

Mellan å ena sidan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och å andra sidan BRO Marievik 27 AB (org.nr. 556684-0905) och BRO Marievik 30 AB (org.nr. 556684-0939), nedan gemensamt kallade **Bolagen**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Exploateringsavtal inom Marievik avseende fastigheterna Marievik 27 och Marievik 30

BAKGRUND

Bolagen är ägare till fastigheterna Marievik 27 och Marievik 30, belägna i området Marievik i Liljeholmen. Bolagens fastigheter ingår i ett detaljplaneförslag ”Marievik 15 m fl”, Dp 2010-14465-54, nedan kallad **Detaljplanen**. I Detaljplanen ingår även andra fastigheter i Marievik. Bolagen och ägarna till övriga fastigheter som ingår i Detaljplanen söker göra ändringar till befintlig bebyggelse och att bl.a. gator, parker, kajer och hamnbad ska planläggas som allmän plats. För att reglera allmänna intressen som följer av den nya bebyggelsen har Bolagen och Staden tecknat detta exploateringsavtal. Staden kommer även teckna liknande exploateringsavtal med de andra fastighetsägarna som omfattas av Detaljplanen.

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN M.M

1.1 Markägande

Bolagen är ägare till fastigheterna Marievik 27 och Marievik 30, nedan gemensamt kallade **Fastigheterna**, och avser att uppföra ny kontors- och verksamhetsbebyggelse, inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med röd streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Övriga fastighetsägare inom Exploateringsområdet kallas nedan gemensamt för **Övriga Fastighetsägare**.

1.2 Detaljplan

Bolagen förbinder sig att verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med Detaljplanen. Detaljplanekarta bifogas som Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

1.3 Föravtal

Bolagen har 2018-09-20 tillsammans med de andra fastighetsägarna som ingår i Planområdet tecknat ett föravtal med Staden till planerad exploatering inom Marievik nedan kallat **Föravtalet**. Föravtalet anger principer för överföring av mark och anläggningar mellan parterna samt principer för åtaganden främst vad gäller kostnader för framtagande av handlingar samt utförande avseende anläggningar, såsom parker, gator etc. på allmän plats.

I enlighet med Föravtalet har följande tagits fram.

- Program för allmän plats inom dp Marievik 15 m fl daterad 2020-10-05
- Systemhandling för allmän plats inom dp Marievik 15 m fl samt Årstaängsvägen, daterad 2020-10-07
- Logistikutredning Marievik, daterad 2019-11-21

Detta exploateringsavtal fullföljer och ersätter Föravtalet.

1.4 Vidare avtal

Bolagen kommer att tillsammans med Övriga Fastighetsägare bl.a. bygga och bekosta alla anläggningar inom Exploateringsområdet, på det som i Detaljplanen är planlagt som allmän plats och vattenområden (W1-W3), nedan gemensamt kallat **Allmän Plats**. Dessa arbeten planeras och utförs i Marieviks Andra Samfällighetsförenings regi, org nr 717906-4691, nedan kallad **Samfällighetsföreningen**. Bolagen, Övriga Fastighetsägare, Staden och Samfällighetsföreningen ska teckna ett Avtal om spärrkonto, nedan kallat **Spärrkontoavtal/-et**, se Bilaga 2, för att fullgöra krav i detta avtal om säkerhet för byggnationen. Vidare om det anförda och Spärrkontoavtalet, se punkterna 3.3 och 4.1.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERFÖRING M.M.

2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering

Bolagen ska överföra mark som ska bli allmän plats till Staden.

Bolagen och Staden är överens om att marköverföringen ska ske genom fastighetsreglering där mark som är planlagd som allmän plats enligt Detaljplanen överförs till Stadens fastighet Årsta 1:1.

Bolagen ansöker om erforderlig fastighetsbildning och svarar för kostnaden för denna.

Bolagen ska utan ersättning överlämna mark som ska bli allmän plats till Staden. Det är parternas gemensamma avsikt att vad som anges i föregående mening om ersättning ska anses vara ett sådant samtycke som avses i 5 kap 18 § fastighetsbildningslagen och därför ska tillämpas vid beräkningen av ersättningens storlek vid kommande

förrättning/-ar om fastighetsreglering. Det noteras särskilt att Parterna är införstådda med att överföringen av allmän platsmark kommer att ske långt fram i tiden; för närvarande beräknat till ca tio år fram i tiden. Parterna anser dock att vad som i denna punkt 2.1 avtalats beträffande överföringen av allmän platsmark och beräkning av ersättningens storlek ska vara bindande även då.

Fastighetsregleringen ska, vad gäller mark för anläggningar enligt punkten 3.3 nedan, genomföras vid den tidpunkt då följande villkor är uppfyllda:

- Detaljplanen ska vara antagen med lagakraftvunnet beslut.
- Samtliga anläggningar inom Exploateringsområdet ska vara färdigställda i enlighet med underliggande handlingar som nämns i punkten 3.3 nedan, och vara besiktigade och godkända av Staden i enlighet med Bilaga 3, "Marievik allmän platsmark – avtalsbilaga gällande detaljprojektering, produktion och överlämning". Parterna kan dock, i enlighet med punkten 6.1 i Bilaga 3, överenskomma att överlämna mark som ska bli allmän plats till Staden i etapper.
- Anläggningarna ska kunna upplåtas till allmänt nyttjande och kunna användas för avsett ändamål samt ska vara anslutna till omgivande gator.

Parterna är överens om att endera parten har rätt att åberopa denna överenskommelse vid framtida lantmåteriförrättning.

Staden tillträder marken och anläggningarna när fastighetsbildning vunnit laga kraft, nedan kallad **Tillträdesdagen**.

Bolagen garanterar att den mark som ska överföras till Staden på Tillträdesdagen inte besvärar av inteckningar, servitut, inskrivningar, eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för de markområden, som ska överföras till Staden, ändras i mindre utsträckning ska överenskommelse om fastighetsreglering enligt denna punkt avse de vid förrättningen bestämda områdena.

2.2 Servitut och ledningsrätter

Bolagen medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i fastighet belägen inom Exploateringsområdet till förmån för fastighet som Staden anger, upplåtas med ledningsrätt, eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

Bilväg

BRO Marievik 30 AB medger Staden rätt att inom Exploateringsområdet, utan ersättning, för all framtid för allmännyttig fordons-, cykel-, och gångtrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga bilväg/gata med därtill hörande anordningar inom de områden, som angivits med z2 på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1. Rätten innefattar rätt att nyttja underliggande bärande konstruktioner som stöd för ovanpåliggande anläggningar. Parterna är överens om att stadens rätt till dessa områden ska i första hand säkras med ett officialservitut och i andra hand kan de inrättas som avtalsservitut.

Parterna är överens om att inom z-områden där marken är underbyggd med BRO Marievik 30 ABs konstruktioner/anläggningar ansvarar BRO Marievik 30 AB för och bekostar anläggande, drift och underhåll av samtliga underbyggda konstruktioner/anläggningar upp till och med tätskikt, nedan kallade **Underbyggnaderna**.

BRO Marievik 30 AB ansvarar även för att Underbyggnaderna har erforderlig bärlighet för aktuell last (tyngd) från gatans uppbyggnad ovan tätskikt, och robusta element (möblering), samt driftfordon enligt BK2, nedan tillsammans kallat **Bärlighetskravet**.

Innan Staden kan ta över ovan anförda z-områden ska BRO Marievik 30 AB, på BRO Marievik 30 ABs bekostnad, låta besiktiga Underbyggnaderna i sin helhet, det vill säga samtliga delar inklusive tätskikt, för att säkerhetsställa att de uppfyller Bärlighetskravet. De delar av Underbyggnaderna som blir inbyggda och därmed oåtkomliga vid färdigställd anläggning ska besiktigas på plats innan de byggs in. Besiktning på endast egenkontroller vid färdigställd anläggning är således inte tillräckligt för att Staden ska godkänna övertagandet. Innan överlämningsprocessen enligt Bilaga 3 kan inledas ska alla eventuella anmärkningar från besiktningen av Underbyggnaden ha åtgärdats.

BRO Marievik 30 AB ska därefter vart femte år inspektera synliga bärande konstruktionsdelar i Underbyggnaderna för att säkerställa att de uppfyller Bärlighetskravet och därefter återrapportera status till stadens trafikkontor.

Belysning och ledningar m.m.

Bolagen medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom Fastigheterna 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, och
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar, samt
- avvattningsanläggningar, från allmän plats till kvartersmark, vid lågpunkter som inte kan byggas bort inom Planområdet. Se även punkt 3.9.

Linspänd belysning

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

Marieviksgatan

Inom Exploateringsområdet är vidare en del av Marieviksgatan, som idag är en del av fastigheten Marievik 31, markerat med z på detaljplanekartan, Bilaga 1. Stadens rätt att nyttja detta område för allmännyttig fordons-, cykel-, och gångtrafik ska i första hand inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildning av allmän plats enligt punkt 2.1, och i andra hand kan det inrättas som avtalsservitut. Om erforderligt servitut inte kan upprättas utan kostnad för Staden så ska Bolagen tillsammans med Övriga

Fastighetsägare erlægga de faktiska kostnaderna för Stadens nyttjanderätt genom exploateringsbidrag. Bolagens kostnadsansvar begränsas till Fastigheternas andelstal enligt Bilaga 4b, Andelstal; allmänna anläggningar, Exploateringsområdet. Bolagen tillsammans med Övriga Fastighetsägare ska, innan Detaljplanen kan antas, säkerställa att de har rådighet över det angivna området till dess att Staden erhåller nämnda servitut.

2.3 Gemensamhetsanläggningar

Bolagen förbinder sig att tillsammans med de andra fastighetsägarna söka och bekosta sina respektive delar samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande.

Bolagen förbinder sig även att med andra fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till erforderliga 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.

Parterna är överens om att staden inte ska vara part i någon gemensamhetsanläggning inom Fastigheterna.

2.4 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, förutom arbeten hänförliga till Årstaängsvägen med anledning av pågående planering för fastigheten Liljeholmen 4:24.

Bolagen svarar tillsammans med Övriga Fastighetsägare för sina respektive delar av alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

2.5 Markföroreningar

Bolagen ska, tillsammans med Övriga Fastighetsägare, utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Inom Fastigheterna svarar Bolagen för samtliga kostnader hänförliga till markföroreningar. Utanför Fastigheterna, men inom Exploateringsområdet, begränsas Bolagens kostnadsansvar till Fastigheternas andelstal enligt Bilaga 4b. I samband med att Bolagen eller av Bolagen tillsammans med de Övriga Fastighetsägarna anlitar entreprenör gör schakter i Årstaängsvägen hänförliga till exploateringen inom Exploateringsområdet ansvarar Bolagen även för att utföra och

bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar i den omfattning som krävs för att Årstaängsvägen ska kunna användas i enlighet med de bestämmelser som råder i gällande detaljplaner och stadsplaner längs Årstaängsvägen. Innan markundersökningsarbetet påbörjas och i samband med att Bolagen kontakter stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas gällande de delar av Exploateringsområdet som ska bli allmän plats.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Bolagen förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheterna, Allmän Plats och intilliggande befintlig allmän platsmark i enlighet med Detaljplanen och detta avtal.

Bolagen förbinder sig att följa de principer som anges i Bilaga 3, Marievik allmän platsmark – avtalsbilaga gällande detaljprojektering, produktion och överlämning.

Bolagen förbinder sig vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i planbeskrivningen och i Trafik PM, "Gata och Trafik i Marievik, underlag till Detaljplan", daterad 2019-08-30, SBN Dnr 2010-14465.

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

Bolagen är skyldigt att samordna sina entreprenader med Staden och övriga byggaktörer inom Planområdet samt med de ledningsdragande bolagen. Vidare om samordning, se Bilaga 3.

Bolagen ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i befintlig allmän platsmark invid Exploateringsområdet och som är en följd av Bolagens bygg- och anläggningsarbeten inom Exploateringsområdet. Bolagens kostnadsansvar begränsas till Fastigheternas andelstal enligt Bilaga 4b. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden, enligt Stadens standard och handlingarna angivna i punkten 3.3 nedan. Bolagen ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

I bifogad ritning/beskrivning framgår minsta omfattning av återställande- och anslutningsarbeten, se blå skrafferad yta i Bilaga 1.

Bolagen ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende och arbetande får en acceptabel kontakt med gator och parker.

3.2 Ersättning för Stadens kostnader

Bolagen ska ersätta Staden för alla kostnader som Staden har i samband med framtagandet och genomförandet av Detaljplanen såsom utredningar gällande anläggningar på Allmän Plats samt projektledning, samordning, granskning och besiktning, administration m.m. Bolagen ersätter Staden för den faktiska kostnaden. När Staden utför arbetet med egen personal ersätter Bolagen Staden enligt gällande interna debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar stadens interna debiteringsnivåer för 2020. Staden debiterar Bolagen kvartalsvis enligt löpande räkning.

Timpris 2020

<i>Bemannings Explo</i>	<i>Kr/timme</i>
<i>Projektledare PU</i>	<i>1100</i>
<i>Projektledare SP</i>	<i>1400</i>
<i>Byggprojektledare</i>	<i>1150</i>
<i>Landskapsarkitekt</i>	<i>1150</i>
<i>Miljöingenjör</i>	<i>1150</i>
<i>Värderare</i>	<i>1500</i>
<i>Kommunikatör</i>	<i>1100</i>
 <i>Bemannings TK</i>	 <i>Kr/timme</i>
<i>Trafikplanering</i>	<i>840</i>
<i>Infrastruktur</i>	<i>800</i>
<i>Stadsmiljö</i>	<i>790</i>

Ersättning för stadens kostnader ska faktureras enligt andelstalen redovisade i Bilaga 4a, Andelstal; ersättning för Stadens kostnader.

3.3 Kommunalanläggningar

Bolagen, tillsammans med Övriga Fastighetsägare, ansvarar för och bekostar projektering och byggandet av alla anläggningar på Allmän Plats samt x- och z-områden, inkl. belysning, inom Exploateringsområdet, i samråd med Staden och enligt Stadens standard samt i enlighet med vad som stadgas nedan. Detta gäller även för följdändringar som måste göras i omgivande befintlig allmän platsmark utanför Exploateringsområdet p.g.a. exploateringen. Bolagens kostnadsansvar begränsas till Fastigheternas andelstal enligt Bilaga 4b, Andelstal; allmänna anläggningar, Exploateringsområdet.

Projektering, utförande och överlämning av kommunala anläggningar ska genomföras i enlighet med följande handlingar:

- Bilaga 3 - Marievik allmän platsmark – avtalsbilaga gällande detaljprojektering, produktion och överlämning
- Program för allmän plats inom dp Marievik 15 m fl, daterad 2020-10-05, och Systemhandling för allmän plats inom dp Marievik 15 m fl samt Årstaängsvägen, daterad 2020-10-07, gemensamt nedan kallade **Handlingar för allmän plats**. I Bilaga 5 återfinns en handlingsförteckning, tillhörande Handlingar för allmän plats, över de handlingar som ingår i Handlingar för allmän plats. Resterande delar av Handlingar för allmän plats återfinns som digital version hos parterna.

Parterna konstaterar att Bolagen ska för samtliga anläggningar inom Exploateringsområdet, i samråd med Övriga Fastighetsägare, bestämma vem av dessa fastighetsägare som har arbetsmiljöansvaret, inkluderande ansvaret för BAS-U och BAS-P. Parterna är överens om att Staden inte ska ha detta ansvar.

Inom det område inom Planområdet som är planlagt för vattenområde och som markerats med W2 på detaljplanekartan, Bilaga 1, ska ett hamnbad uppföras som kommer vara tillgängligt för allmänheten utan inträde. JM AB, fastighetsägaren till Marievik 15, ansvarar för att bekosta, projektera och bygga hamnbadsanläggningen. Bolagen har tillsammans med de övriga fastighetsägarna tecknat en överenskommelse om den ekonomiska kompensation som Bolagen och Övriga Fastighetsägare ska erlagga till JM AB för deras åtagande i denna del.

Bolagen ansvarar tillsammans med Övriga Fastighetsägare för och bekostar också flytt av konst inom Exploateringsområdet. Placering av konstföremål ska göras i enlighet med Bilaga 6, Flytt av konst inom Marievik. Bolagens kostnadsansvar begränsas till Fastigheternas andelstal enligt Bilaga 4b.

Mot bakgrund av vad som stadgas i denna punkt åtar sig Bolagen att omedelbart efter detta exploateringsavtals undertecknande, ingå bifogat Spärrkontoavtal, Bilaga 2. Vidare om Spärrkontoavtalet, se punkt 4.1.

Alla anläggningar på Allmän Plats ska vara färdigställda och kunna användas för avsett ändamål senast vid utgången av Detaljplanens genomförandetid.

3.4 Kommersiella lokaler

Bolagen avser att inom Fastigheterna i enlighet med Detaljplanen uppföra ny kontors- och verksamhetsbebyggelse. Totalt kommer denna, inklusive befintlig bebyggelse, innehålla ca 27 500 kvm ljus BTA.

3.5 Befintlig vegetation och mark

Allmän Plats

Bolagen åtar sig att tillsammans med Övriga Fastighetsägare bevara de befintliga träd inom Exploateringsområdet, som är inringade i rött enligt Bilaga 7a och Bilaga 7b.

Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolagen, eller företag som Bolagen anlitar, allvarligt skadas eller avlägsnas före staden tagit över driften av träden åtar sig Bolagen att återplantera träden med motsvarande nya träd.

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Bolagen ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas och protokollföras.

Befintlig allmän platsmark (utanför exploateringsområdet)

Bolagen ansvarar för att träd och annan vegetation på befintlig allmän platsmark intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolagen ansvarar för att Bolagen, eller företag som Bolagen anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden. Vid nyttjande av Stadens mark ska Bolagen se till att skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Samråd med Staden ska ske.

Vid överträdelse eller skada ska Bolagen utge vite enligt vitestabell, Bilaga 8.

3.6 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolagen ska tillsammans med de andra fastighetsägarna inom Planområdet säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheter inom och utanför Exploateringsområdet som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Exploateringsområdet. Samråd med Staden ska ske.

3.7 Information till allmänheten

Bolagen förbinder sig att tillsammans med Övriga Fastighetsägare genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Därutöver förbinder sig Bolagen att informera berörd allmänhet (t ex närboende och arbetande) om sin del i projektet t ex vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

3.8 Byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Exploateringsområdet eller närliggande privatägd kvartersmark. Skulle Staden och Bolagen bedöma att befintlig allmän platsmark, utanför Exploateringsområdet, 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 befintlig allmän platsmark för byggetablering, utanför Exploateringsområdet, 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 Exploateringsområdet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolagen eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja befintlig allmän platsmark utanför Exploateringsområdet och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolagen på skadestånd.

Arbetsområde där byggnadsarbete ska vidtas inom Exploateringsområdet och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

3.9 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. Anslutning sker i enlighet med Stockholm Vatten AB:s anvisningar.

Utöver vad som anges ovan förbinder sig Bolagen att genomföra och bekosta de åtgärder som rekommenderas i planbeskrivningen samt i Dagvattenutredning Marievik 15 med flera, Underlag för detaljplan, WSP, 2019-01-10, SBN Dnr 2010-14465. I denna dagvattenutredning anges bl.a. två s.k. instängda lågpunkter som inte kan byggas bort. Parterna är överens om att staden inte har eller kan krävas på något som helst ansvar på grund av dessa lågpunkter och de eventuella följder som kan uppstå på grund av dem. Bolagen, eller framtida fastighetsägare, ska således hålla staden skadeslöst från samtliga eventuella ersättningskrav som uppges härstamma från dessa lågpunkter, t.ex. vid en eventuell översvämning i intilliggande kvartersmark. Därutöver är, som framgår av punkten 2.2, parterna överens om att ett avtalsservitut ska tecknas i vilket Bolagen medger Staden rätt att låta kvartersmark intill dessa lågpunkter översvämmas av dagvatten vid stora nederbördsmängder.

3.10 Tillgänglighet i utemiljö

Bolagen ska tillsammans med Övriga Fastighetsägare sträva efter att vid projektering och byggande inom Exploateringsområdet 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.

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

3.11 Gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna inom Planområdet med utformningen av Allmän Plats inom Planområdet har staden, genom dess stadsbyggnadsnämnd och exploateringsnämnd i samråd med Bolagen och de andra fastighetsägarna inom Marievik, förutom upprättade Handlingar för allmän plats, också upprättat ”Kvalitetsprogram för gestaltning, Detaljplan för Marievik 15 m.fl. i stadsdelen Liljeholmen” med bilagor, 2019-11-24, SBN Dnr 2010-14465, nedan kallat **Kvalitetsprogram för gestaltning**, vilket utgör en bilaga till planbeskrivning.

Handlingar för allmän plats och Kvalitetsprogram för gestaltning ska utgöra ett för Bolagen, Övriga Fastighetsägare och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Exploateringsområdet. Bolagen ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på tomtmark, inklusive förgårdsmark, liksom de allmänna anläggningarna inom Exploateringsområdet, förutom att följa Handlingar för allmän plats, verka för att Kvalitetsprogram för gestaltning följs och ha kostnadsansvaret för genomförandet. Bolagen åtar sig särskilt att anpassa projektering och utförande av sin förgårdsmark i enlighet med Handlingar för allmän plats och Kvalitetsprogram för gestaltning.

3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolagen ska överföra resultatet av samtliga av Bolagen genomförda geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Stockholms stads geotekniska databas, 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.

3.13 Avfallshantering

Bolagen förbinder sig att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande Stockholms stads riktlinjer i dokumentet ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

3.14 Byggande i anslutning till befintlig allmän platsmark m.m.

Bolagen förbinder sig att följa dokumentet ”Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän plats”, som finns på stadens hemsida. Dokumentet redovisar riktlinjer som bör, och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för befintlig allmän platsmark. 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 platsmark. Om detta ändå är 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 så snart som möjligt kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, drift och underhåll m.m. angående privata ledningar eller andra privata anläggningar.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

Bolagens säkerhet för åtaganden inom Allmän Plats och x- och z-områden m.m.

Bolagen har enligt punkterna 1.4 och 3.3 ovan åtagit sig att ingå Spärrkontoavtalet, Bilaga 2, med Samfällighetsföreningen till säkerhet för Samfällighetsföreningens och Bolagens samt Övriga Fastighetsägares åtaganden gentemot Staden avseende kommunala anläggningar enligt punkten 3.3. Av Spärrkontoavtalet framgår att Bolagen ska betala sin andel av ett belopp motsvarande 14,3 procent (fördelat 10,4% på BRO Marievik 27 AB och 3,9% på BRO Marievik 30 AB) av den bedömda kostnaden för utförandet av de kommunala anläggningarna till Samfällighetsföreningens spärrkonto. Bolagens åtagande motsvarar initialt ett belopp om 25 950 000 kronor (fördelat på 18 920 000 kronor på BRO Marievik 27 AB och 7 030 000 kronor på BRO Marievik 30 AB). Bolagen åtar sig även att svara för sin andel av eventuella fyllnadsbetalningar till spärrkontot i enlighet med de närmare bestämmelser som följer av Spärrkontoavtalet.

Borgensåtagande

Castellum Stockholm AB, org.nr 556002-8952, nedan kallad **Borgensmannen**, har åtagit sig, se Bilaga 9, 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 detta exploateringsavtal samt de avtal som Staden och Bolagen ingår som en följd av detsamma.

För de fall Fastigheterna, 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 Borgensmannen ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Borgensmannen svarar således solidariskt även

med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt detta exploateringsavtal, samt de avtal som Staden och Bolagen ingår som en följd av detsamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Borgensmannen från sitt åtagande.

4.2 Viten

Om Bolagen brister i det rätta fullgörandet av detta exploateringsavtal ska Bolagen till Staden erlägga vite i enlighet med detta exploateringsavtal.

Bolagen förbinder sig vid vite att senast 10 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt punkterna 2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering, 2.2 Servitut och ledningsrätter, 3.1 Genomförande, samordning och tidplan, och 3.3 Kommunala anläggningar.

Vitet uppgår till belopp angivna i tabell nedan. Angivna belopp är i penningvärde 2021-01-01

Bolag	Vitesbelopp
BRO Marievik 27 AB	3 784 000 kr
BRO Marievik 30 AB	1 406 000 kr
S:a	5 190 000 kr

Vitesbeloppen ovan justeras ned i proportion till värdet av färdigställda och till staden överlämnade delar.

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

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Staden lider på grund av Bolagens 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 Bolagens avtalsbrott.

De delar av vitesförpliktelserna som avser anläggningar på Allmän Plats, som utförs av Bolagen och överlämnas till Staden, ska upphöra att gälla när godkänd garantibesiktning genomförts, i enlighet med Bilaga 3, för respektive anläggning.

4.3 Överlåtelse av exploateringsavtalet och/eller Fastigheterna

Bolagen får inte utan Stadens godkännande överlåta detta exploateringsavtal på annan part.

För det fall Bolagen överlåter fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet till annan kvarstår Bolagens åtaganden enligt detta avtal om inte Staden skriftligen har samtyckt till att Bolagen ska befrias från dessa, jämför punkten 4.1 om Säkerhet ovan.

Bolagen förbinder sig vid vite, enligt nedanstående tabell, tillse att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheterna inom Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av [vitesbelopp enligt nedan för aktuellt bolag/fastighet], i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolagen träffat exploateringsavtal rörande Marievik avseende fastigheterna Marievik 27 och Marievik 30 daterat [åååå-mm-dd]. Kopia på exploateringsavtalet bifogas avtalet. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid exploateringsavtalet, 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 [vitesbelopp enligt nedan för aktuellt bolag/fastighet]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare. Vitet justeras ned i proportion till värdet av färdigställda och till staden överlämnade delar.

Vitet uppgår till belopp angivna i tabell nedan. Angivna belopp är i penningvärde 2021-01-01

Bolag	Fastighet	Vitesbelopp
BRO Marievik 27 AB	Marievik 27	3 784 000 kr
BRO Marievik 30 AB	Marievik 30	1 406 000 kr
S:a		5 190 000 kr

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

Om Fastigheterna delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala bygggrätten inom Fastigheterna. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolagen rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolagen ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

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

4.4 Avtalets giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels Spärrkontoavtalet, Bilaga 2,

- i. undertecknats av alla i det avtalet berörda parterna, samt
- ii. Bolagen och de Övriga Fastighetsägarna senast tre (3) bankdagar efter att Spärrkontoavtalet undertecknats av samtliga parter inbetalt i Spärrkontoavtalet angivet belopp till spärrkontot,

dels exploateringsnämnden senast 2021-01-31 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2021-04-30, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolagen är medvetna om

att 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 medvetna 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 tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För BRO Marievik 27 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BRO Marievik 30 AB

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Exploateringsområdet markerat
2. Spärrkontoavtalet
3. Marievik allmän platsmark – avtalsbilaga gällande detaljprojektering, produktion och överlämning
4. Andelstal
 - a) Andelstal; ersättning för Stadens kostnader
 - b) Andelstal; allmänna anläggningar, Exploateringsområdet
5. Handlingsförteckning tillhörande Handlingar för allmän plats
6. Flytt av konst inom Marievik
7. Träd med bevarandevärde
 - a) Område med träd del 1
 - b) Område med träd del 2
8. Vite vid trädskada
9. Moderbolagsborgen
10. Produkter som omfattas av Stadens materialkrav