca 100 stycken bostäder. Castellum ska inom Kontorsfastigheten uppföra kontor i fyra plan med lokaler av publik karaktär i bottenvåningarna i enlighet med Detaljplanen. Castellum ska verka för att uppfylla intentionerna i Hagastadens stadsutvecklingsområde och det fokus på Life Science som präglar kontorslokalernas användning.

Bolagen är medvetna om att Staden bygger ut allmän plats samtidigt som Bolagens 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 Bolagen förbinder sig ömsesidigt att:

- Genomföra exploatering på Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.
- Kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet.

Bolagen är skyldiga att aktivt samordna sin projektering och sina övriga arbeten med Staden, stadens olika entreprenörer, övriga byggaktörer inom projekt Hagastaden och med de ledningsdragande bolagen.

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

Bolagen ska utse varsin samordnare. Bolagens samordnare ska identifiera respektive Bolags avsikter och önskemål med genomförandet. Bolagen ansvarar för att meddela Staden i god tid vem som är samordnare innan några arbeten inom Fastigheterna påbörjas.

Huvudansvar för samordningen från det att arbeten påbörjas inom Fastigheterna fram till Tillträdesdag Bostadsfastigheten åligger Castellums utsedda samordnare. Samordningsansvaret omfattar även arbetsmiljöansvar inom båda Fastigheterna. Bolagen har under denna period inte rätt att rikta ersättningsanspråk mot Staden.

3.2.1 Minimera störningar

- Bolagen är medvetna om att närliggande kvarter kommer att vara inflyttade när Bolagen bedriver sina arbeten med uppbyggnad av stomme och under färdigställandet av arbetena inom kvartersmark. Bolagen ska planera och utföra arbetena med största möjliga hänsyn till tredje man.



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

3.3 Tider

3.3.1 Tidplaner

Staden och Bolagen har gemensamt upprättat en preliminär tidplan för byggnation inom Fastigheterna, Bilaga 4. Den preliminära tidplanen baseras på att Detaljplanen vinner laga kraft 18 månader efter antagande i kommunfullmäktige. När Detaljplanen vinner laga kraft ska en huvudtidplan upprättas gemensamt av Bolagen och Staden.

Senast 12 månader före Tillträdesdag Kontorsfastigheten ska Bolagen inlämna en produktionstidplan som i huvudsak överensstämmer med huvudtidplanen. Produktionstidplanen ska omfatta all byggnation inom kvarteret. Bolagen 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 godkännas av Staden.

3.3.2 Förutsättningar tillträde

Bolagen är medvetna om att nedan angivna förutsättningar kring Fastigheterna är Stadens intentioner och att dessa förutsättningar kan komma att ändras fram till Tillträde enligt § 2.4. I samband med att Bolagen lämnar en produktionstidplan meddelar Staden om förändringar av nedan angivna förutsättningar har skett. Ingen ersättning utgår vid förändrade förutsättningar om de inte är av väsentlig karaktär.

3.3.2.1 Förutsättningar för tillträde i enlighet med § 2.4

- Norra Stationsgatans körbanor kommer att vara förlagda i sitt permanenta läge och vara trafikerade med allmän trafik.
- Uppsalavägens körbanor kommer att vara förlagda i sitt permanenta läge och vara trafikerade med allmän trafik.

3.3.2.2 Förutsättningar vid tillträde

- Gatan mellan kvarter 10 (Ribosomen) och kvarter 12 (gata 532) kommer att vara tillgänglig för byggetablering under produktionstiden, men kommer att delas mellan Bolagen och byggaktören för kvarter 10 (Ribosomen).
- Ytan mellan kvarter 11 och 12 kommer i huvudsak att vara uppfylld och tillgänglig för byggetablering för kvarter 11 och 12. Nivån för uppfyllnad ska överenskommas i samband med att en huvudtidplan enligt § 3.3.1 ovan upprättas.

3.3.3 Tider, inflyttning och finplanering

Senast tolv månader efter byggstart för Kontorsfastigheten ska Bolagen till Staden meddela planerade inflyttningsdatum för olika etapper inom Fastigheterna. Bolagen ska

meddela definitiva inflyttningstider senast sex månader innan respektive inflyttning, i samband med det ska Staden ta fram en tidplan för finplanering av anslutande allmän plats. Staden kommer att utföra arbeten med finplanering efter inflyttning och när byggtrafik på respektive gata har upphört, varvid Staden åtar sig att verka för att sådana arbeten ska utföras snarast möjligt. Vissa arbeten kan inte utföras under vinterhalvåret, vilket medför att Stadens finplanering kan komma att förskjutas.

Om Bolagen fått Stadens godkännande att etablera på gatumark, närmast Fastigheterna, förbinder sig Bolagen att senast tre månader före fastställt inflyttningsdatum för respektive gata 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 så att Staden ska kunna arbeta ostört och uppfylla sina åtaganden i enlighet 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.

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

Bolagen är medvetna om att vid inflyttning i Fastigheterna gäller följande:

- Närområdet kommer fortsatt att vara belastat med byggtrafik och byggetableringar. Framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter samt biltrafik/transporter till och från Fastigheterna ska dock fungera, gatorna ska vara funktionella och trygga för tredje man.
- Staden kommer under tiden som byggtrafik trafikerar lokalgatorna i anslutning till Fastigheterna att ansluta allmän plats mot Fastigheterna med provisoriska lösningar så att boende och hyresgäster ges en acceptabel kontakt med allmän plats.

3.4 Produktionsförutsättningar

Bolagen och Staden har preliminärt överenskommit om olika alternativ avseende ytor för byggetablering i anslutning till Fastigheterna under produktionstiden, se Bilaga 9. Område för Bolagens byggetablering kan komma att anpassas och ändras fram till Tillträdesdag Kontorsfastigheten, Tillträdesdag Bostadsfastigheten och under Bolagens produktionstid. Staden ska tillse att Bolagen får en lämplig lastzon i direkt anslutning till Fastigheterna under perioden för stomresning så att omlastning kan undvikas. Bolagen accepterar att placeringen av lastzon därefter kan förändras under resterande byggtid.

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

- Generella områdeskrav, Bilaga 10.
- Övergripande arbetsmiljöplan, Bilaga 11.
- Kranregler, Bilaga 12.

– PM Logistiklösning Hagastaden, Bilaga 13.

Promemoriorna ska vara förutsättningar i de upphandlingar som parterna gör. Bolagen förbinder sig att vidta åtgärder för att god samordning ska uppnås i enlighet med de regler som gäller för Stockholms stad inom samma arbetsområde. Promemoriorna uppdateras kontinuerligt. Staden har en skyldighet att kommunicera ändringar i ovan nämnda PM. Bolagen är i sin tur skyldiga att hålla sig informerade om gällande PM samt vidarebefordra informationen till sina entreprenörer.

3.4.1 Kvartersspecifika förutsättningar

För Fastigheterna finns ett antal kvartersspecifika produktionsförutsättningar enligt nedan:

Rättighet att uppföra spont

För Bolagens uppförande av källarvåningar behöver en spont anläggas. Bolagen har rätt att uppföra spont utanför Fastigheterna. Placering och utförandet av spont ska samrådats och godkännas av Staden. Bolagen ansvarar för att sponten mäts in i enlighet med § 3.18 och kapas två meter under marknivå efter att Bolagen avslutat sin byggnation.

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

Bolagen är medvetna om att Fastigheterna angränsar till ett dagvattenmagasin som ägs av SVOA. Bolagen förbinder sig att följa de krav och restriktioner som SVOA genom Staden ställer vid byggnation i anslutning till anläggningen. Dagvattenmagasinets grundläggning är inte dimensionerat för horisontallaster och dagvattenmagasinet får därför inte utsättas för ensidigt jordtryck. Schaktarbeten i anslutning till dagvattenmagasinet behöver därför samordnas med schaktarbeten på intilliggande kvarter 10 och 11.

Staden ansvarar för samordning mellan kvarter 10, 11 och Fastigheterna när det gäller projektering och utförande avseende schaktarbetena i anslutning till dagvattenmagasinet.

Staden har tagit fram anvisningar för hur schaktarbeten invid dagvattenmagasinet ska utföras, se Bilaga 14. Staden ansvarar för riktigheten i föreskriven metod. Uppgifterna avseende grund- och schaktbottennivåer för kvarteren är preliminära och om dessa ändras för rubricerade kvarter innan schaktarbetena har startat så ska Staden ges möjlighet att revidera anvisningarna.

Om Bolagen byggstartar i enlighet med preliminär tidplan Bilaga 4 så utförs schakt och grundläggning enligt alternativ 1 och 4 i Bilaga 14.

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, 2 och 3: Kvarter 12 byggstartar före byggstart skett inom kvarter 10, kvarter 11 byggstartar före eller efter kvarter 12:

Ovan angivna metod- och produktionsordning medger att kvarter 12 kan starta före kvarter 10, efter kvarter 11 och före kvarter 11. Det bör särskilt noteras att samma typ av återfyllnadsmaterial krävs för samtliga kvarter och att Staden behöver utföra arbeten inom och i anslutning till kvarter 10 och 11. Castellum och/eller HSB 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. Castellum och/eller HSB 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.

Alternativ 4: Kvarter 12 byggstartar efter att byggstart skett inom kvarter 10:

Ovan angiven metod- och produktionsordning medger att kvarter 12 kan starta när som efter kvarter 10 och innan byggstart inom kvarter 11. Det bör särskilt noteras att samma typ av återfyllnadsmaterial krävs för kvarter 10 och 12.

3.4.2 Kvarlämnad spont

Castellum och/eller HSB, åtar sig att avlägsna den spont som Staden har lämnat kvar inom Fastigheterna och i direkt anslutning till Fastigheterna. Castellum och/eller HSB ska ersättas för kostnaderna. Ersättning sker enligt självkostnadsprincipen i enlighet med AB04 kapitel 6 § 9-10. Castellum och/eller HSB ansvarar för redovisning av denna. Kostnader för tjänstemän samt övriga omkostnader ersätts ej.

3.5 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolagen ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Bolagen ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna och som är en följd av Bolagens bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Bolagen ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena. Bolagen 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.

3.5.1 Servisanslutningar och teknisk försörjning

Eftersom Staden utför arbetsgata och ledningar innan Bolagen tillträder Fastigheterna kommer Staden att lämna inkopplingspunkter cirka en meter från fastighetsgräns, det vill säga en längre sträcka från fastighetsgräns än i normalfallet. Bolagen kan med ansvar för kostnaden önska punkten längre ifrån fastighetsgräns än cirka en meter. I annat fall ersätts Bolagen för mellanskillnaden mellan inkopplingspunkt och normal ledningsgränsdragning på cirka enhalvmeter enligt ovan. Bolagen ansvarar för att återfylla kring och ansluta ledningarna enligt respektive ledningsägares krav.

Bolagen ansvarar för och utför håltagning och tätning för inkommande serviser. Tidpunkt för Bolagens håltagning och tätning ska ske i samråd med Staden. Staden meddelar Bolagen senaste tidpunkt för när detta utförande ska ske med en månads varsel.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av övriga anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen.

3.5.2 Gemensam logistiklösning

Staden har beslutat att utföra en rad gemensamma logistikåtgärder för Bolagen och andra byggande parter inom projekt Hagastaden.

Omfattning av beslutade och planerade åtgärder är beskrivna i PM Logistiklösning Hagastaden, Bilaga 13.

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

3.6 Ledningar

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns ska beaktas vid Bolagens byggverksamhet. Bolagen måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av ledningar i drift. Bolagen ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

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

3.7 Skada på allmän platsmark

Vid skada på allmän platsmark ansvarar Bolagen för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolagen nyttjar allmän platsmark intill Fastigheterna utan tillstånd, se § 3.9 nedan.



3.8 Information till allmänheten

Bolagen förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Skylt, fundament och montage betalas av Bolagen. 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.

Bolagen 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.

Bolagen ska samverka med områdets övriga byggaktörer och Staden kring information om projektet Hagastaden och stå för skäligen kostnad därav. Därutöver förbinder sig Bolagen att kontinuerligt informera berörd allmänhet om sin del i projektet, t.ex. vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

3.9 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheterna, se även § 3.4.. Skulle Staden och/eller Bolagen bedöma att ytterligare yta behöver tas i anspråk för byggetablering ska Bolagen tillse att Bolagen, eller av Bolagen anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Staden om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Bolagen är dock medvetna om att ytor inom exploateringsområdet för projekt Hagastaden är begränsade. Etableringsytor utanför Fastigheterna är därav inget Bolagen kan förutsätta. Eventuella etableringsytor regleras i separata arrendeavtal där förutsättningarna för arrendet framgår.

Fastigheterna 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 Fastigheterna kan ske på ett säkert sätt.

3.9.1 Upplåtelse av allmän plats

Med allmän plats enligt detta stycke avses mark som projekt Hagastaden inte ansvarar för och inte ingår i Hagastadens exploateringsområde, t.ex. gatu- eller parkmark som färdigställt och överlämnats från Hagastaden till trafikkontoret eller Stadsdelsförvaltningen samt mark inom Trafikverkets vägområde som Trafikverket är väghållare för.

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. Bolagen ska ansöka om polistillstånd för

den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan. Avstämning ska dock först ske med Staden.

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

3.10 Kommunala anläggningar – offentlig belysning

Staden ansvarar för belysning av allmän platsmark. Belysningen kan utföras på olika sätt, exempelvis genom linspänd belysning fäst på fasad eller belysning på arm fäst på fasad. Belysningsanordning på fasad är stadens egendom och det åligger stadens trafikkontor att underhålla denna så att belysningsanordningen inte orsakar skador på fasad. Castellum åtar sig att förstärka fasaderna vid de ytor där antingen linspänn eller belysningsarm ska installeras. Staden ansvarar för leverans av kopplingsskåp, lucka till kopplingsskåp och kabelkanaler liksom montage av belysningen. Castellum ansvarar för att kanalisering, kopplingsskåp, kabelkanaler samt infästningar för linspänn och väggarmar anläggs innanför fasad. Castellums projektering ska utföras i samråd med Staden, enligt stadens standard och enligt Belysningsrutin och checklista, Bilaga 15. De handlingar som Castellum låter upprätta, och som ska ligga till grund för utförandet, ska godkännas av Staden enligt beskriven process i Bilaga 15.

Castellum åtar sig att kalla till övertagandebesiktning för belysningsanordningar senast fyra veckor före första inflyttning av respektive etapp. Castellums åtaganden, beträffande utförande av arbeten kopplade till den offentliga belysningen, ska anses vara fullgjorda då Staden efter övertagandebesiktning godkännt samtliga belysningsinstallationer utförda av Castellum. Från och med denna dag garanterar Castellum under fem år, att utförd infästning och förstärkning är fri från fel i fråga om material och arbetenas utförande.

Staden ska efter övertagande av samtliga belysningsinstallationer utförda av Castellum ersätta Castellums kostnader med fasta ersättningsbelopp enligt följande:

- För varje belysningspunkt där kanalisering, kopplingsskåp, kabelkanal samt infästning för väggarm har utförts utgår ersättning om totalt 12 000 kronor.
- För varje belysningspunkt där kanalisering, kopplingsskåp, kabelkanal samt infästning för linspänn har utförts utgår ersättning om totalt 12 000 kronor.
- För fästpunkt där endast fäste för linspänn har utförts utgår ersättning om totalt 3 000 kronor.

3.11 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolagen åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" version 3.0, i Bilaga 16.

Bolagen har varslat om svårighet att uppfylla det viktade U-medelvärde på grund av byggnadens form.

Bolagen 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. Bolagen godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.

3.12 Vatten och avloppssystem

Färskvatten

Lägsta vattentryck vid förbindelsepunkten motsvarar nivån +70 meter över stadens nollplan. Om byggnaden inom Fastigheterna uppförs till en höjd där högsta tappställe ligger över +50 meter kan en intern tryckstegring erfordras. En sådan tryckstegring bekostas av HSB.

Sprinkleranläggning

I de fall sprinkleranläggning ska utföras inom Fastigheterna hänvisas Bolagen 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 Bolagen.

Pumpning

Bolagen är medvetna om att de kan behöva ombesörja och bekosta pumpning av Fastigheternas avlopp, som i sådana fall ska ske inom Fastigheterna.

Vattenutkastare

Vatten från Fastigheterna får ej släppas ut på gatumark.

Länshållning

Bolagen är medvetna om att länshållning under byggskedet ska ske i enlighet med SVOA:s Riktlinjer för länshållningsvatten. Riktlinjer finns på www.stockholmvattenochavfall.se.

Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) förbinder sig Bolagen 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 Fastigheterna. 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. Bolagen ska bekosta uppförandet av ledningen som ska godkännas av SVOA innan påkoppling får ske. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheternas respektive mot omgivande ytor ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

3.13 Tillgänglighet i utemiljö

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

- Alla huvudentréer till byggnaden 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.

Bolagen ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagen har medgivit ett undantag från Stadens riktlinjer om att en angöringsplats för bilar och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meter från samtliga entréer till publika lokaler. Fastigheternas läge vid gator där det inte är möjligt med vare sig angöring eller parkering i kombination med Detaljplanens krav på publika lokaler i delar av bottenvåningarna gör det inte möjligt att uppfylla Stadens riktlinjer. Bolagen ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om övriga avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

Riktlinjer om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken "Stockholm – en stad för alla", som finns på stadens hemsida. [Stockholm - en stad för alla \(tillstand.stockholm\)](http://tillstand.stockholm).

3.14 Fiberanslutning

HSB åtar sig att installera ett fiberfastighetsnät för bostadsbebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bostadsbebyggelsen.

3.15 Gestaltningssprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar med utformningen av gator och parker inom Planområdet har ett gestaltningssprogram upprättats. Gestaltningssprogrammet, som

är en del av Detaljplanen, utgör ett för Staden och byggaktörerna gemensamt underlag för projektering, bygglovshantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Gestaltningssprogrammet är utarbetat av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggaktörerna inom Planområdet. Bolagen förbinder sig att följa gestaltningssprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheterna. Bolagen ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från gestaltningssprogrammet. Eventuella avvikelser ska skriftligen överenskommas mellan Parterna. Bolagen förbinder sig att delta i samordningsprocessen för gestaltungsfrågor Hagastaden.

För att underlätta Bolagens arbete med gestaltungsfrågor inför bygglov kommer Bolagen att bjudas in till samordnande möten med stadsbyggnadskontoret. Projekt Hagastaden ska vara sammankallande till dessa möten.

3.16 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolagen 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

Bolagen ansvarar för att löpande leverera underlag till Staden för att kontinuerligt hålla Stadens samordningsmodell (3D) uppdaterad. Bolagen 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 Bolagen att löpande tillse att projekteringsunderlag och andra handlingar som erhållits från Staden är aktuella. Staden ska meddela Bolagen när projekteringsunderlag och andra för Bolagen relevanta handlingar som kan påverka Bolagens byggnation har uppdaterats.

Samtliga av Bolagens konstruktioner som kommer att mot- eller överfyllas ska mätas in av Bolagen. Bolagen 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 Bolagen. 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

Bolagen har tagit del av SVOA:s riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”. I Hagastaden hanteras hushållsavfall via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Bolagen förbinder sig att ansluta Fastigheterna till Hagastadens stationära sopsugsanläggning och betala anslutningsavgift enligt nedan. Anslutning av kvarternät till sopsugsanläggningens huvudledning ska ske enligt av Staden upprättade anvisningar och förutsättningar. Bolagen ansvarar för drift, service och underhåll av kvarternätet, dvs. utrustning inom Fastigheterna, exklusive kommunikationsboxar med från terminalen inkommande signalkabel och tryckluftsslang.

Castellum ska senast på Tillträdesdag Kontorsfastigheten erlägga anslutningsavgift för sopsugsanläggningen och HSB ska senast på Tillträdesdag Bostadsfastigheten erlägga anslutningsavgift för sopsugsanläggningen.

Anslutningsavgiften för sopsugsanläggningen är 250 kronor per m² ljus BTA i 2012 års prisnivå, exklusive moms. För skolor, kontor, kommersiella 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 huvudnät och sopsugsterminal. Senast inför driftsättning av respektive Fastighets kvarternät ska Bolagen teckna driftavtal med Stockholm Avfall AB. Driftavtalet omfattar villkor för användning, ansvarsfördelning för drift, service och underhåll samt villkor vid driftstörning och driftstopp. SVOA 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.

Bolagen har tagit del av ett dokument benämnt "Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark", som finns på stadens hemsida, Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark (bygglov.stockholm). Dokumentet redovisar riktlinjer som bör vara uppfyllda och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för stadens allmänna platsmark.

Bolagen 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. Bolagen 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.

3.22 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. Bolagen är medvetna om att all allmän platsmark inom Planområdet inte kommer att vara iordningställd innan genomförandetidens utgång och att någon rätt till ersättning till Bolagen inte föreligger för detta.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

4.1.1 Säkerhet avseende Bostadsfastigheten

HSB Stockholm ek. för. org.nr. 702000-9333 har åtagit sig, se Bilaga 17, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med HSB gentemot Staden för det rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger HSB enligt denna överenskommelse samt de avtal som Staden och HSB ingår som en följd av det. För de fall Bostadsfastigheten 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 HSB att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att HSB Stockholm ek. för. org.nr. 702000-9333 ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. HSB Stockholm ek. för. org.nr. 702000-9333 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 HSB ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat HSB Stockholm ek. för. org nr. 702000-9333 från sitt åtagande.

4.1.2 Säkerhet avseende Kontorsfastigheten

Brostaden Invest AB org.nr. 556689-9794 har åtagit sig, se Bilaga 18, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Castellum gentemot Staden för det rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Castellum enligt denna överenskommelse samt de avtal som Staden och Castellum ingår som en följd av det. För de fall Kontorsfastigheten 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 Castellum att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Brostaden Invest AB org.nr. 556689-9794 ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Castellum 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 Castellum 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

HSB förbinder sig vid vite av 25 500 000 kronor, i penningvärde 2024-01-01, att senast fem år efter Tillträdesdag Kontorsfastigheten ha uppfyllt samtliga sina åtaganden enligt denna överenskommelse.

Castellum förbinder sig vid vite av 11 000 000 kronor, i penningvärde 2024-01-01, att senast fem år efter Tillträdesdag Kontorsfastigheten ha uppfyllt samtliga sina åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om respektive Bolag inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta inte beror på Castellum respektive HSB 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 Bolagens åtaganden

Staden ska på respektive Bolags begäran skriftligen bekräfta att respektive Bolags 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 Castellums eller HSBs 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 Castellums respektive HSBs avtalsbrott. Vitet kan jämkas om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till överträdelsens omfattning och karaktär i förhållande till de åtaganden som Bolagen har fullgjort samt med beaktande av övriga omständigheter. Utgivande av vite på verkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagens avtalsbrott.

4.3 Avetablering inför inflyttning

Staden måste få tillgång till gatumark för förberedande gatuarbeten inför inflyttning. Bolagen förbinder sig att, vid löpande vite av 100 000 kronor per påbörjad vecka, senast tre månader före inflyttningsdatum i enlighet med § 3.3.3 ovan, eller annat överenskommet datum, inte hindra Staden tillträde till gatumarken. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

4.4.1 Castellums överlåtelse av överenskommelse

Castellum förbinder sig, vid vite av 14 600 000 kronor i penningvärde 2024-01-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Kontorsfastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser som åvilar Castellum enligt denna överenskommelse genom att i avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma åtaganden avseende Kontorsfastigheten enligt mellan Stockholms stad, Castellum Stockholm Torsgatan 12 AB och Jubileumshuset Mark AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:118 samt 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 14 600 000 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 Castellum 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 Castellum snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.4.2 HSB:s överlåtelse av överenskommelse

HSB förbinder sig, vid vite av 34 000 000 kronor i penningvärde 2024-01-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Bostadsfastigheten tillse att de nya ägarna övertar

samtliga förpliktelser som åvilar HSB enligt denna överenskommelse genom att i avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma åtaganden avseende Bostadsfastigheten enligt mellan Stockholms stad, Castellum Stockholm Torsgatan 12 AB och Jubileumshuset Mark AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:118 samt 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 34 000 000 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 HSB 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 HSB 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 parter om inte

dels exploateringsnämnden godkänner att tidigare markanvisning avseende området övergår från HSB Bostad AB till Jubileumshuset Mark 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.

Bolagen är medvetna 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 tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholm den 27 november 2024

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Jubileumshuset Mark AB

.....
()

.....
Jonas Erkenborn Mats Persson

.....
() ()

Stockholm den

Bevittnas:

För Castellum Stockholm
Torsgatan 12 AB

.....
()

.....
Sven Stork

.....
()

.....
()

28

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheterna markerade i plan
2. PM Fastighets- och rättighetsbildning för genomförande
3. Definition ljus BTA
4. Preliminär tidplan
5. Parkeringsstrategi Hagastaden
6. Avtal parkeringsköp, utkast
7. Handlingsplan, utkast
8. Fjärrvärmeledning Stockholm exergi
9. Förslag på arbetsområde och angöring av under byggperioden
10. Generella områdeskrav
11. Övergripande arbetsmiljöplan
12. Kranregler
13. PM Logistiklösning Hagastaden
14. Produktionsordning intill dagvattenmagasinet
15. Belysningsrutin och checklista
16. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, version 3.0
17. Borgensförbindelse HSB, kopia
18. Borgensförbindelse Castellum, kopia

