

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallade **Staden**, och Fastighets AB Brogatan (org.nr. 556060-5536), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Exploateringsavtal för fastigheten Fatburen 1, del av fastigheten Fatburshöjden 1 samt del av fastigheten Södermalm 9:1

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheten Fatburen 1, nedan kallad **Fastigheten**. Bolaget avser att, inom Fastigheten uppföra ytterligare våning för centrumändamål/kommersiella lokaler etc. i enlighet med den byggrätt som tillkommer enligt Detaljplanen.

Överskjutande befintliga byggnadsdelar som idag är belägna inom angränsande fastighet Södermalm 9:1 avses införlivas i Fastigheten. Staden är ägare till fastighet Södermalm 9:1 och avser bibehålla allmän plats inom fastigheten.

Idag skjuter befintliga byggnadsdelar från byggnaden inom Fastigheten in över fastighet Fatburshöjden 1, en befintlig tomträtt där bostadsrättsföreningen Söder Torn är tomträttshavare. Dessa överskjutande befintliga byggnadsdelar från Fastigheten avses att införlivas i Fastigheten. Utöver de regleringar som framgår av 2.1 finns idag överskjutande befintliga byggnadsdelar som omfattas av servitut som ska bestå.

Tillskapande av en ny entré till Söderhallarnas nordvästra del avses ske inom fastighet Fatburshöjden 1. I syfte att påvisa bostadsrättsföreningen Söder Torns godkännande av detta ska avtal ingås mellan Bolaget och bostadsrättsföreningen Söder Torn, såsom tomträttshavare, innan Detaljplanen (enligt definition nedan) antas.

1.2 Föravtal

Atrium Ljungberg och Staden har den 17 juni 2020 tecknat ett föravtal till planerad exploatering inom detaljplan Fatburen 1 m.m. Söderhallarna i stadsdelen Södermalm.

Med utgångspunkt från start-PM som godkänts av stadsbyggnadsnämnden den 7 mars 2019, reglerar föravtalet kostnader för bl.a. framtagande av handlingar och utförande av allmänna anläggningar samt vissa andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

te *cao*

Detta exploateringsavtal fullföljer och ersätter föravtalet.

1.3 Detaljplan och definitioner

Bolaget förbinder sig att verka för att detaljplaneförslag Dp 2018-05872 för fastigheten Fatburen 1 m.fl. Söderhallarna, nedan kallad **Detaljplanen**, antas och vinner laga kraft. Detaljplanekarta framgår av bilaga 1 till detta exploateringsavtal.

Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**. Ytorna som är innanför Planområdet kallas **Exploateringsområdet**.

Byggnaderna inom Detaljplanen kommer att få skyddsbestämmelser, rubriksatta under; skydd av kulturvärden, rivningsförbud och varsamhet. Med anledning av införandet av skyddsbestämmelser inom Detaljplanen förbinder sig Bolaget att i samband med antagande av Detaljplanen underteckna avtal som medför att Bolaget inte har något ersättningskrav mot Staden med anledning av skyddsbestämmelserna i Detaljplanen.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERFÖRING M.M.

2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering

Bolaget och Staden är överens om att marköverföring till Fastigheten enligt nedan ska ske genom fastighetsreglering avseende områden med befintliga utskjutande byggnadsdelar inom Södermalm 9:1 och Fatburshöjden 1 inom Stockholms kommun. Dessa områden framgår av bilaga 2.

Från fastigheten Södermalm 9:1 ska område a1 och a2 enligt benämning i bilaga 2 om cirka 6,33 kvadratmeter (kvm) genom fastighetsreglering överföras till Fastigheten mot en överenskommen ersättning om 122 800 kronor/kvm, preliminärt totalt fyrahundrasjuttontusen (417 000) kronor, värdetidpunkt 1 januari 2023. Såvitt gäller område a1 (ca 6,33 kvm) ska ersättning utges avseende 3,4 kvm, då område med befintligt avtalsservitut (se bilaga 2 sida 2) ej begärs ersättning för.

För område a2 (3,35 kvm) som utgör ett kakelparti ut från Söderledstunneln som i sin tur är förankrat på byggnaden, ska ingen ersättning utgå.

För område a3 (18,87 kvm), a4 (4,92 kvm), a5 (91,75 kvm), a6 (14,33 kvm), a7 (2,11 kvm), a8 (277,71 kvm) och a9 (14,13 kvm), enligt benämningarna i bilaga 2, ska ingen ersättning utgå. Område a3, a6, a7, a8 och a9 är idag upplåtna med servitut. För område a4 och a5 har en tidigare gemensamhetsanläggning funnits som berörde Fatburen 1, Fatburen 2 och Södermalm 9:1. Gemensamhetsanläggningen upphörde i samband med

de *rm*

att Fatburen 2 införlivades till Fatburen 1. Ytan som gemensamhetsanläggningen avsåg har upplåtits vederlagsfritt. Ingen ersättning ska därför utgå för område a4 och a5.

Område a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8 och a9 utgör 3D-utrymmen med de begränsningar i höjddled som framgår av detaljplanekartan, bilaga 1.

Från fastigheten Fatburshöjden 1 ska område b1 och b2 enligt benämningarna i bilaga 2 om vardera cirka 9,25 respektive 9,14 kvadratmeter genom fastighetsreglering överföras till Fastigheten. För område b1 och b2 ska ingen ersättning utgå. Dessa områden är idag upplåtna med servitut.

Område b2 utgör 3D-utrymme med de begränsningar i höjddled som framgår av detaljplanekartan, bilaga 1.

2.2 Beräkning av ersättningens storlek

Vid överföringen av marken ska ersättningen baseras på tillskottsmarkens yta enligt blivande detaljplan. Ersättningen är bestämd till 122 800 kr/m² TA prisläge 2023-01-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 procent av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, kontor Stockholms Innerstad, framtaget av MSCI Norden AB* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2022-12-31 (indextal för år 2022) är indextalet 657,6 enheter. Detta indextal benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2023-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2.3 Fastighetsbildning

Bolaget ska bekosta erforderliga fastighetsbildningar samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Genom undertecknandet av detta avtal biträder Staden ansökan om fastighetsbildning.

Ansökan om fastighetsbildning ska vara inskickad till lantmäterimyndigheten senast sex månader efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

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

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 marköverföringen kan komma att ske långt fram i tiden; för närvarande beräknat till ca 12 månader fram i tiden. Parterna anser att vad som här avtalats beträffande marköverföringen och beräkning av ersättningens storlek ska vara bindande även då, samt att endera parten har rätt att åberopa denna överenskommelse vid framtida lantmäteriförrättning.

2.4 Tillträde

Bolaget tillträder marken och 3D utrymmena enligt § 2.1 ovan, så snart som möjligt och senast inom fem (5) vardagar från det att fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan har vunnit laga kraft, eller den dag Parterna skriftligen överenskommer, nedan kallad **Tillträdesdagen**.

2.5 Betalning

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen betala slutlig ersättning i enlighet med § 2.1 ovan. Staden ska på Tillträdesdagen överlämna till Bolaget eventuella handlingar rörande de fastighetsområden som överförs och som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till dessa fastighetsområden.

2.6 Servitut och ledningsrätter

Genomförande av detta avtal kan såvitt Staden och Bolaget känner till, vid tidpunkten för detta avtals ingående, komma att påverka nedanstående servitut, enligt följande:

- **Officialservitut Akt nr 0180-A3/1990.1** -för Björkhallens paviljong (Galleri) till förmån för Fatburen 1 belastar fastigheten Södermalm 9:1. Planens genomförande innebär att servitutet upphör i sin helhet att gälla i samband med att området överförs till Fatburen 1.
- **Officialservitut Akt nr 0180 A3/1990.2** för trapphus samt trapp till förmån för Fatburen 1 belastar fastigheten Södermalm 9:1. Planens genomförande innebär att servitutet upphör i sin helhet att gälla i samband med att området överförs till Fatburen 1.
- **Officialservitut Akt nr 0180-A3/1990.3** för undercentral till förmån för Fatburen 1 belastar fastigheten Södermalm 9:1. Planens genomförande innebär att servitutet upphör att gälla i sin helhet i samband med att området överförs till Fatburen 1.
- **Avtalsservitut stadens benämning 2000-037-138:4 (lantmäteriakt nr 01-IM2-99/36193.1)** till förmån för Fatburen 1 för anläggningar som belastar

Södermalm 9:1. Planens genomförande innebär ändringar i servitutet, då vissa anläggningar genom fastighetsreglering kommer att ligga inom Fatburen 1.

Planens genomförande innebär att;

- servitutet för skärmtak enligt servitutets bilaga 1 upphör att gälla då området överförs till Fatburen 1.
 - servitutet för reservutgångar från skyddsrum kombinerade med brandrökventilation och försedda med luckor i marknivå enligt illustration på servitutets bilaga 1-2 kvarstår bibehålls i sin helhet i enlighet med servitutet.
 - diverse fasaddetaljer, som överskrider gräns mot Södermalm 9:1, såsom burspråk, takfot och gejderskenor för fasadtvätt enligt illustration, servitutets bilagor 3-6 bibehålls i sin helhet i enlighet med servitutet. Redovisning sker enligt punkt 1-4 nedan.
1. Fasaddetaljer överskridande Södermalm 9:1 inom bilaga 3 avses bibehållas i enlighet med servitutet i sin helhet.
 2. Fasaddetaljer överskridande Södermalm 9:1 inom bilaga 4 avses bibehållas i enlighet med servitutet i sin helhet.
 3. Fasaddetaljer överskridande Södermalm 9:1 inom bilaga 5 avses bibehållas i enlighet med servitutet i sin helhet.
 4. Fasaddetaljer överskridande Södermalm 9:1 inom bilaga 6 avses bibehållas i enlighet med servitutet i sin helhet.
- Skärmtak över entré från Folkungatrappan enligt illustration på bifogad ritning, bilaga 1.
 - Reservutgångar från skyddsrum kombinerade med brandrökventilation och försedda med luckor i marknivå enligt illustration på bifogade ritningar, bilagor 1 och 2.
 - Diverse fasaddetaljer, som överskrider gräns mot Södermalm 9:1, såsom burspråk, takfot och gejderskenor för fasadtvätt enligt illustration på bifogade ritningar, bilagor 3-6.

Bild över text i avtalsservitut (2000-037-138:4/lantmäteriakt nr 01-IM2-99/36193.1)

- **Avtalsservitut (lantmäteriakt nr 01-IM2-97/1316.1)** till förmån för Fatburen 1 (tidigare Fatburen 2) som belastar Fatburshöjden 1 upphör till viss del.
- 1. Byggnad i fastighetsgräns enligt illustration på bifogad ritning, bilaga 1 upphör att gälla
- 2. Servitut för byggnadskonstruktioner så som pilastrar, balustrader och liknande bibehålls delvis med servitut enligt servitutsbilaga 2-10 efter detaljplanens genomförande. Trapphuset vid Tjärhovsgränd ska regleras från Fatburshöjden 1 till Fatburen 1.
- 3. Servitut för anordningar för brandrökventilation ska bibehållas i sin helhet.
- 4. Servitut för VA-servisledningar och fettavskiljare ska bibehållas i sin helhet.

Sto *7* *Orlin*

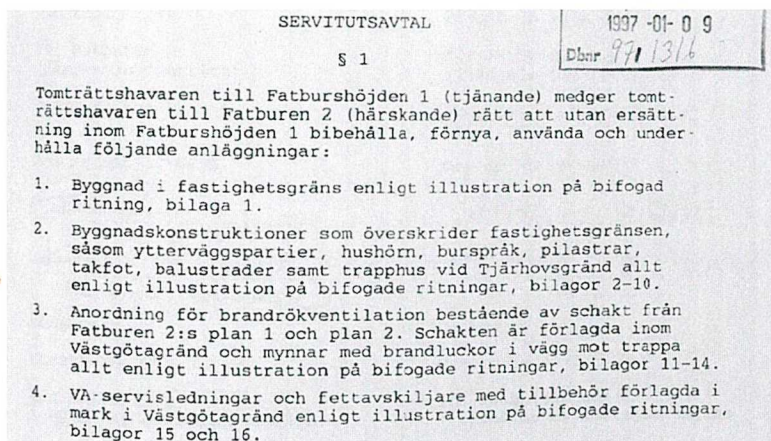


Bild över text i avtalsservitut lantmäteriakt nr 01-IM2-97/1316.1)

- **Avtalsservitut (stadens benämning 2000-037-138:5/lantmäteri akt nr 01-IM2-99/36197.1, till förmån för Fatburen 1 (tidigare Fatburen 2, fastighetsreglering 0180K-2017-04184) som belastar Södermalm 9:1 upphör till viss del enligt nedan:**

Planens genomförande avser att för servitutets del:

- Entré till medborgarplatsen, enligt bilaga 1 och 2 upphör att gälla i och med avsedd fastighetsreglering i enlighet med detaljplan.
- Byggnadskonstruktioner i fasad mot Medborgarplatsen, såsom ytterväggspartier, pilastrar, balustrader och geiderskenor för fasadtvätt enligt bilaga 2 upphör att gälla i och med avsedd fastighetsreglering.
- Byggnadskonstruktioner i fasad mot Medborgarplatsen, såsom ytterväggspartier, pilastrar, balustrader och geiderskenor för fasadtvätt enligt bilaga 3, 4 och 5 kvarstår i sin helhet.

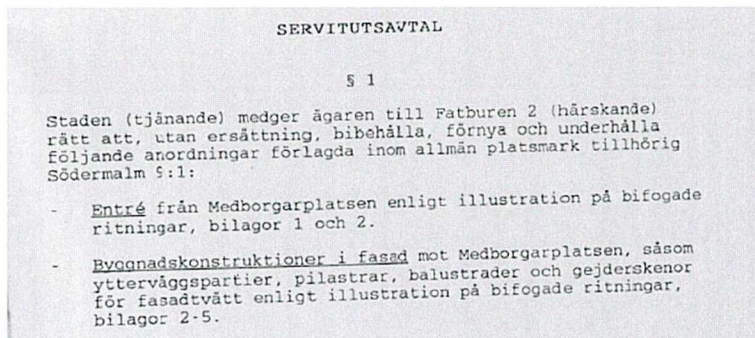


Bild över text i avtalsservitut (2000-037-138:5/lantmäteriakt nr 01-IM2-99/36197.1)

Ett servitut för fjärrvärmeledning D201800759422:1.1 till förmån för Nimrod 7 belastar Fatburen 1 och avses bibehållas i sin helhet.

- **Avtalsservitut från 2017 avseende Söderledstunneln, till förmån för Södermalm 9:1, som belastar Fatburen 1 (tidigare även Fatburen 2) avses bibehållas i sin helhet.**
- **Avtalsservitut för kommunikationsområde (akt nr 01-IM2-97/3761.1) till förmån för Fatbursågen 1 belastar Fatburshöjden 1 kan komma behöva ändras.**

do 2

Detaljplanen påverkar fastigheten Fatburshöjden 1 som är upplåten med tomträtt och som enligt detaljplaneförslaget är planlagd som kvartersmark, se bilaga 3. Bolaget och Staden är överens om att Bolaget före Detaljplanens antagande ska teckna avtal med tomträttshavaren till Fatburshöjden 1 avseende ytan som tas i anspråk av Fastigheten. Bolaget är medvetet om att avtalsservitutet (01-IM2-97/3761.1) mellan tomträtterna till Fatburshöjden 1 (tjänande) och Fatbursbågen 1 (härskande) kan komma att påverkas av den av Bolaget planerade entrén med trappa och utskjutande bjälklag. Bolaget och Staden är överens om att för Detaljplanen erforderliga avtalsservitut ska vara upprättade innan Detaljplanen antas.

Linspänd belysning

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

2.7 Gemensamhetsanläggningar

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

En gemensamhetsanläggning är belägen inom Planområdet med benämning Fatburshöjden g:1, för fastigheterna Fatburshöjden 1 och Fastigheten. Omprövning av gemensamhetsanläggningens omfattning kan behöva göras.

2.8 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten Fatburen 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.

2.9 Markföroreningar

Bolaget ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Innan markundersökningsarbetet påbörjas ska Bolaget kontakta stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen).

sto *7* *mar*

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten i enlighet med Detaljplanen och detta avtal.

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

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Staden och 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 Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

3.2 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. 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. Prislistan nedan visar Stadens interna debiteringsnivåer för år 2023. Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning.

Bemanning	Kr/timme
Projektledare	1400
Byggprojektledare	1300
Landskapsarkitekt, Explo	1200
Trafikplanerare, TK	1120
Infrastruktur, TK	1130
Stadsmiljö, TK	1060
Värderare	1400

3.3 Kommunalanläggningar

Delar av Söderledstunneln inklusive anläggningar återfinns inom området.

Trafikkontoret ska, ges möjlighet att godkänna byggnationens och ombyggnationens slutliga, tekniska lösningar i den mån den påverkar tunneln. Bolaget ska samråda med

Trafikkontoret innan arbeten som kan påverka Söderledstunneln påbörjas. Tillgängligheten till, och funktionaliteten hos, Stadens anläggningar och utrymmen får inte försämrast. Om merkostnader uppstår för Staden för att hålla anläggningarna i drift under Bolagets byggnation ska dessa bekostas av Bolaget. Eventuella justeringar av Stadens anläggningar som måste ske på grund av Bolagets nya bebyggelse ska granskas och godkännas av Trafikkontoret. Alla åtgärder som bedöms behövas för att bibehålla funktionerna bekostas av Bolaget. Lastnedtagning får inte göras så att bärigheten hos Stadens anläggningar minskar eller försämrar framtida ombyggnader av Söderledstunneln eller andra anläggningar. Grundläggning vid eller under Stadens anläggningar ska utföras så att inga skadliga sättningar riskeras eller andra menliga effekter av schakt, pålinstallation, eller grundvattensänkning uppstår. Bolaget ska hålla Stockholms kommun skadelös avseende all skada till följd av Bolagets byggnation. Detta ansvar inkluderar krav från tredje man som riktas mot Stockholms kommun. Vid händelse av ombyggnation eller rivning av paviljongsbyggnaden inom nuvarande officialservituts område betecknat 2sv (0180-A3/1990.1) ska trafikkontoret beredas möjlighet att undersöka och, vid behov, utföra nödvändigt underhåll av Söderledstunnelns tätskikt innan ny byggnad uppförs.

Projektering och byggande av gatubelysnings- och trafiksignalsystem kräver specialistkunskaper. Bolaget 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.

3.4 Kommersiella lokaler

Bolaget avser att, inom Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen, inom Fastigheten, uppföra ytterligare våning för centrumändamål/kommersiella lokaler etc. i enlighet med tillkommande byggrätt.

3.5 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 4. Vite vid trädskada. Specifika utpekade träd framgår av bilaga 5 och ersätts med vitesbelopp 500 000 kronor per skadat träd.

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 § 3.8 nedan.

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

3.6 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.

3.7 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.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 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.

Staden 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.

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 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, solidariskt med Atrium Ljungberg AB, org. nr 556175-7047, vid vite av 40 000 000 (fyrtyio miljoner) kronor i penningvärde 2022-12-31 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 40 000 000 (fyrtyio miljoner) kronor i penningvärde 2022-12-31 i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande fastigheten Fatburen 1, del av fastigheten Fatburshöjden 1 samt del av fastigheten Södermalm 9:1 daterat 2023-03-XX. 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 40 000 000 (fyrtyio miljoner) miljoner kronor i penningvärde 2022-12-31. 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 byggrätten 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.

4.3 Avtalets giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2023-11-30 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2024-06-30, genom beslut som senare vinner laga kraft,

Bolaget är medvetet om

att kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. 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 Fastighets AB Brogatan

.....
()

.....
(*Annika Årö*)

.....
()

.....
(*Anders Hildebrand*)

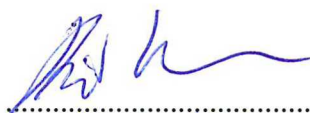
Stockholm den

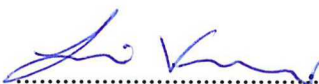
För Atrium Ljungberg AB, i egenskap av solidariskt ansvarig enligt punkt 4.2


 (Annika Anders)


 (Anders Holmberg)

Bevittnas:


 (Helena Hylberg)


 (Lina Isenborn)

 ()

 ()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta, utkast antagandehandling
2. Område för marköverlåtelse och fastighetsrättsliga förändringar.
3. Fastighetens avtalsområde avseende tomträtten Fatburshöjden 1
4. Vite vid träderskada
5. Specifika utpekade träd