

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, Atrium Ljungberg Stanford 2 AB (org.nr. org.nr. 559299-9758), nedan kallat **Bolaget** och Atrium Ljungberg AB (org.nr. 556175-7047) har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 (kvarter Stanford öst), Hagastaden**

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN MM

##### 1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2020-02-20 lämnat markanvisning till Atrium Ljungberg AB för att uppföra bostäder, kontor samt garageanläggning inom del av Vasastaden 1:16, kvarteren Stanford, Cambridge, Pisa samt garageanläggningen kallad Bellmansgaraget, nedan tillsammans benämnt **Markområdet, Bilaga 1**.

Kommunfullmäktige godkände 2020-05-04 markanvisningen. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2020-07-01. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter ovan nämnda markanvisningsavtal i de delar som rör östra halvan av kvarter Stanford. Atrium Ljungberg AB överlåter markanvisningen för östra halvan av kvarter Stanford på oförändrade villkor till Bolaget.

##### 1.2 Vision för Hagastaden

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. År 2007 enades Karolinska Institutet, KTH och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting (nu Region Stockholm) samt representanter från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra Station. Den partsgemensamma visionen för det nya området Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 3000 nya bostäder, ca 14 000 nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m.m. Projektet medför en bättre koppling mellan Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning. Denna visionsbild är väl förankrad hos Bolaget och Bolaget ska i det fortsatta arbetet delta i förverkligandet av visionen.

##### 1.3 Detaljplan

Som grund för denna överenskommelse ligger detaljplan för del av Vasastaden 1:16 m.fl. (Norra Station), Dp 2009-02013-54, som vann laga kraft 2011-04-07. För kvarter Stanford anger detaljplanen bostadsändamål. Butiker och/eller publika lokaler ska finnas i bottenvåningen. Utdrag ur Dp 2009-02013-54 där östra halvan av kvarter Stanford är markerat bifogas, Bilaga 2. Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.



Genomförandetiden för Dp 2009–02013-54 är tio år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Vissa byggprojekt inom Planområdet kommer dock att pågå efter genomförandetidernas utgång. Bolaget är medvetet om att all allmän platsmark inom Planområdet inte kommer att vara iordningställd innan genomförandetidens utgång och att någon rätt till ersättning till Bolaget inte föreligger för detta.

För byggrätt inom Dp 2009–02013-54 kommer Bolaget att debiteras planavgift enligt Stadens taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

## § 2

### MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBLDNING

#### 2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 1 550 kvadratmeter av Vasastaden 1:16, östra halvan av kvarter Stanford, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om tvåhundra-tjugosexmiljonertrehundra-tjugotusen (226 320 000) kronor, varav 223 600 000 kronor utgör köpeskilling avseende byggrätt för bostäder och 2 720 000 kronor utgör köpeskilling för byggrätt avseende bottenvåningslokaler. Den preliminära köpeskillingen är baserad på en beräknad ljus BTA om 10 400 m<sup>2</sup> avseende bostäder samt 200 m<sup>2</sup> BTA som avser bottenvåningslokaler. Den totala arean har bedömts motsvara den maximala byggrätt som medges enligt detaljplanen Dp 2009–02013-54. Stanford öst är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 2. Området urholkas av 3D-fastigheterna Vasastaden 1:123 samt Vasastaden 1:124.

#### *2.1.1 Köpeskilling bostäder*

Den slutliga köpeskillingen ska baseras på den byggrätt som framgår av laga kraft vunna bygglovhandlingar förutsatt att denna byggrätt inte understiger maximal byggrätt enligt Detaljplan, då köpeskillingen ska baseras på den senare.

Definition av ljus BTA framgår av Bilaga 3. Om det under kommande projektering framkommer att det med hänsyn till dessa kvarters särskilda komplexitet inte är möjligt att åstadkomma biarea för lägenhetsförråd samt cykelparkering i tillräcklig omfattning under mark, räknas utrymmen av dessa slag ej till den värdegrundade arean trots att de placerats på ljusa ytor. Detta gäller så länge utrymmets placering och omfattning är absolut nödvändig för byggnadens funktion.

Parterna är överens om att priset för kvartersmark för bostäder vid denna försäljning ska vara 21 500 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA. Ovanstående pris för bostäder i kronor per m<sup>2</sup> är bestämt i prisläge 2020-02-01 (värdetidpunkten) och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset ska ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 35\% * (C - D)$$

A = pris på Tillträdesdagen, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris<sup>1</sup> på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom Vasastan/Norrmalm som på Tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris<sup>1</sup> på bostadsrätter inom Vasastan/Norrmalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

### 2.1.2 Köpeskillning bottenvåningslokaler

Den slutliga köpeskillningen ska baseras på den byggrätt som framgår av laga kraft vunna bygglovhandlingar förutsatt att denna byggrätt inte understiger maximal byggrätt enligt Detaljplan, då köpeskillningen ska baseras på den senare.

Köpeskillningen för bottenvåningslokaler är bestämd till 13 600 kr per m<sup>2</sup> BTA i prisläge 2020-02-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela Storstockholm, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2019-12-31 (indextal för år 2019) är indextalet 479 enheter (1983-12-31=100). Per 2020-12-31 (indextal för år 2020) är indextalet 448. Indextalet per 2020-02-01 har beräknats till 476 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillningen för kommersiella lokaler 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.

Köpeskillningen vid tillträdet beräknas som köpeskillningen i prisläge 2020-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

### 2.1.3 Tilläggsköpeskillning

Om värdegrundande total ljus BTA för bostäder i laga kraft vunnet bygglov överstiger 10 400 m<sup>2</sup> och/eller värdegrundande total BTA för publika lokaler i bottenvåning överstiger 200 m<sup>2</sup> i laga kraft vunnet bygglov ska Bolaget till Staden erlagga tilläggsköpeskillning. Tilläggsköpeskillning ska avse värdegrundande tillkommande m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde

os

ljus BTA utöver ovan angivna 10 400 m<sup>2</sup> (bostäder) och 200 m<sup>2</sup> (publika lokaler i bottenvåning) och baseras på det överenskomna priset 21 500 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder och 13 600 kr/m<sup>2</sup> BTA för publika lokaler bottenvåning. De överenskomna priserna ska indexregleras från 2020-02-01, enligt principer angivna ovan, fram till tidpunkten för tilläggsköpeskillings erläggande. Om inte hela byggrätten utnyttjas får den värdegrundande arean inte bestämmas lägre än den preliminära värdegrundande arean enligt ovan.

## 2.2 Fastighetsbildning

Fastigheten ska inför Tillträdesdagen styckas av från Vasastaden 1:16. Under Fastigheten och angränsande gatumark ska gemensamhetsanläggning för garage bildas. Garageanläggningens utbredning redovisas i Bilaga 4.

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1. Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

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

I det fall Bolaget önskar bilda ägarlägenheter får sådan fastighetsbildning ske efter att Bolaget tillträtt Fastigheten.

## 2.3 Tillträde

Bolaget ska tillträda Fastigheten 2027-08-18. Det datum då Bolaget tillträder Fastigheten benämns nedan **Tillträdesdagen**.

Tillträdet förutsätter att fastighetsbildning enligt § 2.2 har vunnit laga kraft samt att Staden utfört lednings- och gatuarbeten på Maria Aspmans Gata till nivå då gatan utanför Fastigheten är tillgänglig för byggtrafik.

Bolaget har rätt att tidigarelägga Tillträdesdagen i det fall villkoren enligt stycket ovan är uppfyllda och Bolaget inkommer med skriftligt önskemål därom som skriftligen godkänns av Staden genom exploateringskontoret. Preliminärt är tillträde möjligt från 2024-01-10.

## 2.4 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen betala slutlig köpeskillning i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden ska på Tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande Fastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheten.

## 2.5 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

## 2.6 Inskrivningar

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

## 2.7 Fastighetens skick m.m.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten är underbyggd av tunnlar och att särskilda förutsättningar och restriktioner följer av detta, se § 3.10 *Byggnation ovan tunnlar*.

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

Bolagets ansvar innefattar erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken. Bolaget är medvetet om att Fastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar, spont m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar. Mellan Värtabanan och P-hus Hagastaden finns en spont som delvis är belägen inom Fastigheten som bedöms kunna finnas kvar med nuvarande utformning.

Bolaget är medvetet om att det inom Fastigheten vid byggstart (d.v.s. när Fastigheten upplåts med arrende till Bolaget) kommer att finnas skyddsfillning på tunneltak samt att Bolaget övertar den idag befintliga byggvägen/rampen inom Fastigheten. Befintliga skyddsräcken på tunnlarna kommer att vara kvar och ska efter Bolagets arbeten tas bort av Bolaget och återlämnas till Staden.

På delar av Värtabanans tak, längs kanterna, saknas tätskikt. Efter grundläggning ska Bolaget komplettera/slutföra tätskikt och skyddsbetong på Värtabanan. I det fall tätskikt eventuellt skulle ha släppt från någon del av tunnelväggarna ansvarar Bolaget för återställande och bekostar detta.

I utrymmet mellan vägtunnlar och järnvägstunnel, galleriet, ligger ca 8 m djup fyll. Här finns även Stadens dräneringsbrunn och ledning till pumpgrop vid kvarter Harvard. Bolaget kan ta bort Stadens brunn och ledning om det inte bedöms kunna ligga kvar. Under Stadens dränering finns dräneringssystem som tillhör Trafikverkets anläggning.

## 2.8 Markföroreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av åtgärdsbehov bör parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm. Om dessa riktvärden inte är tillämpliga kan platspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell tas fram.

Bolaget ska omgående informera Staden om jord med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) påträffas. Hantering av förorenade massor ska ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten. Om

OK

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 Bolaget. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

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

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

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

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

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

### 2.9 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

### 2.10 Servitut och övriga rättigheter

Bolaget är medvetet om att Fastigheten belastas av rättigheter som är inrättade som officialservitut. Dessa avser rättigheter till förmån för tunnelfastigheterna Vasastaden 1:123 samt 1:124 och rättigheter till förmån för P-hus Hagastaden fastigheten Vasastaden 1:125 och framgår av Lantmäteriets akt 0180K-2017-08250 (tunnlarna) samt Lantmäteriets akt 0180K-2017-18959 (P-hus Hagastaden).

Rättigheter för lastnerföring till förmån för Fastigheten och belastande tunnelfastigheterna finns inrättade som officialservitut och ska omfördelas från Vasastaden 1:16 till den nya fastigheten i samband med fastighetsbildningen enligt § 2.3. Dessa rättigheter framgår av Lantmäteriets akt 0180K-2017-08250.

Rättigheter som berör Bellmansgaraget finns bildade till förmån för fastigheterna Sorbonne 2 samt Harvard 1. Dessa avser grundläggningkonstruktioner och framgår av Lantmäteriets akt 0180K-2019-08803.

Utöver ovan ska nedan angivna rättigheter skapas i samband med fastighetsbildningen enligt § 2.2 alternativt inrättas som avtalsservitut.

*OK*

Avser	Belastar	Förmån
Linspänd belysning, skyltar	Stanford öst	Vasastaden 1:16
Bibehållande av gatanläggning	Stanford öst	Vasastaden 1:16
Inspektion av tunneltak	Stanford öst	Vasastaden 1:123,1:124
Infästning av räcke i fasad vid trappa	Stanford öst	Vasastaden 1:16
Tättskikt	Stanford öst	Vasastaden 1:123,1:124
Bärande konstruktioner i allmän plats	Vasastaden 1:16	Stanford öst
Isolering på källarvägg	Vasastaden 1:16	Stanford öst

Parterna är medvetna om att ytterligare rättigheter kan tillkomma och ska medverka till bildandet av ytterligare servitut om detta påkallas av någon av parterna.

### 2.11 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget ansvarar för erforderliga gemensamhetsanläggningar inom Fastigheten såsom för grundläggning, källar- och entréväning, innergård samt för eventuella gemensamma ledningar. Bolaget ska även medverka till genomförandet av eventuella andra erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen som krävs för detaljplanens genomförande.

#### *2.11.1 Gemensamhetsanläggning Bellmansgaraget*

En gemensamhetsanläggning ska bildas enligt anläggningslagen för en gemensam garageanläggning under mark delvis belägen inom Fastigheten, det så kallade Bellmansgaraget, se Bilaga 4. Gemensamhetsanläggningen kommer att belasta även del av Vasastaden 1:16 samt kvarteren Cambridge, Pisa och den östra halvan av kvarter Stanford. Staden upplåter utan ersättning erforderligt utrymme för gemensamhetsanläggningen inom Vasastaden 1:16. Atrium Ljungberg AB (eller annat bolag inom koncernen) ska ansöka om bildande av gemensamhetsanläggningen och ta fram nödvändiga utredningar. Staden ska medverka till bildandet av gemensamhetsanläggningen.

### 2.12 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

### 2.13 Parkering

Bolaget förbinder sig att lösa parkeringsplatser i enlighet med *Parkeringsstrategi för Hagastaden, 2022-01-24*. Fastighetens permanenta parkeringsbehov ska lösas i den gemensamma garageanläggningen Bellmansgaraget.

I det fall erforderligt antal parkeringsplatser för att uppfylla parkeringsnormen inte går att tillskapa i Bellmansgaraget ska Bolaget teckna avtal med Stockholm Parkering om köp av platser i P-hus Hagastaden. Kostnaden uppgår för fastigheter med bostäder till 162 500 kr/parkeringsplats. För fastigheter med kommersiella lokaler, samt för bilpoolsplatser är kostnaden för köp av parkeringsplats i P-hus Hagastaden 206 500

kr/parkeringsplats. Priset är angivet exklusive moms och ska vid aktuellt betalningstillfälle indexregleras med juni 2013 som basmånad enligt Entreprenadindex lit 115 Betongarbeten.

### § 3

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

### 3.1 Bebyggelse inom Fastigheten

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bebyggelse i enlighet med detaljplanen. Under kvarteret ska garageanläggningen Bellmansgaraget anläggas. Atrium Ljungberg AB, eller annat bolag inom koncernen, ansvarar för byggnation av garageanläggningen.

Inom Fastigheten ska bostäder med publika lokaler i bottenvåningarna uppföras. Inom kvarter Stanford ska ca 235 lägenheter uppföras, varav ungefär hälften uppförs inom Fastigheten.

Bolaget kan välja upplåtelseform för bostäderna.

### 3.2 Förskola

Enligt markanvisningsavtal 2020-07-01 har Staden rätt att förvärva lokaler för en förskola inom något av kvarteren Stanford, Cambridge eller Pisa. Stadens bedömning är att det inte kommer att finnas behov av en förskola inom någon av dessa tre kvarter varför Staden härmed avsäger sig rätten till förskolelokaler enligt markanvisningsavtalet.

### 3.3 Samordning

Bolaget är införstått med att det finns många parallella projekt angränsande till Fastigheten och många inblandade parter. I utbyggnaden av Hagastaden ställs därför stora krav på samverkan.

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att:

- Genomföra exploatering inom Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med detaljplanen och denna överenskommelse.
- Kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder i såväl tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sin projektering och sina entreprenader med Staden, Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom angränsande utbyggnadsområden, de ledningsdragande bolagen samt med omkringliggande verksamheter. Staden har upprättat en skedesplan som kontinuerligt uppdateras.
- Samordna inflyttningsordningen inom Fastigheten, se vidare under § 3.4.3 Tider, inflyttning och finplanering.

oh



### 3.4 Tider

#### *3.4.1 Tidplan*

Parterna har gemensamt upprättat en preliminär huvudtidplan för exploateringen, se Bilaga 5. Huvudtidplanen innehåller tider för Bolagets och Atrium Ljungberg AB:s arbeten samt tidsramar avseende Stadens entreprenader. Förseningar i Bolagets och/eller Atrium Ljungberg AB:s aktiviteter kommer att innebära förseningar i Stadens processer och kan även innebära förskjutning av Bolagets kommande aktiviteter.

Senast tre månader före Byggstart ska Bolaget inlämna en detaljerad tidplan som i huvudsak överensstämmer med huvudtidplanen. Tidplanen för Bolagets utbyggnad inom Fastigheten ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden och då främst med Stadens arbeten på omkringliggande gator samt byggnationerna inom angränsande kvarteren Sorbonne och Harvard.

Bolaget och Staden ska rapportera status av tidplanen vid varje produktions- och samordningsmöte. Eventuella förändringar av tidplanen som kan påverka Stadens, Bolagets eller andra aktörers arbeten ska redovisas och protokollföras i byggherremöten.

#### *3.4.2 Byggstart och produktionstid*

Den dag då Atrium Ljungberg AB startar byggnation av garage och grundläggning benämns i detta avtal som **Byggstart**.

Byggstart för grundläggning kvarter Stanford, Cambridge samt västra delen av Bellmansgaraget fram till kvarter Pisa är preliminärt satt till 2023-03-01. Byggstart kan ske förutsatt att arrendeavtal upprättats samt att området är tillgängligt för byggtrafik. En förutsättning är också att Bolaget och/eller Atrium Ljungberg AB erhållit erforderliga lov såsom startbesked och bygglov. Om inte bygglov erhållits vid den preliminära tidpunkten för byggstart så förskjuts byggstarten i motsvarande mån.

Arbeten med underbyggnation av Maria Aspmans Gata ska ske samordnat med utbyggnaden av kvarteren Sorbonne och Harvard. Atrium Ljungberg AB ska utföra sina arbeten under perioden 2022-10-01 till 2023-05-30. Därefter utför Staden grovplanering av Maria Aspmans Gata, preliminärt 2023-06-01 till 2023-07-31. I det fall arbeten inom kvarteren Sorbonne eller Harvard försenas kan tiderna för Atrium Ljungberg AB:s och Bolagets arbeten behöva förskjutas. Atrium Ljungberg AB ansvarar för att uppfyllnad av gatan in mot kvarter Stanford är möjlig från 2023-06-01, antingen genom att källarvägg finns att fylla mot eller genom provisorisk lösning med stödmur. Gatan ska gå att utföra oberoende av hur långt produktionen på kvarter Stanford kommit. Stadens arbeten har företräde framför Bolagets arbeten och Bolaget ska följa Stadens anvisningar för vilka arbeten inom kvarteret som kan pågå parallellt med Stadens arbeten. Bolaget får inte utföra arbeten inom, ovanför eller i direkt anslutning till Stadens arbetsområde.

Preliminärt 2025-07-31 ska Atrium Ljungberg AB ha färdigställt garagestomme till och med Eva Ekeblads Gata samt grundläggning och källarvåningar inklusive erforderliga konstruktioner för kvarter Stanford och Cambridge så att Staden kan utföra lednings- och anläggningsarbeten. I ovan ingår även färdigställande av garageramp i Eugeniavägen. Rampen ska tåla byggtrafik. Fyllning i rampen utförs och bekostas av Atrium Ljungberg AB. Eva Ekeblads Gata mot kvarter Pisa ska avslutas med stödmur

så att uppfyllnad av gatan är möjlig. Atrium Ljungberg AB ansvarar för och bekostar stödmur vid kvarter Pisa.

I samband med färdigställande av grundläggning och källarvåningar ska Staden, Atrium Ljungberg AB och Bolaget genomföra en gemensam besiktning som fastställer att parterna anser att grundläggning och källarvåningar är färdigställda på sådant sätt att Staden kan utföra sina lednings- och anläggningsarbeten. Det är Atrium Ljungberg AB:s ansvar att kalla till besiktning.

#### *3.4.3 Grovplanering och ledningsarbeten Eugeniavägen*

Stadens arbeten med uppfyllnad, servisanslutningar, ledningsförläggning och andra eventuella förberedelser på Eugeniavägen utförs då Atrium Ljungbergs AB färdigställt garage- och grundläggningsarbeten fram till och med Eva Ekeblads Gata. Stadens arbeten med grovplanering är en förutsättning för att Bolaget ska få servisanslutningar och för att Staden i nästa skede ska kunna utföra finplanering.

Atrium Ljungberg AB ska senast 6 månader innan färdigställandet av garage- och grundläggningsarbeten fram till och med Eva Ekeblads Gata skriftligen meddela Staden datum då arbetena kommer att vara färdigställda. Utifrån det planerar Staden in tider för uppfyllnadsarbetena. Preliminärt utförs Stadens grovplanering för del av Eugeniavägen under perioden 2025-08-01 till 2026-07-31.

Stadens arbeten har företräde framför Bolagets arbeten och Bolaget ska följa Stadens anvisningar för vilka arbeten inom kvarteret som kan pågå parallellt med Stadens arbeten. Bolaget får inte utföra arbeten inom, ovanför eller i direkt anslutning till Stadens arbetsområde.

Anslutningspunkter är belägna ca 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Bolaget ansvarar för och utför håltagning och tätning för inkommande serviser. Tidpunkt för Bolagets håltagning och tätning ska ske i samråd med Staden. Staden meddelar Bolaget senaste tidpunkt för när detta utförande ska ske med en månads varsel.

Preliminära anslutningspunkter, Bolagets önskade servislägen, redovisas i ritning, Bilaga 6. Bolaget ansvarar för att göra servisanmälan och erhåller då anvisning om definitiva anslutningspunkter från respektive ledningsägare. Staden ersätter inga kostnader för Bolaget orsakade av förändringar mellan preliminära och definitiva anslutningspunkter.

#### *3.4.4 Inflyttning och finplanering*

På Tillträdesdagen ska Bolaget till Staden meddela planerade inflyttningsdatum för olika etapper inom Fastigheten. Bolaget ska meddela definitiva inflyttningstider senast 8 månader innan inflyttning och i samband med detta ska Staden meddela en preliminär tidplan för finplaneringen.

Bolaget är medvetet om att finplanering sker efter inflytt samt att viss finplanering inte kommer att utföras för gator som fortsatt används för byggtrafik. Finplanering utförs inte heller under vintern, december till och med mars. Parternas gemensamma ambition är att möjliggöra en god åtkomst till kvarteren och minimera störningar för boende och verksamheter. I det fall parterna ser ett behov så kan närmare reglering av tider och arbeten ske genom tecknande av samverkansavtal.

### 3.4.5 Samverkansavtal

Samverkansavtal kan komma att upprättas mellan Staden och Bolaget för att fastställa detaljerad tidplan och indelning för Stadens entreprenader för grovplanering, ledningsarbeten och finplanering. Samverkansavtalet ska även reglera viten för Bolaget om överlämning av ytor inte sker enligt fastställd tidplan mellan Staden och Bolaget samt kostnader för hinder och störningar. Uppkommer kostnader på grund av störningar och hinder för Staden eller dess entreprenörer orsakade av Bolaget ska dessa kostnader vidarefaktureras till Bolaget.

### 3.5 Området vid inflytt

Bolaget är medvetet om att vid inflyttning gäller följande:

- Närområdet kommer i delar fortsatt att vara belastat med byggtrafik och etableringar. Det är Stadens ansvar att framkomlighet för gående och biltrafik/transporter till inflyttade kvarter ska fungera samt att gatan är trafiksäker och tillgänglig.
- Staden kommer att utföra arbeten med finplanering efter inflytt. Bolaget ansvarar för att informera kommande verksamheter/hyresgäster i bottenvåningslokaler om detta. Trappor på lokalgatorna planeras att utföras i samband med att gatorna finplaneras.
- Norra Stationsparken söder om kvarter Pisa kommer att finplaneras i ett senare skede och till dess kan ytan komma att användas för etablering och/eller logistiksamordning/checkpoint.
- Utbyggnaden av östra och norra Hagastaden är i dagsläget inte tidsatt men förväntas komma att pågå under flera år efter inflytt i kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa.

### 3.6 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande-, anslutnings- samt tättningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande-, anslutnings- samt tättningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena. Bolaget ansvarar för att inhämta samtliga erforderliga tillstånd som krävs för byggnation inom Fastigheten.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av övriga anläggningar inom allmän platsmark enligt detaljplanerna. Parterna ska i samordningssyfte beredas möjlighet att granska varandras projektering. Inför Bolagets ansökan om bygglov ska Parterna överenskomma om placering av balkar i allmän platsmark, preliminära anslutningspunkter, infästning av linspänd belysning, lastfickor och parkering för rörelsehindrade samt entrélaggen och gatuhöjder i anslutning till entréer. Efter denna tidpunkt ersätts kostnader för omprojektering av Stadens underlag föranledda av Bolagets ändrade önskemål, som Staden kan acceptera, av Bolaget. I det fall Staden gör omprojekteringar ska Bolaget beredas möjlighet att granska och godkänna ändringar.

*OK*

### 3.7 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

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

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från Staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar.

Stockholms stad är mycket restriktiv till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Staden och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av Staden, genom dess trafikkontor. Bolaget åtar sig att kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

### 3.8 Produktionsförutsättningar

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

- Generella områdeskrav, Bilaga 7
- Övergripande arbetsmiljöplan, Bilaga 8
- Kranregler, Bilaga 9
- PM Logistiklösning Hagastaden, Bilaga 10

Promemoriorna ska vara förutsättningar i de upphandlingar som Parterna gör. Bolaget förbinder sig att vidta åtgärder för att god samordning ska uppnås i enlighet med de regler som gäller för Staden inom samma arbetsområde. Promemoriorna uppdateras kontinuerligt. Bolaget ansvarar för att informera sig hos Staden om gällande PM och Staden ansvarar för att avisera förändringar och dela dokumenten.

### 3.9 Gemensam logistiklösning

Staden har beslutat att utföra en rad gemensamma logistikåtgärder för Bolaget och andra byggande parter inom projekt Hagastaden. Omfattning av beslutade och planerade åtgärder är beskrivna i "PM Logistiklösning Hagastaden", Bilaga 10.

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

### 3.10 Byggnation ovan tunnlar

Bolaget är medvetet om att särskilda förutsättningar och restriktioner följer av att Bolagets byggnation sker ovan överdäckningen av E4/E20 och Värtabanan. Bolaget förbinder sig att följa de krav och restriktioner som Staden ställer vid byggnation ovan



tunnlarna. Förutsättningar framgår av Bilaga 11, Inspekterbarhet av tunnlar samt Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar, Bilaga 12.

Lastnedföring ska ske inom Fastigheten. Undantagsvis kan balkelement eller annan konstruktion godtas inom allmän platsmark efter godkännande från Staden. Servitut ska bildas för grundläggningbalkar i Eugeniavägen. Överenskomna balkplaceringar framgår av bifogad ritning, Bilaga 13. Bolaget ansvarar för konsekvenser som kan uppstå inom Fastigheten orsakade av balkarna inom allmän plats, så som oacceptabla vibrationer. Bolaget har därmed både en rättighet och skyldighet att åtgärda problemet.

Staden har tagit fram en lastutredning utifrån byggrätterna i gällande detaljplan DP2009-02013-54. Inför Bolagets byggstart ska Staden utföra en lastkontroll för att säkerhetsställa att byggnationerna uppfyller kraven. Staden bekostar endast en lastkontroll, behövs ytterligare lastkontroller så ska detta bekostas av Bolaget. Då Atrium Ljungberg AB önskat en tidig förkontroll av lasterna är Staden och Atrium Ljungberg AB överens om att kontrollera lasterna för Stanford vid två tillfällen och att dela 50/50 på de faktiska kostnaderna för detta. Tillkommer ytterligare lastkontroller bekostas dessa av Bolaget.

### 3.11 Grundläggning och uppbyggnad av källarvåningar

Bolaget är medvetet om att omkringliggande gator inte är utbyggda vid byggstart. Gatorna kan anläggas först efter att kvarterets källarväggar och bärande konstruktioner, inklusive erforderlig tätning, under gatumark har anlagts av Bolaget. Bolaget ansvarar för att uppföra källarväggar upp till gatunivå samt att anlägga eventuella bärande konstruktioner för kvarteret i de allmänna gatorna. Stadens utbyggnad av gator sker därefter.

Atrium Ljungberg AB:s arbeten med garage och grundläggning utförs i två etapper. Efter att Atrium Ljungberg AB utfört garagestomme och grundläggning från väster till och med Eva Ekeblads Gata utför Staden grovplanering och ledningsarbeten kring kvarteren Stanford och Cambridge.

Bolaget ansvarar för att kvarterets samtliga källarväggar och bärande konstruktioner i och mot allmän plats ska vara dimensionerade för jordtryck, packning och trafiklast samt att huskroppen klarar valfri byggnadsordning av gator (ensidigt tryck).

Bolagets bygghandlingar för källarväggar med bärande konstruktioner och tätningar i och mot allmän plats ska överenskommas med och skriftligen godkännas av Staden före byggstart.

### 3.12 Arrendeavtal källarvåningar

För perioden från Byggstart fram till Tillträdesdagen ska Fastigheten upplåtas med arrende till Bolaget. Arrendeavtal för anläggande och bibehållande av grundläggning och källarvåningar ska tecknas, se utkast Bilaga 14. Arrendeavgift för Fastigheten ska uppgå till 3 050 000 kr och erläggs enligt arrendeavtalet inför Bolagets tillträde till arrendeområdet.

### 3.13 Utrymningsvägar Norra Länken

Inom Fastigheten finns två utrymningsvägar, 25A från Norrtullstunneln samt 35A från Gärdestunneln. Utrymningsvägarna är idag temporära konstruktioner och det åligger Bolaget att projektera och färdigställa permanenta utrymningsvägar.

Utrymningsvägarna är i drift vid Byggstart och måste hållas framkomliga även under produktionstiden. Utrymningsvägar med trapphus ska byggas vidare inom kvarteret så att utgång sker på allmän gata. Bolaget ansvarar för och bekostar fortsatt projektering och utbyggnad i enlighet med denna paragraf och Bilaga 15. Bolaget ansvarar för att utrymningsfunktionen är i full funktion utan avbrott från Byggstart fram till och med färdigställandet och därefter vidare under Fastighetens livslängd. Vid framtida underhållsarbeten och ombyggnationer av Fastigheten ansvarar Bolaget för utrymningsvägarnas fulla funktion. Bolaget ansvarar således även för de provisorier funktionen kräver under tiden som byggnation pågår inom Fastigheten.

En insatsplan finns framtagen för att säkerställa Räddningstjänstens framkomlighet till utrymningsvägarna. Arrendeavtal kommer att upprättas mellan Staden och Bolaget för att reglera nyttjande av etableringsytor. I arrendeavtalet ska anges att Bolaget är ansvarig att till Staden redovisa placering av alla eventuella grindar och vägar fram till utrymningsväg som påverkar räddningstjänstens tillträdesvägar. Om Bolaget gör några ändringar som t.ex. flytt av grind eller annan åtgärd som kan påverka framkomligheten till utrymningsväg ska det skriftligen anmälas till Staden minst tio dagar före ändring sker så att uppdatering av insatsplanen kan ske. Bolaget ska även lämna uppgift till Staden om kontaktperson på arbetsplatsen samt eventuell plats för förvaring av explosiva/brandfarliga varor.

Vid utbyggnad av utrymningsvägarna ansvarar Bolaget för att samordning sker med Trafikverket för de invändiga installationer som Trafikverket ansvarar för att göra. Senast 6 månader efter start av arbeten med husstomme ovan mark ska Bolaget informera Staden om tider för när installationer kan ske i utrymningsvägarna.

Staden ska ersätta Bolaget med 5 300 000 kr för utförandet av utrymningsvägarna. Ersättningen är angiven i ett fast belopp och ska inte indexregleras. Ersättningen ska erläggas på Tillträdesdagen.

Inför byggnation av utrymningsvägarna ska genomförandeavtal med Trafikverket tecknas. Genomförandeavtalet kommer utifrån Trafikverkets önskan att tecknas mellan Staden och Trafikverket, varför Staden avser att överföra samtliga åtaganden gällande byggnationen på Bolaget som ska acceptera ansvar för åtagandena i det kommande genomförandeavtalet.

### 3.14 Gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen med utformningen av gator och parker inom Planområdet har Gestaltungs- och kvalitetsprogram DP 2009–02013-54 samt *PM Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning och samordning*, Bilaga 16, tagits fram. Bolaget förbinder sig att följa *Gestaltungsprogram Hagastaden* samt *PM Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning* vid

*ch*

projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse inom Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

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

### 3.15 Linspänd belysning

Stadens linspända belysning över lokalgatorna ska fästas i fasad på kvarteren. Bolaget åtar sig att förstärka fasaden vid dessa ytor och Staden ansvarar för och bekostar infästningen av belysningen i fasad. Rör för belysningen ska anläggas av Bolaget innanför fasad inom fastigheten med erforderliga kopplingskåp.

Projektering ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som ska ligga till grund för utförandet av respektive anläggning ska godkännas av Staden.

Bolaget ska kalla till övertagandebesiktning senast fyra veckor före första inflyttning. Bolagets åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Staden efter en övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag garanterar Bolaget att utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under två år. Staden ska ersätta Bolaget med följande fasta ersättningsbelopp:

Kanalisation, kopplingskåp och väggarm inkl. fäste 10 000 kr  
Kanalisation, kopplingskåp inkl. fäste för linspänn 10 000 kr  
Enbart fäste linspänn 2 000 kr

Ersättningen betalas ut när anläggningarna besiktigats och godkänts av Staden.

### 3.16 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena. Stadens medverkan i projektet ska anges på byggskylten. Text angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden, vilket bland annat inkluderar stadens logotype. Innan Bolaget ansöker om bygglov för byggskylt ska handlingar delges exploateringskontoret i syfte att samordna placeringar och innehåll. Information om Stadens varumärke finns på Stadens webbplats: <http://varumarkesmanual.stockholm.se/>

Bolaget ska ekonomiskt bidra till en för området gemensam byggskylt (stortavla) som ska informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena, om Staden så beslutar. Skylten ska följa Stockholms stads grafiska profil och exponera alla medverkande aktörers logotyper. Bolaget ska samverka med områdets övriga byggherrar och Staden kring information om projektet Hagastaden och stå för skälig kostnad därav.

### 3.17 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Bolagets egen fastighet. Skulle Staden och Bolaget bedöma att ytterligare yta behöver tas i anspråk för byggetablering ska Bolaget

tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före Byggestart samråder med projektet om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Eventuella etableringsytor regleras i separata arrendeavtal. Fastigheten och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel. Stängslets utformning ska ske i samråd med Staden. Bolaget ansvarar för att gång mellan etableringsyta och fastigheten sker på ett säkert sätt.

### *3.17.1 Upplåtelse av byggetableringsyta inom Stadens mark*

Om upplåtelse av byggetablering inom Stadens mark kan godkännas ska arrendeavtal för byggetablering upprättas. Yta för byggetablering inom planområdet upplåtes genom arrendeavtal som då tecknas mellan Bolaget och Staden, exploateringskontoret.

Staden tar ut en avgift för mark som arrenderas ut. Bolaget är medvetet om att ändring och flytt av etableringsytor kan komma att ske under byggtiden. Bolaget ska på anmodan från Staden på egen bekostnad ändra och flytta sin etablering. Uppsägning av arrendeavtal ska ske i enlighet med arrendeavtal; d.v.s Staden ska meddela Bolaget senast en månad innan ometablering ska ske, om inte annat avtalas. Parternas målsättning är att undvika ändring och flytt av etableringsytor under produktionstiden.

### *3.17.2 Upplåtelse av allmän plats*

Om upplåtelse av allmän plats kan godkännas så gäller följande:

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

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen.

Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan och kräva skadestånd om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

### 3.18 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholm Vatten och Avfalls riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”. I Hagastaden hanteras hushållsavfall via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Bolaget förbinder sig att ansluta Fastigheten till Hagastadens stationära sopsugsanläggning. Anslutning av kvarterns nät till sopsugsanläggningens huvudledning ska ske enligt av Staden upprättade anvisningar och förutsättningar.

Bolaget ska till Staden senast på Tillträdesdagen enligt § 2.3 erlägga anslutningsavgift för sopsugsanläggningen. Anslutningsavgiften för sopsugsanläggningen är 250 kronor per kvm ljus BTA i 2012 års prisnivå, exklusive moms. För skolor, kontor, lokaler och övriga verksamheter medräknas halva bruttoarean. Avrundning görs till 100-tal kvm.



Angiven kostnad gäller fast utan indexreglering t.o.m. 2012-12-31, därefter uppräknas kostnaden med index enligt litt 126 Köpcentrum och logistikbyggnader med stomme av stål med basmånad december 2012. Bolaget eller den Bolaget sätter i sitt ställe ansvarar för drift, service och underhåll för den del av sopsugsanläggningen som ligger inom Fastigheten, exklusive kommunikationsboxar med från terminalen inkommande signalkabel och tryckluftssläng.

Staden ställer ut faktura på anslutningsavgiften och moms tillkommer på det ovan angivna priset. Då anslutningsavgiften för sopsugsanläggning beräknas utifrån antal kvm ljus BTA så ska avstämning ske mot lagakraftvunna bygglovhandlingar. Om sådana handlingar saknas på Tillträdesdagen ska Bolaget betala anslutningsavgift för eventuellt tillkommande kvm ljus BTA enligt samma princip som ovan senast två månader efter det att bygglov har vunnit laga kraft.

Hagastadens stationära sopsugsanläggningen byggs ut av Staden. Stockholm Avfall AB kommer att äga och ansvara för anläggningens drift och underhåll. Senast inför driftsättning av kvartersnätet ska driftsavtal tecknas med Stockholm Avfall AB för reglering av den fortsatta driften av kvartersnätet. Driftavtal ska tecknas för att över tid säkerställa funktion, kvalitet och tillgänglighet av den del av sopsugsanläggningen som ligger inom Fastigheten. Avtalet omfattar villkor för användning, ansvarsfördelning för drift, service och underhåll samt villkor vid driftstörning och driftstopp. Avtalet omfattar även bestämmelser om säkerhet samt hantering av eventuellt behov av ändringar av kvartersnätet. Stockholm Vatten och Avfall AB kommer att debitera driftavgift för stationär sopsugsanläggning samt hämtning av avfall enligt av Stockholm stads kommunfullmäktige beslutad avfallstaxa.

Miljörum ska anordnas inom Fastigheten.

### 3.19 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt *Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, Bilaga 17.*

Bolaget godkänner härmed att Staden får tillgång till energidata från aktuell byggnad inom Fastigheten som Bolaget själv har tillgång till, samt att Staden får publicera resultat från energiuppföljningen. Bolaget förbinder sig även att lämna godkännande i särskild handling om det erfordras för att få tillgång till energidata.

### 3.20 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vatten ABs anvisningar, avledas från Fastigheten.

Bolaget förbinder sig även att följa vid varje tid gällande dagvattenstrategi för Hagastaden. Bolaget ansvarar även för att ta fram lösningar som ska granskas och godkännas av Stockholm Vatten och Avfall AB.

### 3.21 Vatten och avloppssystem

#### *3.21.1 Sprinkleranläggning*

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

#### *3.21.2 Pumpning*

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

#### *3.21.3 Vattenutkastare*

Vatten från Fastigheten får ej släppas ut på gatumark.

### 3.22 Tillgänglighet i utemiljö

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

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 ALM 2) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

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

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

### 3.23 Fiberanslutning

Bolaget åtar sig att installera ett fiberfastighetsnät i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

### 3.24 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Stockholms stads geotekniska databas, [www.stockholm.se/Geoarkivet](http://www.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.

### 3.25 Inlämning av underlag till samordningsmodell

Bolaget ansvarar för att löpande leverera underlag till Staden för att kontinuerligt hålla Stadens samordningsmodell (3D) uppdaterad. Bolaget ansvarar också för att löpande leverera underlag för att säkerställa anpassning till Stadens projektering. Exempel på underlag är fastighetsgränser, fotavtryck, entréhöjder, byggnadens volym och utformning. Underlaget ska levereras enligt stadens anvisningar.

### 3.26 Inmätning och kontroll av underlag

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

Anslutningspunkter för Bolagets konstruktioner som ansluter emot Stadens konstruktioner ska mätas in och redovisas till Staden.

För de fall Bolaget har fått Stadens godkännande att anlägga grundkonstruktioner inom Stadens mark ska dessa mätas in av Bolaget. Resultatet av inmätningarna ska löpande levereras till Staden. Relationshandlingar ska inlämnas till Staden senast i samband med att slutbevis utfärdas.

### 3.27 Referenssystem

All redovisning till Staden ska ske enligt följande system i plan och höjd:

Plan: SWEREF99 18 00

Höjd: Stadens höjdsystem anslutet till RH2000

Observera att Detaljplanen har följande system i plan och höjd: Plan: ST74

Höjd: Stadens höjdsystem anslutet till RH00

## § 4

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 4.1 Säkerhet

Atrium Ljungberg AB ansvarar gentemot Staden såsom för egen skuld solidariskt med Bolaget för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För de fall Fastigheten eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Atrium Ljungbergs AB ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Atrium Ljungbergs 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 befriat Atrium Ljungberg AB från sitt åtagande.

#### 4.2 Vite fullgörande av exploatörens åtaganden

Bolaget förbinder sig vid vite av 26 000 000 kronor, i penningvärde 2022-06-01, att senast 5 år efter Tillträdesdagen enligt § 2.3 Tillträde ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

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

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

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Staden lider på grund av bolagets avtalsbrott. I sådant fall ska redan erlagt vite avräknas från skadeståndet. Utgivande av vite påverkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

#### 4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 34 000 000 kronor i penningvärde 2022-06-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Atrium Ljungberg Stanford 2 AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 (kvarter Stanford öst) Hagastaden daterad 20..... 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 2022-06-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

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

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

#### 4.4 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte kommunfullmäktige senast 2022-11-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

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

Stockholm den

Stockholm den 2022-07-18

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Atrium Ljungberg Stanford 2 AB

.....  
( )

  
.....  
( Anneli Anaj )


.....  
( )

.....  
( )

Stockholm den 2022-07-18

Bevittnas:

För Atrium Ljungberg AB

.....  
( )  
.....  
( Annika Anders ).....  
( ).....  
( )

## BILAGOR

1. Karta Markområdet
2. Karta Fastigheten
3. Definition ljus BTA bostäder
4. Ritningar Bellmansgaraget
5. Tidplan
6. Preliminära anslutningspunkter
7. Generella områdeskrav, rev 5.0 2021-03-03
8. Övergripande arbetsmiljöplan, rev 2.6 2022-06-01
9. Kranregler, 2018-09-18
10. PM Logistiklösning Hagastaden, rev 5.0 2022-06-17
11. Inspekterbarhet av tunnlar, 2017-11-08
12. Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar, 2022-07-15
13. Grundläggningsbalkar i allmän plats
14. Utkast arrendeavtal källarvåning
15. Krav utrymningsvägar TrV
16. PM Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning och samordning, 2017-10-05
17. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, 2018-04-19