

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Nordr Sverige AB (org.nr.556550-7307), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Södermalm 3:1 och 3:2, Templet 3 samt Mejsel 1

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2009-12-17 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder på Hornsbruksgatan inom fastigheterna Södermalm 3:1, Södermalm 3:2 och Templet 3. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2010-12-20.

Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal. För del av fastigheten Mejsel 1 förslås exploateringsnämnden fatta beslut om markanvisning och denna överenskommelse träder i kraft.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Hornsbruksgatan mm antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag S-Dp 2009-15437-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSILDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett tredimensionellt (3D fastighet) område om cirka 1424 kvadratmeter inom fastigheterna Södermalm 3:1, Södermalm 3:2, Templet 3, samt ett tvådimensionellt (2D fastighet) område om cirka 492 kvadratmeter av fastigheten Mejsel 1, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en total överenskommen preliminär köpeskilling om

etthundratvåmiljonertvåusenfyrahundratjugo (102 002 420) kronor. Fastigheten är markerade med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2021-03-01 (**Värdetidpunkten**) om 29 000 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om 2929 m² ljus BTA inom Södermalm 3:1, Södermalm 3:2, Templet 3 samt 437 m² ljus BTA inom Mejseln 1.

Ovanstående pris i kr/m² ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskillning betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

$$A = B + 35 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Södermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Södermalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värdetidpunkten

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillingen ska dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är baserad på ett pris i prisläge 2021-03-01 om 16 800 kr per m² BTA och en beräknad total värdegrundande area om 198,6 m² BTA inom Södermalm 3:1, Södermalm 3:2, Templet 3, samt 61,3 m² BTA inom Mejseln 1.

Priset för byggrätt lokaler (kr/kvm BTA) ska regleras från värdetidpunkten (2021-03-01) fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden enligt nedanstående formel:

$$A = B + 35 \% * 6000/13000 * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA_{lok}

B = pris vid Värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA_{lok}

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Södermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Södermalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värdebidpunkten

I ovan nämnda köpeskilling ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.11.

2.2 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

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

Fastigheten Mejseln 1 är upplåten med tomträtt till annan part. Bolaget är införstått med att fastighetsbildningen är beroende av att en inskränkning sker av tomträtten till Mejseln 1 avseende de cirka 492 kvadratmeter.

Fastigheten Templet 3 är upplåten med tomträtt till annan part. Bolaget är införstått med att fastighetsbildningen är beroende av att en inskränkning sker av tomträtten till Templet 3 avseende de cirka 1100 kvadratmeter.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft samt att staden genomfört ledningsomläggning av driftsatta ledningar samt gatuombyggnad, stadens entreprenad etapp 1.

2.4 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

2.5 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 2.

2.7 Fastighetens skick m.m.

Bolaget, som har besiktigat Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföreningar se § 2.8.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten tidigare varit bebyggd och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

Bolaget är medveten om att Mejsel 1 samt Templet 3 för nuvarande är tomträtter som till del skall inskränkas till förmån för fastigheten. Staden bekostar ingen projektering eller övriga åtgärder som skulle behöva utföras under förutsättning att tomträtterna ej kan inskränkas.

2.8 Markföreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföreningar ska parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden framtagna av Stockholms stad m.fl. Om dessa riktvärden inte är tillämpliga tas platsspecifika riktvärden fram utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell.

Efterbehandling ska ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten och enligt den av staden upprättade handlingsplanen. I de fall anmälan om efterbehandling krävs till tillsynsmyndigheten tas denna fram av Bolaget. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Bolaget skall redovisa andelen återanvända massor till Staden. Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd. Stadens åtagande avser endast markföreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föreningar som uppkommit före bolagets övertagande av marken.

2.9 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.10 Servitut och ledningsrätter

Flertalet servitut behöver bildas för att de tredimensionella fastigheterna ska vara lämpliga, t ex avseende bärande konstruktioner. Vilka rättigheter som behövs beslutas i lantmäteriförrättning när avstyckningarna genomförs. I de fall där allmän plats ligger över bostadsfastigheter bör rätt till bärande konstruktioner samt lastnedföringservitut bildas.

Gränssnitt mellan byggnad och park

Enligt detaljplanen ska staden anlägga park ovanpå byggnadernas tak. Bolaget ansvarar för och bekostar alla bygg- och anläggningsarbeten för underliggande konstruktioner inklusive tätskikt och skyddsbetong. Bolaget ansvarar för att gjuta och ansluta tätskikt till berget inom sin fastighet. Bolaget ansvarar för att skyddslager av skyddsbetong utförs på tätskiktet samt att fylla upp mot sin byggnad så att staden kan anlägga park ovanpå byggnaderna.

Bolaget ansvarar för all byggnation och förvaltning av byggnadskonstruktion till och med och inklusive tätskikt, inklusive bärighet för takparkens belastning. Det gäller även punktlaster såsom planteringsytor, takets kantbalk och anläggning för dränering.

Bolaget kommer över tid att behöva byta tätskiktet och lämpligt servitut behöver bildas under lantmäteriförrättningen.

Bolaget kan behöva utföra förstabiliserande åtgärder på berget inom allmän platsmark så som bultning odyl. Detta ska ske i samråd med staden och lämpliga servitut kan behöva bildas för ändamålet.

Staden har rätt att uppföra trappa på bostadsfastighet bakom cykelförråd och lokal öster om garageinfart.

Staden har rätt till infästning av linspänd belysning i byggnadernas fasad.

Bolaget ansvarar för all byggnation och förvaltning av kvartersmark, inklusive trappor, skärmar, vegetation och spaljéer.

Bolaget ansvarar för avrinning från takbalkar och balkonger. Synliga fasader mot park och trappor skall utformas för uteförhållanden de ska ha klotterskydd och klara saltning. Bolaget ansvarar för klottersanering på fasad.

Belysning, ledningar mm

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

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar.
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheterna Templet 3, Södermalm 3:1, Södermalm 3:2 och Mejseln 1 och upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

2.11 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten 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 för Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,

- projekteringen skall samordnas gällande tekniska utformningar vad det gäller park samt underbyggnad med tillhörande tekniska lösningar.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget skall, i samråd med staden, samt tillsammans med övrigt byggaktörer i projektet upprätta en huvudtidplan för exploateringen.

Ett särskilt PM/Avtal om produktionsförutsättningarna kommer att skrivas, vilket sedan kommer att vara en del i alla entreprenadupphandlingarna.

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

3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 30 lägenheter.

3.3 Regionens anläggning

Bolaget förbinder sig att projektera och utföra de åtgärder som är nödvändiga för att Regionens anläggning ska säkerställas, nedan bedömd. Bolaget skall utan ersättning från Staden eller Regionen planera, projektera och genomföra anläggningsarbeten för att flytta tunnelbanans tryckutjämningschakt.

Projekteringen ska utföras i samråd med Regionen och Staden. De handlingar som ska ligga till grund för utförandet runt Regionens byggnad ska granskas och godkännas av Regionen samt Staden. Synpunkter eller krav som framförs av Regionen innebär inte att Regionen påtager sig något ansvar för de åtgärder som kan föranledas därav. Det ankommer på Bolaget att ansvara för sina arbeten och sina konstruktioner och sålunda ta ställning till om synpunkter eller krav från Regionen innebär problem eller risker för projektet, och i så fall påtala detta för Regionen för förnyad dialog i frågan.

Bolaget ska i samråd med Regionen tillse att Tunnelbanans funktioner kan bibehållas under hela Projektets genomförande.

Bolaget åtar sig att, i Stadens ställe, utföra samtliga arbeten så att de inte äventyrar tunnelbanans och tunnelbaneanläggningarnas bärighet, fortbestånd eller livslängd och så att de i möjligaste mån inte negativt påverkar resenärers tillgänglighet till och nyttjandet av tunnelbanan och tunnelbaneanläggningarna. Bolaget åtar sig att, i Stadens ställe, utföra och bekosta de åtgärder som krävs för att återställa tunnelbaneanläggningar och tunnelbanans funktioner till en standard likvärdig med den som fanns vid arbetenas påbörjande.

Bolaget övertar mot bakgrund av ovan samtliga åtaganden och förpliktelser gentemot Region Stockholm som åvilar staden enligt bilagt genomförandeavtal bilaga 3 och svarar gentemot Staden för eventuella krav som Region Stockholm kan komma att framställa mot Staden med anledning av att Bolaget inte uppfyller sina förpliktelser.

Bolaget förbinder sig i sin tur att medverka till att träffa nödvändiga avtal för att Regionens funktioner för tunnelbanan bibehålls under projektets genomförande samt efter Bolagets byggnad färdigställande

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i 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.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen.

3.5 Flyttning av ledningar

Staden ombesörjer och bekostar flytt av de i driftsatta ledningar/anläggningar som behöver flyttas för att projektet ska kunna genomföras. Flytten ska vara slutförd senast vid upplåtelsedagen enligt § 2.2.

3.6 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget kommer inte tillåtas nyttja mark utanför den linje som anges i bilaga 4. Gångvägen i norra delen av planområdet skall i största mån vara tillgänglig för allmänheten under hela byggtiden. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa byggarbetsplatsen med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

För den tall markerad med 1a i bilaga 4 skall bolaget upprätta en kontrollplan för skydd av trädet som skall följas under hela den tid som bolaget är etablerad på platsen. Kontrollplanen skall godkännas av staden innan etablering på platsen. Staden kommer utse en kontrollant på bolagets bekostnad under den tid som bolaget är etablerad. Om samtliga kontroller och åtgärder efterföljs och trädet skulle åverkans skada utfaller inget vite. Vid överträdelse från kontrollplanen ska Bolaget utge vite med 10 miljon kronor (med skada avses; att trädet åverkans sådan skada att det av en arborist inte bedöms överleva 2 år efter godkänd slutbesiktning).

För den ginnalalönn markerad med 1b i bilaga 4 skall bolaget upprätta en kontrollplan för skydd av trädet som skall följas under hela den tid som bolaget är etablerad på platsen. Kontrollplanen skall godkännas av staden innan etablering på platsen. Staden kommer utse en kontrollant på bolagets bekostnad under den tid som bolaget är etablerad. Om samtliga kontroller och åtgärder efterföljs och trädet skulle åverkans skada utfaller inget vite. Vid överträdelse från kontrollplanen ska Bolaget återplantera en ginnalalönn med samma stamdiameter som trädet har vid gemensam syn innan produktionsstart enligt nedan. Återplantering innefattar full återplantering dvs trädgrop, etableringsskötsel garantiskötsel enligt stadens standard. (med skada avses; att trädet åverkans sådan skada att det av en arborist inte bedöms överleva 2 år efter godkänd slutbesiktning).

För träd markerade med 2 i Bilaga 4 skall dessa i första hand skyddas under produktionstiden, så att de inte åverkans någon skada, enligt ovan definition, eller i andra hand ersättas till bolagets bekostnad, med nya träd (parkträd enligt stadens val med en stamdiameter om 10 cm, 1 m ovan mark) inklusive trädgropar, enligt stadens tekniska handbok, samt etablerings och garantiskötsel.

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

Vid Bergschakt:

Då staden skall kunna anlägga park med anslutning till taket på planerad bebyggelse skall extra planering och samordning ske vid denna plats.

Då bolagets arbeten kommer att orsaka åverkan på allmän ansvarar bolaget för att reparera skadan och återställa platsen. Bolaget skall under hela processen samråda med staden och åtgärden skall vara av staden godkänd innan den inleds.

Uppkommer skador på allmän plats så att staden inte kan ansluta parken till hustak skall Bolaget bekosta samtliga konstruktionsåtgärder så att detta kan ske.

Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheten utan tillstånd ska Bolaget utge skadestånd i enlighet med § 3.8 nedan.

3.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheten. Samråd med Staden ska ske.

3.8 Sprängning

Bolagets planerade bebyggelse medför behov av bergschaktning nära fastighetsgräns mot intilliggande allmän platsmark, Högalidsparken. Bolaget ansvarar för att skador på allmän platsmark inte kommer att orsakas av Bolagets exploateringsarbeten utöver framtagna arbetsberedningar.

Innan arbeten med bergschaktning påbörjas ska en riskanalys med avseende på vibrationsalstrande arbeten upprättas av Bolaget och bolaget är skyldigt att mäta vibrationerna och visa att gällande gränsvärden innehålls.

Innan sprängningsarbeten påbörjas ska Staden och Bolaget vara överens om metod och omfattning av sprängningarna. Bolaget ansvarar för att erforderlig skyddsanordning, såsom staket m.m., finns vid bergsskärningskanten på Bolagets fastighet. Bolaget är skyldigt att upprätta en arbetsberedning för sitt arbete för att visa hur satta krav skall efterlevas. Arbetsberedningar ska granskas av Staden innan arbetet får påbörjas.

Om Bolaget utför sprängningsarbete innan Staden godkänt utförandet av dessa enligt denna paragraf ska Bolaget utge ett vite till Staden om 1 miljon kronor i penningvärde

2021-06-01. Stadens tid för granskning är 3 veckor, har staden vidare synpunkter löper ytterligare 3 veckors tid för granskning osv tills att staden godkänt arbetena.

3.9 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

3.10 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. 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 Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Bolaget är införstått med att trafikkontoret kan komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning om Bolaget eller dess entreprenör nyttjar mark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan.

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

3.11 Krav och mål för energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17 rörande verksamhetsprogram för 2010. Krav och mål finns redovisade i PM "Exploateringskontorets krav och mål för energi 2010" (2010-01-26), som Bolaget har tagit del av.

Bolaget godkänner härmed att Staden får tillgång till energidata från aktuella byggnader inom Fastigheten samt att Staden får publicera oidentifierade resultat från energiuppföljningen. Bolaget förbinder sig även att lämna godkännande i särskild handling om det erfordras för att få tillgång till energidata i två eldningssäsonger efter godkänt slutbevis.

3.12 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 lokalt i enlighet med Stadens strategi innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, bör 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 enligt Stockholm Vatten AB:s anvisningar, avledas från Fastigheten.

Staden och Bolaget skall gemensamt planera och verka för en dagvattenlösning inom projektet.

3.13 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten 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 2011:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

Bolaget ska därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagets ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

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

3.14 Gestaltning

Bolaget förbinder sig uppföra byggnader i enlighet med illustrationerna i planbeskrivningen.

3.15 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv, via www.stockholm.se/geoarkivet.

3.16 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt eller äganderätt.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 10 000 000 kronor, i penningvärde 2021-06-01, att senast fem år efter tillträdet ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

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

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 30 000 000 kronor i penningvärde 2021-06-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. 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 nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Nordr Sverige AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Södermalm 3:1, Templet 3 och Mejsel 1 daterad/..... Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med

20 000 000 kronor i penningvärde 2021-06-01. 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 att ersätta det.”

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

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.4 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels kommunfullmäktige senast 2022-09-01 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt §1.2 senast 2022-11-01, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2022-11-01 godkänner förslag till genomförandebeslut för Hornsbruksgatan, 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

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Nordr Sverige AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
3. Avtal med Trafikförvaltningen inkl bilagor (3st)
4. Detaljplanekarta med markerade träd