

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Trust Real Estate AB (org.nr. 556074-3360), nedan kallad **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.3 nedan träffats följande

Exploateringsavtal inom Henriksbergs verksamhetsområde

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN M.M.

1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheten Hägersten 2:3, nedan kallad **Fastigheten**, och avser att uppföra ny bostadsbebyggelse, och/eller vårdboende inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Bolaget avser att överenskomma med ägaren till Hägersten 2:6 och 2:7 (Stiftelsen NEIJP) om fastighetsreglering av område B i Bilaga 2, så att Bolaget överlåter område B.

1.2 Detaljplan

Bolaget 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**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE M.M.

2.1 Överlåtelse av kvartersmark inom Exploateringsområdet

2.1.1 Marköverlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ca 44 kvadratmeter tomtarea (kvm TA) av fastigheten Hägersten 2:22, markerat som Område C i Bilaga 2, nedan kallat **Markområdet**, för en överenskommen preliminär köpeskilling om enmiljontvåhundrasextioåttatusen (**1 268 000 kronor**).

Fastigheten Hägersten 2:22 är för närvarande upplåten med tomträtt. Överlåtelsen av Markområdet villkoras därför av att tomträtten upphör. Staden har tecknat avtal om upphörande och dödning av tomträtten.

Markområdet ska genom fastighetsreglering, enligt blivande detaljplan (dnr 2010-16649-54), utgöra del av kvartersmark tillsammans med fastigheten Hägersten 2:3 för bostäder. Den totala kvartersmarken inom Planområdet blir ca 12 600 kvm TA och benämns nedan **Totala Kvartersmarken**.

Den preliminära köpeskillingen om 1 268 000 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 byggrätt 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 köpeskillning 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) 44 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.

2.1.2 Fastighetsbildning

Bolaget 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.

Bolaget ska bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolaget 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

Bolaget tillträder Markområdet när fastighetsbildning enligt § 2.1.2 ovan vunnit laga kraft, nedan kallad Tillträdesdagen.

2.1.4 Betalning m.m.

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

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

2.1.5 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Markområdet.

2.1.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Markområdet på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 6.

2.1.7 Markkområdets skick m.m.

Bolaget, som har besiktigat Markområdet, förklarar sig härmed godta Markrådets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Markområdet. Beträffande markföroreningar se § 2.1.8.

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

2.1.8 Markföroreningar

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

2.1.9 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.2 Servitut och ledningsrätter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i fastighet belägen inom Exploateringsområdet 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.

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

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

2.3 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta, och medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande, såsom t.ex. dagvattenmagasin med tillhörande anläggningar.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till nedan angivna anläggningar snarast träffa överenskommelse angående dessa.

- Dagvattenmagasin med tillhörande anläggningar

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.

2.4 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten Hägersten 2:3 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 inom Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

2.5 Markundersökningar

Bolaget ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar.

Kostnader hänförliga till eventuella markföroreningar i Markområdet ska fördelas mellan parterna i enlighet med punkt 2.1.8.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

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

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

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

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med övriga byggaktörer inom Planområdet samt med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget 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 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.

Bolaget 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. Bolaget 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 3, har Bolaget, Stiftelsen NEIJP, org. nr 802011-6268, nedan kallad **Stiftelsen**, Morgondagens Urbanit 3 ekonomisk förening, org.nr 769634-4352 och Morgondagens Urbanit 4 ekonomisk förening, org.nr 769634-4402, vilka 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

Bolaget 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. Bolaget 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. Bolaget ansvarar för att kalla representanter från 4H-gården och Staden till dessa möten och föra protokoll.

Innan byggnationsarbeten startar ska nödvändiga bullerskydd sättas upp för att minimera störande buller och byggdamm.

3.2.3 Åtgärder för 4H-gården

Stiftelsen har i exploateringsavtal med Staden åtagit sig att vidta särskilda åtgärder till förmån för 4H-gården. Bolaget och Stiftelsen har avtalat om hur kostnader härför ska fördelas dem emellan.

3.3 Ersättning för Stadens kostnader

Bolaget ska tillsammans med Stiftelsen 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 Bolaget både inför antagande och efter antagande av Detaljplanen.

Prislistan nedan visar stadens interna debiteringsnivåer för 2020. Staden debiterar Bolaget och övriga exploatörer 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

Bolagets andel av det totala kostnadsansvaret står i proportion till den andel byggrätt Bolaget erhåller av den totala mängden byggrätt som tillskapas genom den lagakraftvunna Detaljplanen. Bolaget har av den anledningen träffat en överenskommelse med Stiftelsen, om att kostnaderna ska fördelas dem emellan med 23,1 procent för Bolaget och 76,9 procent för Stiftelsen. Staden ska därför fördela kostnaderna mellan Stiftelsen och Bolaget 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 Bolaget överenskommer om en annan fördelning ska Staden fakturera enligt den nya fördelningen efter det att Bolaget och Stiftelsen skriftligen underrättat Staden om denna.

3.4 Kommunala anläggningar

Stiftelsen har i exploateringsavtal med Staden åtagit sig att ansvara för, och bekosta, projektering och byggande av alla anläggningar på allmän platsmark samt x- och z-områden inklusive belysning inom Planområdet. Bolaget och Stiftelsen har avtalat om hur kostnader härför ska fördelas dem emellan.

3.5 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget avser att inom Exploateringsområdet i enlighet med detaljplanen uppföra bostadsbebyggelse och/eller vårdboende.

3.6 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att mark, berg, träd och annan vegetation på allmän mark intill Exploateringsområdet inte skadas i samband med att exploateringen genomförs. Bolaget 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 Stadens Tekniska 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 Bolaget för att reparera skadan med åtgärder som på förhand ska godkännas av Staden, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Exploateringsområdet utan tillstånd se § 3.9 nedan.

Skador på vägar och gångvägar ska åtgärdas av Bolaget enligt föreskrifter i Stadens Tekniska 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 Bolaget ska utföra. Det åligger Bolaget 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. Bolaget ansvarar för att märken är på plats. Om Staden anser det nödvändigt ska läge för skyddsstängsel eller andra föreslagna åtgärder mätas in av Bolaget. Status för träd och övrig vegetation på allmän plats ska dokumenteras och inventeras av Stadens representanter i samband med synen. Bolaget ska bistå med inmätning och kartläggning av träds stamläge och kronutbredning där dessa står i anslutning till Fastigheten eller till mark som Bolaget 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 Stadens Tekniska 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 Bolaget eller något företag som Bolaget anlitar, skadas, avlägsnas eller dör ska Bolaget 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 4 - 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 5 – Flygfoto med inmätta träd. Vid fällning av detta träd utgår maximalt vitesbelopp om 3 000 000 kr per träd enligt Bilaga 4 – Vite vid trädskada. Vid åtgärder som påverkar detta träd krävs samråd med länsstyrelsen.

I Bilaga 5 – Flygfoto med inmätta träd finns en lönn markerat med gul cirkel som klassats som värdefullt och därav särskilt anges som specifikt träd enligt vitesmallen.

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

3.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget 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.

3.8 Informationsansvar till allmänheten

Bolaget förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Därutöver förbinder sig Bolaget 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.

3.9 Byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Exploateringsområdet. 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 anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

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

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom Exploateringsområdet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Exploateringsområdet och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget 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 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 Exploateringsområdet. Placering av byggnader och höjdsättning inom Exploateringsområdet 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 Exploateringsområdet. Anslutning sker i enlighet med Stockholm Vatten och Avfalls AB:s anvisningar.

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

3.11 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget 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 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.

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

Detta program ska utgöra ett för Bolaget och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet. Bolaget 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

Bolaget 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

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

3.15 Byggnad i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolaget 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. Bolaget 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

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

I det fall Bolaget överlåter Fastigheten till annan part svarar Bolaget såsom för egen skuld solidariskt med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta Exploateringsavtal, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma. Om Staden godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt detta Exploateringsavtal kan Staden, om Bolaget så begär, genom skriftliga besked härom befria Bolaget från sitt åtagande att svara solidariskt med de nya ägarna. Så kan även ske om de nya ägarna ställer säkerhet som Staden skäligen kan godta såsom borgen eller självständig bankgaranti. Vad som här stadgas gäller till och med att Bolaget eller de nya ägarna uppfyllt sina skyldigheter enligt detta exploateringsavtal, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma.

4.2 Överlåtelse av exploateringsavtalet och/eller Fastigheten

Bolaget får inte utan Stadens godkännande överlåta Exploateringsavtalet på annan part.

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

Bolaget förbinder sig vid vite av **trettio miljoner (30 000 000)** kronor i penningvärde 2020-02-01 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 **trettio miljoner (30 000 000)** kronor i penningvärde 2020-02-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget 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 **trettio miljoner (30 000 000)** 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 Bolaget rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Bolaget 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.

4.3 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,

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Trust Real Estate AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Exploateringsområdet markerat
2. Karta med marköverföringar
3. Ansvarsförbindelse avseende 4H-gården
4. Vite vid trädskada
5. Flygfoto med inmätta träd
6. Utdrag ur fastighetsdatasystemet