

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Skanska Fastigheter Stockholm AB (org.nr. 556046-6582), Remulus LHKV AM AB (559221-5239) (” P r o j e k t b o l a g 1 ”) , Remulus LHKV CM AB (559221-5197) (” P r o j e k t b o l a g 3 ”) o-5254) Remulus (” P r o j e k t b o l a g 4 ”) , **Bolagen**, har undertecknat förutsättningar som anges i lade § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Kristinebergs Slott 10

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2018-06-14 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra kontor inom område Kristinebergs Slott 10, Hornsbergs bussdepå, Kungsholmen. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2018-06-14. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

Jämte Skanska Fastigheter Stockholm AB är Projektbolag 1, Projektbolag 2, Projektbolag 3 och Projektbolag 4 (t i l l s a m m a n s) ~~parter i denna överenskommelse.~~ Projektbolagen är helägda dotterbolag till Skanska Fastigheter Stockholm AB.

1.2 Ansvar

Projektbolag 1 är ansvarigt för att uppfylla Bolagens förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Etapp 1-fastigheten.

Projektbolag 2 är ansvarigt för att uppfylla Bolagens förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Etapp 2-fastigheten.

Projektbolag 3 är ansvarigt för att uppfylla Bolagens förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Etapp 3-fastigheten.

Projektbolag 4 är ansvarigt för att uppfylla Bolagens förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Etapp 4-fastigheten.

Skanska Fastigheter Stockholm AB är ansvarigt för att uppfylla Bolagens förpliktelser enligt denna överenskommelse samt svarar solidariskt med var och en av Projektbolag 1, Projektbolag 2, Projektbolag 3 och Projektbolag 4 för deras respektive skyldigheter enligt denna

överenskommelse inklusive ansvar för vite. Skanska Fastigheter Stockholm AB:s ansvar gäller även för det fall något av Projektbolagen överlåter Fastighet eller del av Fastighet om inte annat särskilt överenskomms med Staden vid en sådan överlåtelse.

Projektbolag 1, Projektbolag 2, Projektbolag 3 och Projektbolag 4 är således inte solidariskt ansvariga för varandras och/eller Skanska Fastigheter Stockholms AB:s förpliktelser enligt denna överenskommelse.

1.3 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Hornsbergskvarteren, Kristinebergs Slott 10 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2007–38471, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBLDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Projektbolag 1 del av fastigheten Kristinebergs Slott 10, vilken framgår av Bilaga **Etapp1-Fastigheten**), för en överkommen preliminär köpeskilling om 201 713 400 (Tvåhundraenmiljonersjuhundratrettontusenfyrahundra) kronor. Köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge 2017-01 om 12 600 kronor per kvm ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 16 009 kvm ljus BTA primär yta för kontor och handel. Den slutliga köpeskillingen ska baseras på den byggrätt som framgår av Detaljplanen.

Staden överlåter med äganderätt till Projektbolag 2 del av Kristinebergs Slott 10, vilken framgår av Bilaga **Etapp2-Fastigheten**), för en preliminär köpeskilling om 284 180 400 (Tvåhundraåttiofyramiljonerettioåtta tusenfyrahundra) kronor. Köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge 2017-01 om 12 600 kronor per kvm ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 22 554 kvm ljus BTA primär yta för kontor och handel. Den slutliga köpeskillingen ska baseras på den byggrätt som framgår av Detaljplanen.

Staden överlåter med äganderätt till Projektbolag 3 del av Kristinebergs Slott 10, vilken framgår av Bilaga **Etapp3-Fastigheten**), för en preliminär köpeskilling om 291 564 000 (Tvåhundra nittioenmiljoner femhundra sextiofyra tusen) kronor. Köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge 2017-01 om 12 600 kronor per kvm ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 23 140 kvm ljus BTA primär yta för kontor och handel. Den slutliga köpeskillingen ska baseras på den byggrätt som framgår av Detaljplanen.

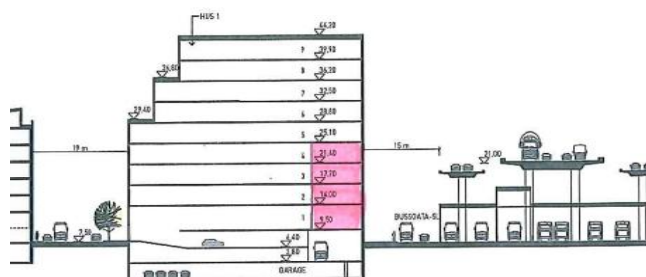
Staden överlåter med äganderätt till Projektbolag 4 del av Kristinebergs Slott 10, vilken framgår av Bilaga **Etapp4-Fastigheten**), för en preliminär köpeskilling om 139 192 200 (Etthundratrettioniomiljonerettioåtta tusentvåhundra) kronor. Köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge 2017-01 om 12 600 kronor per kvm ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 11 047 kvm ljus BTA primär yta för kontor och handel. Den slutliga köpeskillingen ska baseras på den byggrätt som framgår av Detaljplanen.

Etapp 1-Fastigheten, Etapp 2-Fastigheten, Etapp 3-Fastigheten och Etapp 4-Fastigheten kallas nedan gemensamt för ” **F a s t i g h e t e n** ”

Nedanstående villkor tillämpas på överlåtelseerna ovan.

Projektet (etapp 1, 2 och 3) är utformat med ett skyddsavstånd på 25 meter från Essingeleden. För sekundära ytor beräknas köpeskillingen som 50 % av ovanstående pris. Som sekundär yta räknas följande byggrättsytor ljus BTA: Ytor med fasad mot Essingeleden, till ett djup av 8 meter in i byggnaden och där färdigt golv ligger under Essingeledens nivå. Mot Lindhagensgatan får ytan inte ha fasad från annat håll inom 6 meter. Se Bilaga 3

Principskiss:



Om den värdegrundande arean enligt lagakraftvunnet bygglov överstiger den preliminära värdegrundande arean med mer än 2 % skall reglering av köpeskillning ske. Köpeskillingsregleringen skall baseras på det överenskomna priset 12 600 per kvm ljus BTA för kontor och handel. Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge 2017-01.

I ovan nämnda köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.14.

För byggrätt för kontor skall priset regleras – upp eller ner- fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av MSCI svenskt fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad (innerstaden utom CBD) framtaget av MSCI (MSCI). Detta index visar värdeförändringen för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år. Per 2016-12-31 (indextal för år 2016) är indextalet 420 enheter (1983-12-31=100). Detta indextal benämns nedan startindex.

Vid tillträdet beräknas priset enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCIs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Priset vid tillträde beräknas som priset i prisläge 2017-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Bolaget är medvetet om att markpriset, för primär yta, per november 2019 skulle motsvara 15 610 kr/kvm ljus BTA.

2.2 Fastighetsbildning

Projektbolag 1, 2 och 3 skall förvärva områden som sammanlagt uppgår till en yta av ca 13 722 kvm av fastigheten Kristinebergs Slott 10. Det aktuella området skall delas upp i tre fastigheter, enligt Bilaga 1, med slutlig area enligt förrättning. Projektbolag 4 skall förvärva ett område om ca 1 617 kvm av fastigheten Kristinebergs Slott 10, enligt Bilaga 1.

Mellan **Etapp 2/3-Fastigheten** och **Etapp4-Fastigheten** 3D-fastighetsbildas garageförbindelse under gatumarken. Avsikten är att 3D-utrymmet ska tillhöra **Etapp 2-Fastigheten**.

Staden ska så snart som möjligt efter avtalets undertecknade ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolagen ansökan om fastighetsbildning.

Bolagen ska bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolagen ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.3 Förnyelse av avtal

Ansökan om fastighetsbildning ska enligt JB 4:7 inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från avtalets undertecknande. Det är emellertid parternas önskan att fastighetsbildning ska genomföras först när Stadens arbeten med sanering är slutförda. Staden och Bolaget är därför överens om att överenskommelsen om exploatering på oförändrade villkor ska förnyas senast var femte månad för att det i exploateringsöverenskommelsen ingående köpet alljämt ska äga giltighet. Detta ska möjliggöra för Staden att inte ansöka om fastighetsbildning senare än sex månader från det att överenskommelsens ursprungligen upprättades.

Förnyelse av avtalet ska ske hos Stadens exploateringskontor. Staden ska kalla Bolaget till möte per e-post. Bolagets företrädare ska vid varje tillfälle styrka sin behörighet att företräda Bolaget genom överlämnande av behörighetshandlingar. Avtal om förnyelse av avtalet är inte en löpande förvaltningsåtgärd.

Om förnyelse av avtalet inte kommer till stånd senast inom fem månader från exploateringsöverenskommelsens upprättande respektive inom fem månader från det datum då överenskommelsen senast förnyades äger Staden genast inge ansökan om fastighetsbildning oaktat att Stadens arbeten inte är slutförda. Parterna är införstådda med att Fastigheten då kan komma att bildas tidigare än avtalad tillträdesdag samt att kostnader därmed uppkommer i form av fastighetsskatt.

2.4 Tillträde

På Fastigheterna finns idag en bussdepå i vilken SL bedriver verksamhet. Planen är att SL ska flytta till ny bussdepå i Tomtebodavägen år 2022 vilket också avgör tidigast möjliga tillträde för Bolagen att tillträda första etappen av Fastigheterna.

Bolagen ska tillträda Fastigheterna enligt nedan

Projektbolag 1 tillträder Etapp 1-Fastigheten när fastighetsbildningen enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft, dock tidigast år 2022 när SL upphört med sin verksamhet på Fastigheterna samt Staden utfört eventuellt erforderliga saneringsarbeten enligt p 2.10. Projektbolag 2 tillträder Etapp-2 fastigheten senast 4 år efter Etapp 1-tillträdet. Projektbolag 3 tillträder Etapp 3-fastigheten senast 6 år efter Etapp 1-tillträdet. Projektbolag 4 tillträder Etapp 4-Fastigheten när fastighetsbildningen enligt § 2.2 vunnit laga kraft och senast 4 år efter Etapp 1-tillträdet samt när staden utfört erforderliga ledningsdragningar och gatuarbeten, om inte annat överenskommes mellan parterna.

Parterna är överens om att tillträde till Etapp 2-Fastigheten, Etapp 3-Fastigheten respektive Etapp 4-Fastigheten kan komma att ske etappvis under ovan angiven tidsperiod.

2.5 Nyttjanderätt

Om Bolagen behöver nyttja Fastigheterna innan respektive tillträdesdag skall Bolagen teckna särskild överenskommelse med Staden om nyttjanderätt för marken. Bolagen skall för sådan nyttjanderätt erlägga 200 kronor/kvm och år avseende marken.

2.6 Betalning mm

Bolagen ska senast på tillträdesdagen för respektive Fastighet betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden ska på tillträdesdagen för respektive Fastighet överlämna till Bolagen de handlingar rörande berörd Fastighet som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolagen i egenskap av ägare till respektive Fastighet.

2.7 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Etapp 1-Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Staden och för tiden därefter av Projektbolag 1.

Projektbolag 2, Projektbolag 3 och Projektbolag 4 skall betala alla skatter och andra obligatoriska kostnader som belöper på Etapp 2-Fastigheten, Etapp 3-Fastigheten och Etapp4-Fastigheten från de respektive tillträdesdagarna. Staden skall betala alla skatter och andra kostnader för tiden fram till och med den dag då betalningsansvaret övergår på Projektbolag 2, Projektbolag 3 och Projektbolag 4 enligt ovan.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheterna.

För det fall Staden låtit genomföra fastighetsbildning enligt 2.3 tidigare än avtalad tillträdesdag ska Bolaget erlägga även den fastighetsskatt som belöper på Fastigheten från dag då fastighetsbildningen vunnit laga kraft till tillträdesdagen.

2.8 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheterna på respektive tillträdesdag inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 2.

2.9 Fastighetens skick m.m.

Bolagen, som har besiktigat Fastigheterna, 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 markföreningar se § 2.10.

Bolagen är medvetna om att Fastigheterna tidigare varit bebyggda och att de därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolagen tar på sig ansvaret för att avlägsna dessa anläggningar på egen bekostnad. Om kvarlämnade koppelare försvårar/fördyrar bolagets arbete skall Bolagen avlägsna dessa på stadens bekostnad efter samråd med Staden.

2.10 Markföreningar

Staden ansvarar för och bekostar att marken för Fastigheterna vid respektive tillträde är sanerad till nivå i enlighet med kommande användning.

2.11 Lagfartskostnader

Bolagen ska ansöka om och bekosta erforderliga lagfarter.

2.12 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

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

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.
- nyttjande av väg, markerad med "infart" på b i
- rör och ledningar tillhörande tryckstegringsstation för vatten och sopsug.
- elnätstationer med tillhörande ledningar.

Linspänd belysning

Bolagen medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att utnyttja husfasader för infästning av bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen.

Bolagen medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i Fastigheterna, och upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

Parterna är i övrigt överens om att söka samt medverka till erforderliga servitut och ledningsrätter vilka kan komma att krävas för Detaljplanens genomförande.

2.13 Gemensamhetsanläggningar

Bolagen förbinder sig att medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar för Detaljplanens genomförande, såsom t.ex. väg till parkeringshus/sopsug/tryckstegringsstation

Bolagen förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till nedan angivna anläggningar snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning. Infart till parkeringshus samt ledningar och tillfart till sopsuganläggning samt anläggning för tryckstegringsstation.

2.14 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolagen såsom ägare till Fastigheterna befriade från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

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

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolagen förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- Bolagen är skyldiga att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Staden och Bolagen skall gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen, och överenskomma om en succesiv utbyggnad.

Utbyggnad av 3D-fastighet, garage under gatumark, ska samordnas med Stadens gatuutbyggnad och ledningsdragning så att övriga delar av Detaljplanen kan genomföras enligt upprättad tidplan.

Bolagen ska vid inflyttningen av respektive Fastighet ha färdigställt den yttre miljön, så att hyresgästerna får en acceptabel kontakt med gator och parker.

3.2 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.

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

3.3 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

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

3.4 Bygg- och informationsskyltar

Bolagen 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.

Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

3.5 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheterna. Skulle Staden och Bolagen bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolagen tillse att Bolagen, eller av Bolagen 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. Bolagen ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolagen ska tillse att Bolagen, eller av Bolagen anlitad 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 olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheterna och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolagen på skadestånd enligt skadeståndslagen.

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

3.6 Krav och mål för energihushållning

Bolagen förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheterna uppfylla krav samt eftersträva mål enligt Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. Bolagen ska uppfylla följande krav:

- ” I n y p r o d u c e r a d b y g g n a d s f a s t i g h e t, s k a e n e r g i a n v ä n d n i n g e n m a r k a v a r a h ö g s t 5 5 k W h / m 2 o c h å r ” . E n e r g i k r a v e n s k a t i l l ” E x p l o a t e r i n g s n ä m n d e n s h a n d l i n g s p l a n f ö r s t ”
- ” U t s l ä p p e o c h h ä l s o f a r l i g a i n n e r å r n e n f r å n b y g g n a d e r o c h a n l ä g g n i n g a r s k a m i n s k a ” . B o l a g e t s k a u p p v i s a d o k u m e n t a t i o n b y g g n a d e n / a n l ä g g n i n g e n ä r u p p f ö r d . D o k u m e n t a t i o n e n k a n s k e u t i f r å n v a l f r i t t s y s t e m, d . v . s . B y g g v a r u b e d ö m n i n g e n s k r i t e r i e r f ö r r e k o m m e n d e r a d e e l l e r a c c e p t e r a d e v a r o r (t o t a l b e d ö m n i n g), B A S T A , S v a n e n , B r a M i l j ö v å l e l l e r E U E c o l a b e l . V a r u g r u p p e r s o m ä r s ä r s k i l t p r i o r i t e r a d e ä r k e m i s k a p r o d u k t e r (l i m , f o g , f ä r g , a v j ä m n i n g s m a s s a m . m .) , g o l v b e l ä g g n i n g , i s o l e r i n g s m a t e r i a l , t a k - o c h f a s a d m a t e r i a l s a m t e l - o c h v s - i n s t a l l a t i o n e r (k a b l a r , r ö r m . m .) .

3.7 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) 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. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheterna 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 Fastigheterna, enligt Stockholm Vatten och Avfalls anvisningar.

3.8 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 entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angoringsplats 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.

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

Bolagen ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

Ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken ”Sto c k h o l m s t a d s o m s t a d s f ö r n e m n a n d e ” som finns på Stadens hemsida.

3.9 Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen inom Planområdet kommer ett gestaltningsprogram att upprättas. Gestaltningsprogrammet ska utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolagen förbinder sig att följa gestaltningsprogrammet så långt det är möjligt vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheterna.

3.10 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.11 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer för avfallshantering ”

3.12 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolagen har tagit del av ett dokument benämnt ”Plan allmän platsmark”, som finns på stadens hemsida. 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.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

Skanska AB, org.nr 556000-4615 har i separat borgensförbindelse (se kopia, Bilaga 4) åtagit sig, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolagen gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolagen enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För de fall Fastigheten eller del därav, ska överlåtas på annan, kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolagen att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Skanska AB ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Skanska AB svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriar Skanska AB från sitt åtagande.

4.2 Viten

Projektbolag 1 förbinder sig vid vite av 50 000 000 kronor, i penningvärde 2019-11-01, att senast 6 år efter Etapp 1-Fastigheten tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Etapp 1-Fastigheten.

Projektbolag 2 förbinder sig vid vite av 65 000 000 kronor, i penningvärde 2019-11-01, att senast 5 år efter Etapp 2-Fastigheten tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Etapp 2-Fastigheten.

Projektbolag 3 förbinder sig vid vite av 65 000 000 kronor, i penningvärde 2019-11-01, att senast 5 år efter Etapp 3-Fastigheten tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Etapp 3-Fastigheten.

Projektbolag 4 förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor, i penningvärde 2019-11-01, att senast 5 år efter Etapp 4-Fastigheten tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Etapp 4-Fastigheten.

Om Bolagen inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolagen förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Respektive Projektbolag förbinder sig, vid vite av 50 000 000 kronor i penningvärde 2019-11-01, att vid överlåtelse av äganderätten till respektive Fastighet tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheterna delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheterna. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

” Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad och [Företagsnamn] träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med [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 att ersätta

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

Om överlåtelse sker ska Bolagen snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.4 Överenskommelsens eventuella upphörande

Efter att samtliga punkter i överenskommelsen uppfyllts ska Bolagen anmäla detta till Staden. Om Staden godkänner att alla åtaganden är genomförda kan parterna genom tilläggsavtal till överenskommelsen bekräfta att man är överens om detta samt att överenskommelsen därmed upphör att gälla. Staden avgör ensamt om sådant tilläggsavtal kan träffas.

4.5 Överenskommelsens giltighet

I pågående förrättning dnr: 2019–17148–421, hos lantmäteriet har Staden ansökt om att Kristinebergs Slott 10 genom fastighetsreglering ska föras över till Kristinebergs Slott 11 och Stadshagen 1:1. Det är en förutsättning för exploateringsöverenskommelsens giltighet att sökt fastighetsbildningsåtgärd beviljas och att Staden därigenom är lagfaren ägare till hela Fastigheten samt att detta beslut vinner laga kraft senast 2020-04-30.

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

dels kommunfullmäktige senast [2020-12-31] godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast [2020-12-31], genom beslut som senare vinner laga kraft,

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolagen 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 sex likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Skanska Fastigheter Stockholm AB

.....

()

.....

()

.....

()

.....

()

För Projektbolag 1

För Projektbolag 2

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Projektbolag 3

För Projektbolag 4

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheterna markerad
2. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
3. Ritning ljus BTA
4. Borgensförbindelse