

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Skanska Fastigheter Stockholm AB (org.nr. 556046-6582), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Kristinebergs Slott 11 m.fl.

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2016-12-15 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra kontor inom område Kristinebergs Slott 11 m.fl. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2016-12-15. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Hornsbergskvarteren där Kristinebergs Slott 11 ingår, antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2007-38473, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

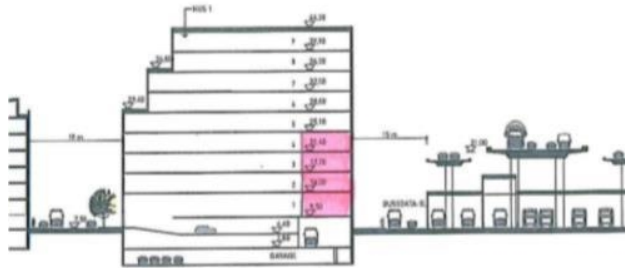
MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSILDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Fastigheten Kristinebergs Slott 11 i Stockholms kommun, nedan kallad **Fastigheten**, vilken framgår av Bilaga 1, för en överenskommen preliminär köpeskilling om 336 000 000 (trehundra-trettiosexmiljoner) kronor.

Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler är baserad på ett pris i prisläge 2016-08 om 12 000 kr per m² BTA och en beräknad total värdegrundade area om 28 300m² BTA. Projektet är utformat med ett skyddsavstånd på 25 meter från Essingeleden. För sekundära ytor beräknas köpeskillingen som 50 % av ovanstående pris. Se bilaga 3.

Som sekundär yta räknas följande bygggrättsytor ljus BTA: Ytor med fasad mot Essingeleden, till ett djup av 6 meter in i byggnaden och där färdigt golv ligger under Essingeledens nivå. Ytan får inte ha fasad från annat håll inom 6 meter.



Principskiss

Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge 2016-08.

I ovan nämnda köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.12.

För byggrätt för kontor skall köpeskillingen 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 Norden AB (MSCI) Detta index visar värdeförändringen för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år. Per 2015-12-31 (indextal för år 2015) är indextalet 373 enheter och per 2016-12-31 (indextal för 2016) 420 enheter (1983-12-31=100)

Indextalet per 2016-08-01 har beräknats till 400 enheter genom linjär extrapolering med utgångspunkt från indextalen för 2015 och 2016. Detta benämns nedan startindex.

Vid tillträdet beräknas köpeskillingen enligt följande:

Slutgiltigt 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. Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2016-08-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Bolaget är medvetet om att markpriset, för primär yta, per november 2019 skulle motsvara 15 610 (femtontusensexhundratio) kronor per kvm ljus BTA.

Från den slutliga köpeskillingen ska avdrag om 18 000 000 (arton miljoner) kronor (Avdraget) göras enligt § 2.8.

2.2 Fastighetsbildning

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. Ansökan om fastighetsbildning ska ges in till lantmäterimyndigheten så snart som möjligt efter avtalets undertecknande, dock senast inom sex månader från avtalets undertecknande.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft.

2.4 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på dag för beslut om fastighetsbildning betala slutlig köpeskilling 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 besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 2.

2.7 Fastighetens skick m.m.

Bolaget, som har besiktigat 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.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten tidigare varit bebyggd och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

2.8 Markföroreningar

Bolaget har låtit genomföra en miljöteknisk markundersökning, Orbicon, daterad 2019-08-30, Bilaga 4. Bedömd saneringskostnad för Fastigheten inkluderar påslag för mindre osäkerheter, vilka bedöms normala i samband med genomförande. Köpeskillingen har beaktat denna kostnad.

Bolaget, eller det bolag som denne sätter i sitt ställe, övertar ansvaret från Staden för utförande och kostnader förenade med sanering av Fastigheten till ett fast belopp om 18 000 000 (arton miljoner) kronor. I denna kostnad ingår risker som är normala vid genomförande av marksanering av detta slag vilket även inkluderar; byggherrekostnader, tillståndsprocessen, osäkerheter kring spontbehov, provisoriska tillfartsvägar, ökande deponikostnader, tillfälliga upplag. Om det vid genomförande av sanering skulle visa sig föreligga större avvikelser från nu kända förutsättningar och gjorda provtagningar vilka framgå av ovan angiven undersökning, betydligt ökade kostnader på grund av transport, arkeologiska fynd, eller extrema klimatförhållande ska en justering av kostnadsansvaret göras i samråd med Staden, varvid Staden ska svara för den del av saneringskostnaden som överstiger ovan nämnda kostnad. Om denna situation uppkommer ska Bolaget skriftligen informera Staden omedelbart och redovisa fullständiga underlag.

2.9 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.10 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

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

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u, på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1,
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.
 - ledningar/rör och eventuell ventilationskanal tillhörande sopsugsanläggning
 - nyttjande av väg, markerad med "infart" på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1

2.11 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt till medverka genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande, såsom t.ex. gemensamhetsanläggning gällande infarten till kontor/parkeringshus.

Bolaget 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.

2.12 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, sopsugsanläggning, el och fjärrvärme m.m.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.

Bolaget ska, i samråd med Staden, upprätta en huvudtidplan för exploateringen.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget ska vid inflyttningen av hyresgäster ha färdigställt den yttre miljön, så att Fastigheten får en acceptabel kontakt med gator och parker.

3.2 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- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

3.3 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

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

3.4 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. 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 Fastigheten. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

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

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita 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 olovligt skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

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

3.6 Krav och mål för energihushållning

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

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

3.7 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 avledas från Fastigheten, enligt Stockholm Vatten och Avfalls anvisningar.

3.8 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 2011:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

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

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

3.9 Gestaltningssystem

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

Bolaget förbinder sig att så långt det är möjligt följa gestaltungsprogrammets intentioner vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.10 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.11 Avfallshantering

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

3.12 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

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

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

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

Skanska AB, org.nr 556000-4615 har i separat borgensförbindelse (se kopia, Bilaga 5) 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 befriat Skanska AB från sitt åtagande.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 40 000 000 (fyrtiomiljoner) kronor, i penningvärde 2019-11-01, att senast 6 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft och tillträde kunnat ske, ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

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

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

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 50 000 000 (femtio miljoner) kronor i penningvärde 2019-11-01, 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 bygggrätten 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 [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 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 eventuella upphörande

Efter att samtliga punkter i överenskommelsen uppfyllts ska Bolaget 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. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,

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

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Skanska Fastigheter Stockholm AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
3. Ritning ljus BTA
4. Markundersökning Orbicon
5. Borgensförbindelse