

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Stiftelsen NEJP (org.nr. 802011-6268), nedan kallad **Stiftelsen**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Exploateringsavtal inom Henriksbergs verksamhetsområde

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN M.M.

1.1 Markägan

Stiftelsen är ägare till fastigheterna Stockholm Hägersten 2:6 och 2:7, nedan kallade **Fastigheterna**, samt innehavare av tomträtten till fastigheten Stockholm Hägersten 2:22, nedan kallad **Tomträtten**.

Stiftelsen har ingått överlåtelseavtal avseende Fastigheterna och Tomträtten med Morgondagens Urbanit 3 ekonomisk förening (org.nr 769634-4352) och Morgondagens Urbanit 4 ekonomisk förening (org.nr 769634-4402), nedan tillsammans benämnda **Föreningarna**. Föreningarna kommer att tillträda Fastigheterna och Tomträtten senast när beslut om antagande av detaljplan enligt § 1.2 nedan vunnit laga kraft. Föreningarna avser att uppföra ny bostadsbebyggelse m.m. inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Stiftelsen avser att överenskomma med ägaren till Hägersten 2:3 (Trust Real Estate AB) om fastighetsreglering av område B i Bilaga 3, så att Stiftelsen blir ägare av område B.

1.2 Detaljplan

Stiftelsen förbinder sig att verka för att detaljplan för Hägersten 2:6 m.fl. vid Henriksbergs verksamhetsområde i stadsdelen Hägersten antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2010-16649-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

1.3 Upphörande av tomträtt

Staden, Stiftelsen och Föreningarna har träffat överenskommelse om att Tomträtten ska upphöra, Bilaga 2. I enlighet med Bilaga 2 ska Tomträtten upphöra när beslut om godkännande av detta exploateringsavtal liksom beslut om antagande av Detaljplanen vunnit laga kraft, i enlighet med § 4.4 nedan.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE M.M.

2.1 Överlåtelse av kvartersmark inom Exploateringsområdet2.1.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Stiftelsen två markområden; ca 231 kvadratmeter tomtarea (kvm TA) av fastigheten Hägersten 2:22, markerat som Område A i Bilaga 3, och ca 228 kvm TA av fastigheten Hägersten 2:2, markerat som Område D i Bilaga 3, totalt ca 459 kvm TA, nedan kallad **Markområdena**, för en överenskommen preliminär köpeskilling om trettonmiljonertvåhundraåtjugofemtusen (**13 225 000 kronor**).

Markområdena ska genom fastighetsreglering, enligt blivande detaljplan (dnr 2010-16649-54), utgöra del av kvartersmark tillsammans med fastigheterna Hägersten 2:6 och Hägersten 2:7 för bostäder. Område markerat som Område A i Bilaga 3 överförs till Hägersten 2:6 och/eller 2:7 och Område D till Hägersten 2:7. Den totala kvartersmarken inom Planområdet blir ca 12 600 kvm TA och benämns nedan **Totala**

Kvartersmarken. Markområdena och Fastigheterna benämns gemensamt nedan **Kvartersmarken**.

Den preliminära köpeskillingen om 13 225 000 kronor är baserad på ett pris i prisläge oktober 2020 (**Värdetidpunkten**) om 19 840 kr per kvm ljus BTA för bostäder (B i nedanstående formel) och en preliminär bygggrätt inom Totala Kvartersmarken om totalt 18 305 kvm ljus BTA.

Bostäder

Ovanstående pris för bostäder i kr/kvm ljus BTA ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till Dag för betalning i relation till prisförändringarna vid försäljning av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På Dag för betalning ska slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, kvm ljus BTA för bostäder, som medges inom Totala Kvartersmarken enligt lagakraftvunnen detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel justerat pris i kr/kvm ljus BTA (A).

$$A = (B + 25 \% * (C - D)) * (E/F)$$

där

A = stadens köpeandel av pris på Dag för betalning, kr/kvm ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/kvm ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea inom Hägersten-Liljeholmen som på Dag för betalning kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Hägersten-Liljeholmen enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea vid värdetidpunkten

E = Markområdenas area = (preliminärt) 459 kvm TA, regleras före marktillträde utifrån faktisk uppmätning

F = Totala Kvartersmarkens area = (preliminärt) 12 600 kvm TA, regleras före marktillträde utifrån faktisk uppmätning

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor ska reglering ske utifrån den vid Dag för betalning mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av denna formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

Avdrag för rivning av lagerbyggnad m.m.

Från köpeskillingen ska avdrag göras för rivning av lagerbyggnad m m om **2 967 000 kronor**.

2.1.2 Fastighetsbildning

Stiftelsen ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelseerna enligt § 2.1.1 inom 6 månader efter exploateringsavtalets undertecknande.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Staden ansökan om fastighetsbildning.

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

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för i § 2.1.1 angivna markområden i mindre utsträckning ändras ska avtalet istället avse de vid förrättningen bestämda områdena.

2.1.3 Tillträde

Stiftelsen tillträder Markområdena när fastighetsbildning enligt § 2.1.2 ovan vunnit laga kraft, nedan kallad Tillträdesdagen.

2.1.4 Betalning m.m.

Stiftelsen ska senast på dag för beslut om fastighetsbildning betala slutlig köpeskillning i enlighet med § 2.1.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

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

2.1.5 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Markområdena.

2.1.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Markområdena på Tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 13.

2.1.7 Markområdenas skick m.m.

Stiftelsen, som har besiktigt Markområdena, förklarar sig härmed godta Markområdenas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Markområdena. Beträffande markföreningar se § 2.1.8.

Stiftelsen är medveten om att Markområdena kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Stiftelsen tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

2.1.8 Markföreningar

Parterna är överens om att Staden, parterna emellan, ska ansvara fullt ut för det fall krav på avhjälpandeåtgärder framställs mot Stiftelsen eller Stiftelsen på annat sätt drabbas av kostnader till följd av föreningsförekomst i något av Markområdena, dock endast under förutsättning att Stiftelsen visar att föreningarna härrör från verksamhet som Staden har bedrivit. I annat fall ansvarar Stiftelsen fullt ut för alla eventuella åtgärder och kostnader hänförliga till eventuella markföreningar.

2.1.9 Lagfartskostnader

Stiftelsen ska ansöka om och bekosta erforderliga lagfarter.

2.2 Överenskommelse om fastighetsreglering avseende allmän platsmark inom Exploateringsområdet

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

Stiftelsen och Staden är överens om att marköverföringen ska ske genom fastighetsreglering där mark som är planlagd som allmän plats enligt Detaljplanen, markerat som Område E i Bilaga 3, överförs till Stadens fastighet Hägersten 1:1.

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

Fastighetsregleringen, som avser mark för anläggningar enligt § 3.4 nedan, ska genomföras vid den tidpunkt då följande villkor är uppfyllda:

- Detaljplanen ska vara antagen med lagakraftvunnet beslut.
- Anläggningen ska vara besiktigad och godkänd av Staden, i enlighet med Bilaga 4.

- Anläggningen ska kunna upplåtas till allmänt utnyttjande och användas för avsett ändamål.
- Anläggningen ska vara ansluten till omgivande gator/gångvägar

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

Stiftelsen garanterar att den mark som ska överföras till Staden på Tillträdesdagen inte besväras 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.

Ersättning, mervärdesskatt m.m.

Den överenskomna ersättningen för marköverlåtelsen i denna punkt 2.2 ska vara x procent av de kostnader som Stiftelsen redovisat som beskattningsunderlag vid uttagsbeskattning av anläggningsarbeten på de till Staden överlåtna anläggningarna, varvid x = vid var tidpunkt gällande skattesats rörande mervärdesskatt uttryckt i procent av beskattningsunderlaget.

Stiftelsen ska för ersättningens slutliga fastställande till Staden överlämna en med faktura jämförlig handling innehållande uppgifter som sägs i 8 kap. 19 § mervärdesskattelagen (1994:200). Staden ska vid mottagandet och med stöd av denna handling begära ersättning från Skatteverket för av Stiftelsen specificerad mervärdesskatt. Den ersättning som Staden erhåller för specificerad mervärdesskatt ska utgöra slutlig ersättning. Staden ska därefter erlagga ersättningen till Stiftelsen mot att Stiftelsen upprättar kvitterat köpebrev. Köpets fullbordan eller bestånd är dock inte beroende av att ersättningen erläggs.

På begäran av Staden ska Stiftelsen överlämna externt intyg avseende att överlämnad faktura beträffande uttagsmoms är korrekt upprättad ur formellt hänseende.

Det i ovanstående stycken stadgade avseende ersättning gäller enbart under förutsättning att:

- Stiftelsen är att betrakta som ett byggbolag i mervärdesskatterättslig mening och att bestämmelsen i 8 kap. 19 § mervärdesskattelagen är tillämplig vid tidpunkten för betalning och fastighetsregleringens genomförande.
- Staden får ett belopp motsvarande uttagsmomsen utbetald från Skatteverket, och
- lagstiftaren eller berörd myndighet, senast vid tidpunkten för när Staden kan begära ersättning från Skatteverket, gör det tydligt att av byggherrar betalad uttagsmoms får återföras från staden till byggherrar som byggt allmän plats, vilken i och med marköverföringen sedan överlämnats till staden.

Om någon av de i närmast föregående stycke angivna förutsättningarna inte är uppfyllda, har Staden ingen skyldighet att utbetala ersättning i någon form till Stiftelsen. Den allmänna platsmarken ska vid sådana förhållanden överlåtas/överföras till Staden utan ersättning. Det föreligger inte heller någon skyldighet för Staden att erlagga ersättning enligt denna bestämmelse eller på annan grund till förvärvare av hela eller delar av Fastigheterna, oavsett om förvärvad del innehåller allmän platsmark eller inte. Vid fastighetsreglering av sådan allmän platsmark är förvärvare skyldig att överlåta/överföra marken till Staden utan ersättning.

Det är parternas gemensamma avsikt att vad som anges ovan angående 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 att parterna är införstådda med att överföringen av allmän platsmark kan komma att ske långt fram i tiden; för närvarande beräknat till ca fem år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft. Parterna anser att vad som här avtalats beträffande överföringen av allmän platsmark och beräkning av ersättningens storlek ska vara bindande även då samt att endera parten har rätt att åberopa denna överenskommelse vid framtida lantmäteriförrättning.

2.2.1 Område E:s skick m.m.

Område E är såvitt känt inte förorenat i sådan utsträckning att det kan ge upphov till krav på avhjälpandeåtgärder eller andra försiktighetsmått. Parterna är överens om att Stiftelsen, parterna emellan, ska ansvara fullt ut för det fall krav på avhjälpandeåtgärder framställs mot Staden eller Staden på annat sätt drabbas av kostnader till följd av föroreningsförekomst i Område E. För det fall Staden har bidragit till en föroreningsskada i Område E, och därigenom har ett ansvar som verksamhetsutövare enligt 10 kap. miljöbalken för sådan föroreningsskada, gäller dock att Staden fortsättningsvis ska ansvara i enlighet med vad som följer av lag.

2.3 Servitut och ledningsrätter

Stiftelsen medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i fastighet belägen inom Kvartersmarken till förmån för fastighet ägd av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

Belysning och ledningar m.m.

Stiftelsen medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom Kvartersmarken utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar, placering bestäms efter samråd med Stiftelsen.

Kvartersmark som inte får spärras av

Det område inom Kvartersmarken som markerats med streck på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1a, får inte spärras av med hinder i någon form. Området är primärt avsett för

Kvartersmarkens behov. Anläggningar inom området anläggs, ägs och förvaltas av Stiftelsen på samma sätt som övrig kvartersmark. Allmänheten får passera området till fots eller med cykel. Staden har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

2.4 Gemensamhetsanläggningar

Stiftelsen förbinder sig att söka, bekosta, och medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande, såsom t.ex. väg/gata och dagvattenanläggning inom Exploateringsområdet.

Stiftelsen förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till nedan angivna anläggningar snarast träffa överenskommelse angående dessa. Bland aktuella anläggningar finns väg/gata och dagvattenanläggning inom Exploateringsområdet.

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.

2.5 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

Stiftelsen svarar för alla övriga kostnader inom Kvartersmarken, så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

2.6 Markundersökningar

Stiftelsen ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar. Innan markundersökningsarbetet påbörjas och i samband med att Stiftelsen kontakter Stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas gällande de delar av Exploateringsområdet som ska bli allmän platsmark.

Kostnader hänförliga till eventuella markföroreningar i Markområdena och Område E ska fördelas mellan parterna i enlighet med punkt 2.1.8 respektive 2.2.1.

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Stiftelsen förbinder sig att genomföra exploatering inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta avtal.

Stiftelsen förbinder sig att följa de principer som anges i Bilaga 4 - Henriksbergs verksamhetsområde allmän platsmark – avtalsbilaga gällande detaljprojektering, produktion och överlämning.

Stiftelsen förbinder sig vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i planbeskrivningen.

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

Stiftelsen är skyldigt att samordna sina entreprenader med övriga byggaktörer inom Planområdet samt med de ledningsdragande bolagen. Vidare om samordning, se Bilaga 4 och punkten 3.2.

Stiftelsen ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras på allmän platsmark invid Exploateringsområdet och som är en följd av Stiftelsens bygg- och anläggningsarbeten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt stadens standard. Stiftelsen ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

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

3.2 Hänsyn till intilliggande verksamhet, Eolshälls 4H-gård

3.2.1 Ansvarsförbindelse och ersättning för skada

Intilliggande verksamhet Eolshälls 4H-gård, org. nr 802014-0144, nedan kallad **4H-gården**, är särskilt känslig för de störningar som kan uppkomma till följd av byggnationsarbeten inom Exploateringsområdet. Stiftelsen ska genomföra byggnationen inom Exploateringsområdet med hänsyn till intilliggande verksamheter och bland annat i syfte att 4H-gården ej ska lida skada till följd av byggnationen.

Enligt särskild ansvarsförbindelse, Bilaga 5, har Stiftelsen, Föreningarna och Trust Real Estate AB, org. nr 556074-3360, som också kommer att genomföra exploatering inom Planområdet, förbundit sig att på villkor som närmare framgår av ansvarsförbindelsen ersätta 4H-gården för eventuell skada som uppkommer till följd av byggnationer och övriga åtgärder.

3.2.2 Samordning under genomförandet

Stiftelsen ska löpande under hela byggnationsskedet samordna sina arbeten med 4H-gården. Ett inledande startmöte inför etablering och byggstart ska hållas dit representanter från 4H-gården och Staden ska kallas. På mötet ska tidplaner och vilka moment som kan komma att påverka 4H-gården under byggnationen och vilka åtgärder

som behöver vidtas avhandlas för att undvika påverkan på 4H-gårdens verksamhet. Startmötet ska hållas sex månader före planerad byggstart för att ge 4H-gården möjlighet att planera och vidta nödvändiga åtgärder. Stiftelsen ansvarar för att kalla mötesdeltagarna och föra protokoll.

Samordningen ska, om inte annat överenskommes mellan parterna och 4H-gården, vidare ske genom regelbundna avstämningsmöten där information ges om kommande störande arbeten och de nödvändiga åtgärder som verksamheten kräver med anledning av dessa, diskuteras och beslutas. Stiftelsen ansvarar för att kalla representanter från 4H-gården och Staden till dessa möten och föra protokoll.

3.2.3 Bullerdämpande åtgärder

Innan byggnationsarbeten startar ska nödvändiga bullerskydd sättas upp för att minimera störande buller och byggdamm. Bullerplanket ska vara ljudabsorberande och av typen AQVIS Miljöspont eller motsvarande, med en höjd om minst 2,0 meter. Stiftelsen är införstådd med att ett kontrollprogram för omgivningspåverkan bör upprättas där bland annat buller behandlas.

3.2.4 Markområden för evakueringshagar

På grund av byggnationerna inom Exploateringsområdet intill 4H-gården kan det bli nödvändigt att flytta verksamhetens djur från befintliga hagar. Genom att iordningsställa tillfälliga evakueringshagar kan möjlighet ges att flytta djuren i närområdet. Staden kommer att upplåta utpekade markområden i Bilaga 6 till 4H-gården för detta ändamål. Stiftelsen ska ansvara för och bekosta iordningställandet samt återställandet av de tillfälliga hagarna.

De tillfälliga hagarna ska vara iordningsställda och kunna tas i bruk innan Stiftelsens byggnation inom Exploateringsområdet påbörjas. Hagarna ska uppfylla gällande lagar och regler för avsett ändamål med avseende på god djurhållning och säkerhet m.m. Hänsyn behöver tas till att hagarna är belägna i ett välbesökt område vid utformning av staket. Befintliga träd ska skyddas med skyddsnät. Stiftelsen ansvarar för att kalla representanter från Staden och 4H-gårdens verksamhet till försyn när åtgärder är genomförda och innan hagarna tas i bruk.

När behovet av evakueringshagarna upphört ska områdena återställas i samråd med Staden och Stiftelsen ansvarar för att kalla till besiktning av markområdena efter återställande.

3.2.5 Plantering av häck i gränsen mot befintliga hagar

Stiftelsen åtar sig att plantera en häck vid gränsen mellan Kvartersmarken och de befintliga hagarna för 4H-gårdens verksamhet. Utformning av häcken och vilken typ av växtlighet ska godkännas av Staden och 4H-gården.

3.2.6 Fördelning av kostnader enligt punkterna 3.2.1 – 3.2.5

Stiftelsen och Trust Real Estate AB har avtalat om hur kostnader till följd av åtgärder eller ersättningar enligt punkterna 3.2.1 – 3.2.5 ska fördelas dem emellan. Stiftelsen ansvarar dock i förhållande till Staden och 4H-gården för utförande av samtliga åtaganden enligt punkterna 3.2.1 – 3.2.5.

3.3 Ersättning för Stadens kostnader

Stiftelsen ska tillsammans med Trust Real Estate AB ersätta Staden för alla kostnader som Staden har i samband med genomförandet av Detaljplanen såsom utredningar gällande anläggningar på allmän plats samt projektledning, samordning, granskning och besiktning m.m. Staden får ersättning för den faktiska kostnaden. När Staden utför arbetet med egen personal ersätts Staden enligt gällande interna debiteringsnivåer inom Staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad.

Staden står för Exploateringskontorets kostnader fram till antagande av Detaljplanen. Trafikkontorets kostnader faktureras Stiftelsen både inför antagande och efter antagande av Detaljplanen.

Prislistan nedan visar stadens interna debiteringsnivåer för 2020. Staden debiterar Stiftelsen och övriga exploatörer inom Planområdet enligt löpande räkning.

Bemanning ExplK	Kr/timme
Projektledare	1100
Byggprojektledare	1150
Landskapsarkitekt	1150
Trafikplanerare	1150
Miljöingenjör	1150
Värderare	1500
Kommunikatör	1100

Bemanning TK	Kr/timme
Trafikplanerare, TK	840
Stadsmiljö, TK	790
Infrastruktur, TK	800

Stiftelsens andel av det totala kostnadsansvaret står i proportion till den andel byggrätt Stiftelsen erhåller av den totala mängden byggrätt som tillskapas genom den lagakraftvunna Detaljplanen. Stiftelsen har av den anledningen träffat en överenskommelse med Trust Real Estate AB, om att kostnaderna ska fördelas dem emellan med 23,1 procent för Trust Real Estate AB och 76,9 procent för Stiftelsen. Staden ska därför fördela kostnaderna mellan Stiftelsen och Trust Real Estate AB i enlighet härmed. Kostnader som uppstår och faktureras av Staden innan lagakraftvunnen detaljplan ska också fördelas i enlighet med ovanstående fördelning. I det fall Stiftelsen och Trust Real Estate AB överenskommer om en annan fördelning ska Staden fakturera enligt den nya fördelningen efter det att Stiftelsen och Trust Real Estate AB skriftligen underrättat Staden om denna.

3.4 Kommunala anläggningar

Stiftelsen ansvarar för och bekostar projektering och byggandet av alla anläggningar på allmän platsmark samt x- och z-områden inklusive belysning inom Exploateringsområdet, i samråd med Staden och enligt Stadens standard enligt Bilaga 4.

Detta gäller även för följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Exploateringsområdet p.g.a. exploateringen. Parterna konstaterar därvid att Stiftelsen har arbetsmiljöansvaret, inkluderande ansvaret för BAS-U och BAS-P.

Arbetet med projektering och utförande av kommunala anläggningar ska genomföras enligt Bilaga 4 – Henriksbergs verksamhetsområde allmän platsmark – avtalsbilaga gällande detaljprojektering, produktion och överlämning. Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena ska Stiftelsen även svara för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet, samt dess följder utanför detta område. Detta ska ske i samråd med de ledningsdragande bolagen.

Bilaga 7 – Markplaneringsplan respektive Principsektion för Henriksberg strandpromenad (systemhandling), daterad 2020-12-21 – beskriver ett tekniskt utförande av den s.k. strandpromenaden (en blivande allmän anläggning) innefattande att en spont ska anläggas längs med strandlinjen. Sponten syftar till att säkerställa stabiliteten för strandpromenaden mot strandlinjen. Staden och Stiftelsen är överens om att i det fall Stiftelsen önskar utföra strandpromenaden och säkerställa stabiliteten på annat sätt än genom att anlägga den i Bilaga 7 angivna sponten, ska ett sådant utförande först godkännas av stadens mottagarorganisation för vidare förvaltning av anläggningen.

Projektering

Projekteringen ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard, i enlighet med Bilaga 4. Stiftelsen uppmärksammas särskilt på att krav i Stadens tekniska handbok ("**Teknisk Handbok**") gällande avslut av permanenta konstruktioner under mark behöver beaktas på insidan av sponten. De handlingar som ligger till grund för byggandet ska godkännas av Staden. Detta gäller även för projektering av ändringar som måste göras i allmän platsmark utanför Exploateringsområdet till följd av exploateringen. Stadens godkännande inskränker inte Stiftelsens ansvar för riktigheten av innehållet, exempelvis uppgifter, undersökningsmaterial och tekniska lösningar, i handlingarna. Projektering och byggande av gatubelysnings- och trafiksignalsystem kräver specialistkunskaper. Stiftelsen åtar sig att anlita av staden godkända belysnings- och signalexperter rörande det projekteringsarbete inom området, som krävs för dessa systemfunktioner. Upphandling och byggande av gatubelysnings- och signalanläggningar ska ske enligt stadens anvisningar.

Materialkrav för anläggningar på allmän plats

Anläggningar som uppförs på allmän plats samt x- och z- områden omfattas av Stadens materialkrav, vilka bifogas som Bilaga 8. Stiftelsen ska därför uppvisa dokumentation över miljöprövade varor i samband med projektering samt efter att anläggningen är uppförd. Kemiska produkter och fasta anläggningsvaror ska vara miljöbedömda och dokumenterade i en digital loggbok i Byggvarubedömningen (BVB), eller med likvärdig systematik. Totalbedömningen ska erhålla betyget rekommenderas eller accepteras där rekommenderade varor ska väljas före accepterade varor. I det fall miljöprövade produkter/varor/material planeras att byggas in i anläggningen, vilka inte rekommenderas eller accepteras i enlighet med BVBs kriterier, ska detta hanteras som en avvikelse där placering och mängd framgår. Planerade avvikelser ska godkännas av Staden. Ansökan om godkännande ska innehålla en motivering där bl.a. undersökta

alternativ och genomförd riskbedömning vid användning av materialet beskrivs. Vid slutbesiktning av anläggningen ska dokumentationen avseende materialval överlämnas till Staden i form av en loggbok där avvikelshantering tydligt framgår.

Byggande

Om Stiftelsen under byggnationen gör bedömningen att byggnation av aktuell anläggning i större utsträckning måste ändras i förhållande till de av Staden godkända handlingarna ska Stiftelsen omgående informera Staden om detta. Staden ska lämna Stiftelsen besked om ändringen godkänns eller inte.

Besiktningar, övertagande och garantitider m.m.

Staden ska delta i syner och besiktningar för ovanstående byggnads- och anläggningsarbeten. Staden har möjlighet att använda sig av kontrollant för dessa aktiviteter på bekostnad av Stiftelsen.

Staden ska beredas möjlighet att inspektera spanten vid strandpromenaden innan motfyllning utförs.

Anläggningarna ska vara färdigställda och kunna användas för avsett ändamål senast sju år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Staden övertar driftansvaret, enligt Bilaga 4, för kommunala anläggningar, inklusive anläggningar inom eventuella x- och z- områden, efter godkänd övertagandesyn. Stiftelsen ansvarar dock på sin bekostnad för drift och skötsel av träd och planteringar, enligt stadens anvisningar, fram till garantitidens slut. Relationshandlingar i original ska överlämnas till Staden senast vid övertagandesyn och därvid vara försedda med Stadens stämpel och ritningsnummer. Stiftelsens åtagande ska anses vara riktigt fullgjort då staden efter övertagandesyn godkänt och övertagit anläggningarna.

Gällande övertagande av träd och planteringar m.m. dvs. växtmaterial, genomförs en etableringskontroll efter en växtsäsong. Färdigställandeskötsel ska ingå av växtmaterial som besiktigas/avsynas vid etableringskontrollen av växtmaterialet. Garantitiden för växtmaterial är två växtsäsonger efter godkänd etableringskontroll.

Stiftelsen är berättigad och skyldig att utan dröjsmål på egen bekostnad avhjälpa eventuella fel som upptäcks vid övertagandesynen. Om allvarliga brister kvarstår och inte åtgärdas inom skälig tid har Staden rätt att åtgärda dessa på Stiftelsens bekostnad.

Stiftelsen garanterar att det av Stiftelsen utförda byggnadsarbetet är fritt från fel ifråga om material och arbetenas utförande, i förhållande till Stadens standard enligt Bilaga 4 och godkända handlingar, under en garantitid om fem år från den dag staden övertagit anläggningarna.

Stiftelsen är ansvarigt för väsentliga fel som visar sig efter utgången av ovan angivna garantiperioder. Stiftelsen är vidare i förhållande till staden ansvarigt för stadens eventuella skadeståndsskyldighet gentemot tredje man till följd av byggnationen, under en ansvarstid om tio år från den dag staden övertagit anläggningarna.

Fördelning av kostnader enligt punkten 3.4

Stiftelsen och Trust Real Estate AB har avtalat om hur kostnader till följd av åtgärder enligt punkten 3.4 ska fördelas dem emellan. Stiftelsen ansvarar dock i förhållande till Staden för samtliga åtaganden enligt punkten 3.4.

3.5 Bostäder/kommersiella lokaler

Stiftelsen avser att inom Kvartersmarken i enlighet med Detaljplanen uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 190 lägenheter, kommersiella lokaler etc.

Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt.

3.6 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Stiftelsen ansvarar för att mark, berg, träd och annan vegetation på allmän mark intill Exploateringsområdet inte skadas i samband med att exploateringen genomförs. Stiftelsen ska skydda mark och vegetation på ett betryggande sätt som rimmar med de riktlinjer staden har för hantering av allmän plats. Om inte annat avtalas i samband med gemensam syn ska ett två meter högt staket, av typen byggstaket eller motsvarande, ställas i fastighetsgräns enligt Teknisk Handbok. Staketet får inte förankras i vegetation eller berg och ska vara uppställt så länge byggnationen pågår.

Allmän plats får inte trafikeras eller användas till upplag eller uppställning utan separat tillstånd. Det är inte heller tillåtet att schakta i allmän plats.

Vid skada ansvarar Stiftelsen för att reparera skadan med åtgärder som på förhand ska godkännas av Staden, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Stiftelsen nyttjar allmän platsmark intill Exploateringsområdet utan tillstånd se § 3.9 nedan.

Skador på vägar och gångvägar ska åtgärdas av Stiftelsen enligt föreskrifter i Teknisk Handbok.

Gemensam syn av angränsande allmän plats

Parterna ska utföra en gemensam syn av den angränsande allmänna platsmarken för att fastställa status på vegetation, samt för att gå igenom vilka skyddsåtgärder som Stiftelsen ska utföra. Det åligger Stiftelsen att minst 3 veckor (15 arbetsdagar) innan planerad etablering och byggstart kalla stadens representant (Exploateringskontoret, ansvarig byggprojektledare i samråd med landskapsarkitekt) till den gemensamma synen. Stadens representant ska protokollföra synen, samt dokumentera med fotografier. Protokollet ska justeras av och delges bägge parter. Överenskomna skyddsåtgärder, så som exempelvis placering av skyddsstängsel ska dokumenteras med fotografier och biläggas protokollet.

Vid synen ska fastighetsgränsen och kommande byggnader vara utmärkta i terrängen. Stiftelsen ansvarar för att märken är på plats. Om Staden anser det nödvändigt ska läge för skyddsstängsel eller andra föreslagna åtgärder mätas in av Stiftelsen. Status för träd

och övrig vegetation på allmän plats ska dokumenteras och inventeras av Stadens representanter i samband med synen. Stiftelsen ska bistå med inmätning och kartläggning av trädets stamläge och kronutbredning där dessa står i anslutning till Kvartersmarken eller till mark som Stiftelsen planerar att söka tillstånd för att ianspråkta under etableringstiden.

I samband med synen gör Stadens representant en bedömning av om vidare kartering, som exempelvis rotkartering är nödvändig för att säkerställa betryggande skydd för den vegetation som ska sparas.

Skydd av vegetation på allmän plats

Skyddsåtgärder för vegetation på allmän plats ska utföras enligt Teknisk Handbok, om inget annat överenskommes så att såväl stam, krona som träd och buskars rotzon skyddas. Skador som ska skyddas mot är exempelvis påkörning, nötning och kompaktering av mark. Inga skyddsåtgärder får utformas så att de fästs i trädstam eller annan del av vegetation.

Viten för skador på allmän platsmark

Om träd eller annan vegetation på allmän plats på grund av Stiftelsen eller något företag som Stiftelsen anlitar, skadas, avlägsnas eller dör ska Stiftelsen till Staden utge vite. För dött eller skadat träd utgår vite enligt följande modell: vitesbelopp för skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition är 3 000 000 kr, vite för specifika träd är 2 000 000 kr, vite för träd större än 80 cm i diameter är 1 000 000 kr, vite för träd större än 50 cm i diameter är 500 000 kr, vite för träd större än 30 cm i diameter är 300 000 kr och vite för träd större än 10 cm i diameter är 100 000 kr. Måtten avser stamdiameter och mäts 1,3 meter över marknivån. För skador som medför att trädet måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp. För skada på träd som kan sparas beräknas vite enligt stadens beräkningsmodell Bilaga 9 - Vite vid trädskada.

Särskilt påtalas att redan identifierat särskilt skyddsvärt träd som omfattas av vite vid skada/fällning är träd av sorten ask markerat i rött i sydöstra delen av området i Bilaga 10 – Flygfoto med inmätta träd. Vid fällning av detta träd utgår maximalt vitesbelopp om 3 000 000 kr enligt Bilaga 9 – Vite vid trädskada. Vid åtgärder som påverkar detta träd krävs samråd med länsstyrelsen.

I Bilaga 10 – Flygfoto med inmätta träd finns en lönn markerad med i gul cirkel som klassats som värdefullt och därav särskilt anges som specifikt träd enligt vitesmallen.

I Bilaga 10 – Flygfoto med inmätta träd finns en ek på Stadens mark markerat som särskilt skyddsvärd i västra delen av planområdet. Parterna är överens om att detta träd ej kommer klara av bebyggelsen enligt planförslaget, varför Stiftelsen äger ta ned den aktuella eken i enlighet med Bilaga 11 innebärandes att nedre delen av stammen bevaras som högstubbe i lämplig höjd. Stiftelsen förbinder sig att vidta de särskilda åtgärder för att skadelindra och kompensera för påverkan på trädet som beskrivs i Bilaga 11 – Hägerstens allé - Åtgärder och kompensation för en stor ek.

För skadad markvegetation utgår vite om 20 000 kr per kvadratmeter. För träd som parterna vid den gemensamma synen är överens om att fälla utgår inget vite. Om träd

dör trots att dokumentation kan uppvisas som visar att föreskrivna åtgärder följts, utgår inget vite.

Om Stiftelsens schakt medför skador på berg på allmän plats ska Stiftelsen till Staden utge vite med 20 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark. Stiftelsen ska därutöver återställa marken enligt stadens anvisningar.

3.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Stiftelsen ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheter utanför Exploateringsområdet som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Exploateringsområdet. Samråd med Staden ska ske.

Intilliggande Hägersten båtklubbns försörjning av VA och tele ska kunna tillgodoses genom provisoriska installationer under utbyggnadstiden. Stiftelsen avser överenskomma med Hägersten båtklubb om en permanent lösning efter utbyggnaden.

Under de perioder under utbyggnadstiden inom Exploateringsområdet då befintlig strandpromenad behöver vara avstängd, ska Stiftelsen säkerställa att tydlig hänvisning till alternativ väg för gående finns genom skyltning. Stiftelsen avser att anlägga strandpromenaden efter att husen närmast vattnet färdigställts. Strandpromenaden ska hållas öppen för allmänheten, och i användbart skick, under husbyggnationen.

3.8 Informationsansvar till allmänheten

Stiftelsen förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Därutöver förbinder sig Stiftelsen att informera berörd allmänhet om sin del i projektet t.ex. vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

Särskilt påtalas att informationsinsatser ska ske gentemot intilliggande Eolshälls 4H-gård och Hägersten båtklubb.

3.9 Byggetablering

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

Stiftelsen ska tillse att Stiftelsen, eller av Stiftelsen anlita entreprenör, håller sig inom Exploateringsområdet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd

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

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

3.10 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Stiftelsen 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 Kvartersmarken. Placering av byggnader och höjdsättning inom Kvartersmarken 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 Kvartersmarken. Anslutning sker i enlighet med Stockholm Vatten och Avfalls AB:s anvisningar.

Stiftelsen ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från omgivande natur-/parkmark.

3.11 Tillgänglighet i utemiljö

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

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

3.12 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, i samråd

med Stiftelsen och andra fastighetsägare/ tomträttshavare inom stadsdelen, upprättat ett gestaltungsprogram.

Detta program ska utgöra ett för Stiftelsen och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet. Stiftelsen ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på tomtmark liksom de allmänna anläggningarna inom Planområdet, verka för att detta program följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Stiftelsen ska överföra resultatet av samtliga 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.

3.14 Avfallshantering

Stiftelsen har tagit del av Stockholm Vatten och Avfalls AB:s riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

3.15 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Stiftelsen förbinder sig att följa dokumentet ”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. 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. Stiftelsen åtar sig att så snart som möjligt kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, drift och underhåll m.m.

4.1 Säkerhet och överlåtelse av Exploateringsavtalet på Föreningarna

Staden är införstådd med att Stiftelsen har överlåtit Fastigheterna och Tomträtten till Föreningarna med tillträde senast när beslut om antagande av Detaljplanen vunnit laga kraft. Staden medger att Fastigheterna och Tomträtten överläts till Föreningarna.

När Föreningarna tillträtt Fastigheterna och Tomträtten, senast när beslut om antagande av Detaljplanen vunnit laga kraft, inträder Föreningarna i Stiftelsens ställe i detta exploateringsavtal och övertar därmed samtidigt samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Stiftelsen enligt exploateringsavtalet samt de avtal som Staden och Stiftelsen ingått som en följd av detsamma.

SSM Fastigheter AB (org. nr 556947-1203), nedan ”SSM”, har från och med det datum Föreningarna tillträder Fastigheterna och Tomträtten, senast när beslut om antagande av Detaljplanen vunnit laga kraft, ställt säkerhet för förpliktelser och åtaganden i form av borgensåtagande enligt borgensförbindelse i Bilaga 12.

Stiftelsen, Föreningarna och SSM garanterar att överlåtelse av Fastigheterna och Tomträtten till Föreningarna enligt ovan inte är beroende av något annat villkor än sedvanligt villkor för betalning samt garanterar att Föreningarna kommer att tillträda Fastigheterna och Tomträtten senast när beslut om antagande av Detaljplanen vunnit laga kraft

4.2 Viten

Om Stiftelsen brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Stiftelsen till Staden erlägga vite i enlighet med detta avtal.

Stiftelsen förbinder sig vid vite av fyrtio miljoner **(40 000 000) kronor**, i penningvärde 2020-02-01, att senast sju år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse gällande kommunala anläggningar enligt § 3.4. Till undanröjande av eventuella oklarheter antecknas att den enda kommunala anläggningen som ska utföras vid äventyr av vite enligt denna överenskommelse är anläggningen avseende strandpromenaden, se punkten 4.3 sista stycket.

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 Stiftelsens 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 Stiftelsens avtalsbrott.

4.3 Överlåtelse av exploateringsavtalet och/eller Fastigheterna och Tomträtten

Utöver vad som angetts under punkten 4.1 får Stiftelsen inte utan Stadens godkännande överlåta Exploateringsavtalet på annan part.

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

Stiftelsen förbinder sig vid vite av **femtio tre miljoner (53 000 000)** kronor i penningvärde 2020-02-01 att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheterna inom Exploateringsområdet till annan part än Föreningarna tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa bestämmelse enligt stycke 5 och 6 nedan.

Föreningarna förbinder sig vid vite av **femtio tre miljoner (53 000 000)** kronor i penningvärde 2020-02-01 att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheterna inom Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa bestämmelse enligt stycke 5 och 6 nedan.

”Köparen förbinder sig vid ett vite av **femtio tre miljoner (53 000 000)** kronor i penningvärde 2020-02-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Stiftelsen träffat exploateringsavtal rörande Henriksbergs verksamhetsområde 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 **femtio tre miljoner (53 000 000)** kronor i penningvärde 2020-02-01. 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 ersätta det.”

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

Om Stiftelsen 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.

De delar av vitesförpliktelserna som avser anläggningar på allmän plats, som utförs av Stiftelsen och överlämnas till Staden, ska upphöra att gälla när godkänd garantibesiktning genomförts, i enlighet med Bilaga 4, för respektive anläggning. De delsummor av vitet som därvid upphör att gälla är följande:

- Strandpromenad inom Exploateringsområdet planlagd som allmän platsmark, vitesbelopp 40 000 000 kronor.

4.4 Avtalets giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2021-06-30 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2021-06-30, genom beslut som senare vinner laga kraft,

Stiftelsen 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. Stiftelsen 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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Stiftelsen NEIJP

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Föreningarna och SSM förbinder sig härmed till de förpliktelser och åtaganden som åvilar dem enligt detta exploateringsavtal

Stockholm den

För SSM Fastigheter AB

För Morgondagens Urbanit 3
ekonomisk förening

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Stockholm den

För Morgondagens Urbanit 4 ekonomisk förening

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Exploateringsområdet markerat
- 1a. Kvartersmark som inte får spärras av
2. Överenskommelse om upphörande av tomträtt
3. Karta med marköverföringar
4. Henriksbergs verksamhetsområde allmän platsmark – avtalsbilaga gällande detaljprojektering, produktion och överlämning
5. Ansvarsförbindelse avseende 4H-gården
6. Karta evakueringshagar för 4H-gården
7. Systemhandling Henriksberg strandpromenad
8. Produkter som omfattas av Stadens materialkrav
9. Vite vid trädskada
10. Flygfoto med inmätta träd
11. Hägerstens allé – Åtgärder och kompensation för en stor ek
12. Borgenshandling
13. Utdrag ur fastighetsdatasystemet