

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Allmänna Pensionsfondens Fastighets Nr 63 KB (org.nr. 969646-7522), nedan kallad **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Exploateringsavtal inom Hekla 1

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheten Hekla 1, nedan kallad **Fastigheten**, och avser där uppföra ny bostadsbebyggelse, kontor samt lokaler för förskoleverksamhet och centrum.

1.2 Detaljplan

Bolaget förbinder sig att verka för att detaljplan för del av fastigheten Hekla 1 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag

Dp 2021-05642, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan

Exploateringsområdet och är markerat med svart heldragen linje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERFÖRING M.M.

2.1 Balkonger

Om Bolaget vill bygga balkonger som kragar ut över Stadens mark krävs tillstånd från Stockholms kommun. Bolaget ska betala ersättning till Staden för den yta som balkongerna kragar ut. Ersättningen ska bestämmas utifrån en av Staden genomförd värdering. Stadens krav för balkonger, som t.ex. minsta fria höjd ovan gata, ska följas.

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.

Trappa

Bolaget medger Staden rätt att inom Exploateringsområdet, utan ersättning, för all framtid för allmän gångtrafik, nyttja trappa med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med x på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1. Bolaget ansvarar för underhåll såsom isolering, skyddsbetong och beläggning av trappan. Staden svarar för drift av trappan. Se mer information under § 3.3 nedan.

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.

Linspänd belysning

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

2.3 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta och medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande.

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

Anläggningen som ska inrättas som gemensamhetsanläggning är det garage som Detaljplanen möjliggör för. Garaget är till för fastigheterna som inrymmer bostadsbebyggelse samt förskole- och kontorsverksamhet.

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 Hekla 1 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 Markföreningar

Bolaget ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten 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 Staden och övriga byggaktörer inom Exploateringsområdet samt med de ledningsdragande bolagen.

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

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

3.2 Ersättning för Stadens kostnader

Bolaget 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 m.m. Bolaget ersätter Staden för den faktiska kostnaden, exklusive moms. Debiteringen startade 1 september 2018. När Staden utför arbetet med egen personal ersätter Bolaget Staden enligt gällande interna debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad, exklusive moms. Prislistan nedan visar stadens interna debiteringsnivåer för 2023. Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning, exklusive moms.

Bemanning	Kr/timme
Projektledare, exploateringskontoret	1400
Byggprojektledare, exploateringskontoret	1300
Landskapsarkitekt, exploateringskontoret	1200
Miljöingenjör, exploateringskontoret	1200
Projektingenjör, exploateringskontoret	900
Trafikplanerare, exploateringskontoret	1200
Värderare, exploateringskontoret	1400
Kommunikatör, exploateringskontoret	1300
Landskapsarkitekt, trafikkontoret	1060
Trafikplanerare, trafikkontoret	1120
Bemanning infrastrukturavdelningen, trafikkontoret	1130

3.3 Kommunala anläggningar och x-område

Trappan (x i Detaljplanen) byggs och ägs av Bolaget, varför Bolaget ansvarar för underhåll av trappan, såsom isolering, skyddsbetong och beläggning. Staden svarar för drift av trappan.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering och byggandet av trappan inom det i Detaljplanen angivna området x, inklusive till trappan tillhörande belysning. Dimensionering ska ske enligt Teknisk handbok och godkännas av Staden. Materialval och val utseende sker i samråd med Staden.

Parterna konstaterar därvid att Bolaget har arbetsmiljöansvaret, inkluderande ansvaret för BAS-U och BAS-P.

Projektering och byggande av gatubelysningssystem kräver specialistkunskaper. Bolaget åtar sig att anlita av staden godkända belysningsexperten rörande det projekteringsarbete inom området, som krävs för dessa systemfunktioner. Upphandling och byggande av gatubelysningsanläggningar ska ske enligt stadens anvisningar.

Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena ska Bolaget även svara för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet, samt dess följder utanför detta område. Detta ska ske i samråd med de ledningsdragande bolagen.

Projektering

Bolaget bekostar och ansvarar för projektering av ändringar som måste göras i allmän platsmark utanför Exploateringsområdet till följd av exploateringen. Detta ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som ligger till grund för byggandet ska godkännas av Staden. Stadens godkännande inskränker inte Bolagets ansvar för riktigheten av innehållet, exempelvis uppgifter, undersökningsmaterial och tekniska lösningar, i handlingarna.

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 2. Bolaget 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 BVB:s 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 avvikelsehantering tydligt framgår.

Byggande

Bolaget ansvarar för och bekostar byggandet av följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Exploateringsområdet p.g.a. exploateringen. Byggandet ska ske i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Om Bolaget under byggnationen gör bedömningen att byggnation av aktuell anläggning i större utsträckning måste ändras i förhållande till de av Staden godkända handlingarna ska Bolaget omgående informera Staden om detta. Staden ska lämna Bolaget besked om ändringen godkänns eller inte. Detta gäller även trappan inom x-området.

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 Bolaget.

Anläggningarna ska vara färdigställda och kunna användas för avsett ändamål senast vid utgången av Detaljplanens genomförandetid.

Staden övertar driftansvaret för x-området inklusive eventuell belysning, efter godkänd övertagandesyn. Bolaget ansvarar dock på sin bekostnad för drift och skötsel av eventuella 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. Bolagets åtagande ska anses vara riktigt fullgjort då staden efter övertagandesyn godkänt och övertagit anläggningarna.

Gällande övertagande av eventuella 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.

Bolaget 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 Bolagets bekostnad.

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

Bolaget är ansvarigt för väsentliga fel som visar sig efter utgången av ovan angivna garantiperioder. Bolaget 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.

3.4 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget avser att inom Exploateringsområdet i enlighet med detaljplanen uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 240 lägenheter, kommersiella lokaler etc.

3.5 Förskola

Bolaget ska, i enlighet med Detaljplanen, bygga en förskola. Förskolan ska ha kapacitet för ca 72 barn. Ytan på förskolegården uppnår en friyttenorm på 15 kvm per barn utomhus och inomhus är normen 10 kvm per barn.

3.6 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse ska Bolaget utge vite enligt Bilaga 3. För skador som medför att träden måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp. För träd som parterna vid den gemensamma synen är överens om att fälla utgår inget vite. Dock måste Bolaget själva utreda om dispens eller annat tillstånd krävs för att påverka eller ta ner träd (t.ex. i en allé som kan kräva dispens från biotopskydd). Om träd dör trots att dokumentation kan uppvisas som visar att föreskrivna åtgärder följts, utgår inget vite.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Exploateringsområdet utan tillstånd se § 3.9 nedan.

Innan etablering och byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Bolaget ska kalla till minst tre veckor i förväg, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation som Bolaget ska utföra, säkerställas. Stadens representant som ska kallas till inspektionen är Exploateringskontorets projektledare för detta projekt. Bolagets representant ska protokollföra samt dokumentera med fotografier. Protokollet ska justeras och delges bägge parter. Vid synen ska Exploateringsområdet vara utmärkt av Bolaget. Överenskommen placering av skyddsstaket ska dokumenteras och vid behov ska Bolaget utföra inmätning. Status för träd och övrig vegetation på allmän plats ska inventeras och dokumenteras. Trädens kronutbredning ska kartläggas

för bedömning av åtgärder för att undvika skador i kronorna. Bedömning görs om rotkartering krävs för beslut om bevarande av träd samt för lämpligt åtgärdsförslag. Vid behov ska Bolaget utföra inmätningar av träd.

Verkställandet av samtliga överenskomna skyddsåtgärder ska löpande dokumenteras av Bolaget med fotografering, dagboksanteckningar m.m. samt stämmas av med Stadens representant. Dokumentation ska hållas tillgänglig för Stadens representant vid platsbesök.

Vid markarbetenas färdigställande ska Bolaget kalla till gemensam syn av Exploateringsområdet och angränsande mark och överlämna dokumentationen på utförda skyddsåtgärder.

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.

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 anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

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

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en 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 olovligt 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) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

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

I planbeskrivningen som tillhör Detaljplanen framgår utformning av byggnader och x-område. Bolaget ska, vid projektering, bygglovhantering, upphandling, uppförande och förvaltning av bebyggelse och anläggningar på kvartersmark inom och i anslutning till Exploateringsområdet, verka för att dessa gestaltungsprinciper 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, <https://etjanster.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 Byggande 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

Vasakronan AB (publ), 556061-4603, nedan kallad Borgensmannen, har åtagit sig, se Bilaga 4, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt detta exploateringsavtal samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma.

För de fall fastigheten Hekla 1, eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att 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 Bolaget ingår som en följd av detsamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Borgensmannen från sitt åtagande.

4.2 Viten

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

Bolaget förbinder sig vid vite av 9 miljoner kronor, i penningvärde 2022-10-01, att senast 10 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt § 2.2 Servitut och ledningsrätter, § 3.3 Kommunala anläggningar och x-område samt enligt § 3.5 Förskola.

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 Bolagets avtalsbrott. I sådant fall ska redan erlagt vite avräknas från skadeståndet. Utgivande av vite påverkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

4.3 Överlåtelse av 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 9 miljoner kronor i penningvärde 2022-10-01 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 9 miljoner kronor i penningvärde 2022-10-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande Hekla 1 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 9 miljoner kronor i penningvärde 2022-10-01. 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 Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala bygggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i 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.

4.4 Avtalets giltighet

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

- stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2023-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,

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

* * * * *

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

Stockholm den

Ort

den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Allmänna Pensionsfondens
Fastighets Nr 63 KB

.....
Kristian Ekbohm

.....
Jan-Erik Hellman

.....
Madeleine Persson

.....
Louis Sellgren

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Exploateringsområdet markerat
2. Produkter som omfattas av Stadens materialkrav
3. Vite vid trädskada
4. Kopia av borgenshandling