

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Stiftelsen Borgerisksaps Enkehus och Gubbhus (org nr:802017-2998), nedan kallad **Stiftelsen**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Exploateringsavtal avseende Yxan 4 i Stockholm

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Stiftelsen är ägare till fastigheten Yxan 4, nedan kallad **Fastigheten**, och avser att utöka befintlig byggrätt för vård- och seniorbostäder m.m. inom Fastigheten, inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet** som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

1.2 Föravtal

Parterna har 2018-08-22 tecknat ett föravtal med tilläggsavtal till planerad exploatering inom fastigheten Yxan 4 m.fl. i stadsdelen Södermalm. Föravtalet anger principer för överföring av mark och anläggningar mellan parterna samt principer för åtaganden främst vad gäller kostnader för framtagande av handlingar samt utförande avseende anläggningar, såsom parker, gator etc. på allmän platsmark.

Detta exploateringsavtal fullföljer och ersätter föravtalet och tilläggsavtalen till föravtalet. Dock kvarstår Stiftelsens ansvar för att betala för Stadens upparbetade kostnader i enlighet med föravtalet och tilläggsavtalen till föravtalet.

1.3 Detaljplan

Stiftelsen förbinder sig att verka för att detaljplan för fastigheten Yxan 4 m.fl. i stadsdelen Södermalm antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2016-14530-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser enligt detaljplanen

Stiftelsen är medvetet om befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde och de detaljplanebestämmelser som enligt Detaljplanen kommer att gälla för Fastigheten.

Byggnaderna inom Detaljplanen kommer att få planbestämmelser, rubriksatta under; Skydd av kulturvärden, Rivningsförbud och Varsamhet.

Med anledning av införandet av skyddsbestämmelser inom Detaljplanen förbinder sig Stiftelsen att i samband med antagande av Detaljplanen underteckna avtal, som medför att Stiftelsen inte har något ersättningskrav mot Staden med anledning av Detaljplanen.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERFÖRING M.M.

2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering

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

Stiftelsen och Staden är överens om att marköverföringen ska ske genom fastighetsreglering där mark som är planlagd som allmän plats enligt Detaljplanen överförs till Stadens fastighet Södermalm 2:8.

Stiftelsen ansöker om erforderlig fastighetsbildning och svarar för kostnaden för denna. Genom undertecknandet av detta avtal biträder Staden ansökan om fastighetsbildning.

Stiftelsen ska utan ersättning genom fastighetsreglering överföra de delar inom Fastigheten som i Detaljplanen utgör allmän platsmark till Staden.

Fastighetsregleringen ska genomföras efter att Stiftelsen demonterar muren på hörnet av Varvsgatan/Heleneborgsgatan och färdigställer anslutningsarbetet enligt §3.1 till befintlig gata så att marken kan upplåtas till allmänt utnyttjande och användas för avsett ändamål.

Ansökan om fastighetsbildning ska vara inskickad till lantmäterimyndigheten senast 6 år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

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

Stiftelsen garanterar att den mark som ska överföras till Staden på Tillträdesdagen inte besväras av in-teckningar, servitut, inskrivningar, eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande.

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

2.2 Servitut och ledningsrätter

Stiftelsen 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.

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

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, samt
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar, placering bestäms efter samråd med Stiftelsen.

Linspänd belysning

Stiftelsen 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.

2.3 Utkragande balkonger och byggnadsdelar

Detaljplanen medger att i Fastigheten byggs utkragande balkonger och byggnadsdelar med burspråk över allmän platsmark med en fri höjd om 3.0 meter. Utdragningarna måste dock först godkännas av Staden i egenskap av markägare. Staden ska projektera den allmänna platsmarken som berörs. Först efter det att Stadens systemhandling för allmän plats är klar kan Staden lämna besked om fri höjd för utkragningarna.

Staden medger i nuläget endast en fri höjd om 9.0 meter. När Stadens systemhandling är klar kan höjden, om Stadens övriga behov för den allmänna platsmarken är tillgodosedda, komma att justeras i enlighet med Stiftelsens önskemål. Slutlig höjd och omfattning godkänns genom tecknande av servitutsavtal.

Avtalsservitut ska upprättas för att reglera rätten att anlägga och nyttja balkonger och utkragande byggnadsdelar med burspråk i huvudsaklig överensstämmelse med bilagt utkast, Bilaga 2 Exempel servitutsavtal.

Parterna är överens om att den sammanlagda preliminära ersättningen för utkragande balkonger och burspråk uppgår till **2 728 000 kr** (562 000 + 195 000 + 1 971 000). Ersättning ska erläggas senast 5 veckor efter att Detaljplanen vunnit laga kraft eller – om stadens systemhandling inte är klar vid denna tidpunkt – vid den senare tidpunkt då Stadens systemhandling är klar. Servitutsavtal ska upprättas snarast efter det ersättning erlagts.

Ersättning, servitut för utkragande balkongyta

Staden har upprättat en värderingsprincip för hantering av de fall när utrymme ovan Stadens mark tas i anspråk för balkonger. Modellen utgörs av en schabloniserad ersättningsberäkning där marginalvärdet för balkonger är ekvivalent med en härledd

multipl (specifik för varje taxeringsår) som appliceras på ett tidsjusterad markriktvärde.

Baserat på ovan nämnda värderingsprincip blir preliminära ersättningen för utkragande balkongyta vid denna överenskommelse **21 200 kr/ m² utkragande area, värdetidpunkt 2022-10**, vilket motsvarar avrundat **562 000 kr** för 26,5 m² utkragande balkonger¹.

Då detaljplanen vunnit laga kraft ska slutlig ersättning beräknas enligt nedan:

$$A = B * (C / D)$$

A = ersättningen när detaljplanen vunnit laga kraft, kr/m² utkragande areal

B = ersättningen vid värdetidpunkten, kr/m² utkragande areal

C = senaste tillgängliga månatliga genomsnittspris² på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Södermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris² på bostadsrätter inom Södermalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten **2022-10**.

¹ Baserat på areauppgifter i Stiftelsens dokument "220928 Projektion utkragande delar över allmän plats". Slutlig areaberäkning baseras på utkragande area enligt lagakraftvunna bygglovshandlingar.

² Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

Ersättning, servitut för utkragande burspråk

Då Staden inte fastställt någon schabloniserad princip för värdering av utkragande burspråk (likt för balkonger) tas genomsnittsvärdet fram utifrån ett bedömt marknadsvärde, varför byggrätternas värdenivåer skiljer sig i de olika ersättningsberäkningarna.

Ersättning är beräknad enligt genomsnittsvärdesprincipen och preliminära ytor. Initialt beräknas projektets bruttovärde som bedömt byggrättsvärde multiplicerat med total byggrätt. Från bruttovärdet dras kostnader förknippade med exploatering som inte beaktas i bedömt byggrättsvärde, i detta fall rivningskostnad, flytt av nätstation samt kostnader för ledningsflytt och iordningställande av allmän platsmark om totalt 49 500 000 kr proportionerade utifrån respektive tomts (A och B) byggrättstorlek. Därmed erhållet nettovärde slås ut på projektets totala tomtyta inklusive den utkragande arean, denna kvot benämns genomsnittsvärdet. Ersättningen utgör genomsnittsvärdet multiplicerat med den mark Staden bidrar med (den utkragande arean). Då detaljplanen vunnit laga kraft ska samma uppställning göras med faktiska ytor och indexerade byggrättsvärden. Se indexklausuler nedan.

Markvärdet för bostadsmark är bedömt till **40 000 kr/m² ljus BTA, värdetidpunkt 2022-10**. Markvärdet för lokaler är bedömt till **12 000 kr/m² ljus BTA, värdetidpunkt 2022-10**.

Baserat på areauppgifterna i Stiftelsens dokument ”220928 Projektion utkragande delar över allmän plats” och ”220928 HUS B - Ljus BTA bostad + BTA lokal” samt uppskattad tomtindelning enligt tabellen nedan blir den preliminära ersättningen för utkragande burspråk inom Hus B, med en projicerad yta om 2 m² avrundat **195 000 kr.**

Baserat på areauppgifterna i Stiftelsens dokument ”220928 Projektion utkragande delar över allmän plats” och ”220928 HUS C - Ljus BTA - BOA, VOB, LOA” samt uppskattad tomtindelning enligt tabellen nedan blir den preliminära ersättningen för utkragande burspråk inom Hus C, med en projicerad yta om 16,8 m² avrundat **1 971 000 kr.**

Uppskattad tomtindelning	kvm TA	andel
Hus B	4 981	37%
Hus C	2 827	21%
Hus A	5 654	42%
Totalt Yxan 4	13 462	100%

Bostadsmark

Markpriset för bostäder är **40 000 kronor per m² ljus BTA** och är bestämt i **prisläge 2022-10-01 (värdetidpunkten)** och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till detaljplanen vunnit laga kraft i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset ska ske enligt nedanstående formel:

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

A = pris när detaljplanen vunnit laga kraft, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste tillgängliga månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Södermalm då detaljplanen vunnit laga kraft som kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris¹ på bostadsrätter inom Södermalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske utifrån tidpunkten för lagakraftvunnen detaljplan mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

Lokalmark

Markpriset för lokaler, är bestämd till 12 000 kr/m² ljus BTA i prisläge 2022-10-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till när detaljplanen vunnit laga kraft med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, kontor övriga Stor-Stockholm, 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 2021-12-31 (indextal för år 2021) är indextalet 208 enheter (1984-12-31=100). När indextalet för år 2022 har publicerats beräknas indextalet per 2022-10-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2021 och 2022. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. *Om startindex enligt ovan kan beräknas:*

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 2022-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*

Ersättningen vid lagakraftvunnen detaljplan beräknas som ersättningen i prisläge 2022-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för oktober månad 2022.

**före detta IPD*

2.4 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Stiftelsen såsom ägare till fastigheten Yxan 4 befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

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

2.5 Markföreningar

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

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

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

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

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

Stiftelsen är skyldigt att samordna sina entreprenader med Staden inom Planområdet samt med de ledningsdragande bolagen såväl som med angränsande detaljplan (dnr 2022-13062) där Staden markanvisat Primula Byggnads AB.

Stiftelsen 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 Stiftelsens bygg- och anläggningsarbeten på fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt stadens standard. Stiftelsen ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

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

3.2 Ersättning för Stadens kostnader

Stiftelsen ska ersätta Staden för alla kostnader som Staden har i samband med framtagandet och genomförandet av Detaljplanen och samtliga åtgärder inom Exploateringsområdet såsom utredningar gällande anläggningar på allmän plats samt projektledning, samordning, granskning och besiktning m.m. Stiftelsen ersätter Staden för den faktiska kostnaden. När Staden utför arbetet med egen personal ersätter Stiftelsen Staden enligt gällande interna debiteringsnivåer inom Staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar Stadens interna debiteringsnivåer för 2022. Staden debiterar Stiftelsen enligt löpande räkning.

Bemanning	Kr/timme
Projektledare	1200
Byggprojektledare	1400
Specialist MLT	1000
Kommunikatör	1200
Trafikplanerare, TK	870
Värderare	1400

3.3 Kommunala anläggningar

Staden ombesörjer och Stiftelsen bekostar genom exploateringsbidrag projektering och byggande av alla anläggningar på allmän platsmark inom Exploateringsområdet till standard som beslutas av Staden. Detta gäller även för följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Exploateringsområdet p.g.a. exploateringen.

Utanför Exploateringsområdet finns anläggningar som måste nybyggas, byggas om eller justeras på grund av Stiftelsens utbyggnad inom Exploateringsområdet. Kostnaderna för dessa ska erläggas till Staden som exploateringsbidrag. Exempel på några av dessa kostnader räknas upp nedan:

Heleneborgsgatan

- Ombyggnad av Heleneborgsgatan innefattar bl.a. anläggning av ny trottoar mot mursidan för att möta nya fasader. Trottoar ska även rymma parkeringsfickor, befintlig återvinningsstation som flyttas och ca 13 gatuträd. Gatuträd förses med växtbäddar för att ta emot och fördröja dagvatten. Befintlig linspänd belysning behöver också anpassas mot ny bebyggelse. Justering av befintlig busshållplats pga. ombyggnaden i övrigt vid behov.

Högalidsgatan

- Ombyggnad av Högalidsgatan innefattar bl.a. breddning av befintlig trottoar på grund av nya bostadsentréer på norra sidan och till viss del justering av kantsten på södra sidan. Frizon mellan parkeringsrad och körbana ska anpassas. Flytt av befintlig busshållplats och anpassning av linspänd belysning mot ny bebyggelse.

Gatuspetsen

Ombyggnad av "gatuspetsen" mellan Högalidsgatan och Heleneborgsgatan behövs för att klara tex. transporter och sophämtning, angöring mm till fastigheterna och möte med busstrafik. Gångbana i öster behöver anpassas, träd som påverkas behöver ersättas. Möte med parkmark behöver gestaltas och anpassas där parkmark byggs om till gatumark. Belysning anpassas utifrån ombyggnaden.

Dagvatten

Gatan behöver breddas för anpassning av exploateringen på kvartersmark. Breddning av gatan innebär att grönytor försvinner. Detta leder till ökade dagvattenflöden från planområdet som idag är anslutet till kombinerat ledningsnät. Ökade flöden innebär större risk för bräddning av avloppsvatten till recipient vilket försämrar möjlighet för recipient att uppnå MKN. För att inte öka risk för bräddning krävs fördröjande dagvattenåtgärder i Högalidsgatan. Fördröjningen är också nödvändig vid duplicering av ledningsnätet i framtiden för att säkerställa rening av dagvatten från gatan inne utsläpp i recipient.

Varvsgatan

- Ombyggnad av Varvsgatan innefattar bl.a. att hela gatusektionen ses över. Östra trottoaren ska inrymma angöring till ny byggnad och även innefatta ca 7 gatuträd. Gatuträd förses med växtbäddar för att ta emot och fördröja dagvatten. Befintlig linspänd belysning ska anpassas mot ny bebyggelse.

Dagvatten

Anpassning för att möjliggöra framkomlighet innebär omfattande ombyggnad. Stadens antagna åtgärdsnivå för hantering av dagvatten ska tillämpas vid sådana situationer. Åtgärdsnivån är framtagen för att Stadens recipienter ska kunna uppnå MKN. Dagvatten från området leds idag till reningsverk men planer finns på

duplicering vilket innebär ökad direktbelastning mot recipient. Lokalt omhändertagande av dagvatten i stadens gator behöver ta hänsyn till detta.

Staden debiterar Stiftelsen enligt löpande räkning.

3.4 Bostäder/kommersiella lokaler

Stiftelsen avser att inom Exploateringsområdet i enlighet med detaljplanen uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 247 lägenheter, varav 70 stycken är vårdboenden, kommersiella lokaler etc.

Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

3.5 Ledningar

Stiftelsens exploatering kräver nyförläggning och omförläggning av ledningar på Stadens mark vilket kräver samordning med Staden, så att stadens behov inom allmän platsmark tillgodoses, se § 3.3 Kommunala anläggningar.

Det konstateras att Stiftelsens behov av ledningar och anslutningspunkter ännu inte klarlagts och samordnats med stadens systemhandlingsarbete. Omfattningen av ledningsomläggningar och nyförläggning behöver utredas närmare och samordnas med Stadens projekterade handlingar för allmän platsmark.

Stadens behov av ledningsomläggning inom allmän platsmark utreds inom systemhandlingsprojekteringen. Staden ger senare besked om vilka befintliga ledningar eller anslutningspunkter som kan beröras. Beskedet kan tidigast ges efter att systemhandling för Stadens allmänna plats finns klar.

Staden kan vara behjälplig vid samordning av ledningsägarna inom allmän platsmark. Stiftelsen ansvarar för att ledningar och anslutningspunkter planeras och utförs med hänsyn till Stadens systemhandling inom allmän platsmark. Stiftelsen ska i sina kontakter med ledningsägarna se till att ledningsomläggningar, nyförläggning och anslutningspunkter anpassas efter Stadens behov inom allmän platsmark.

Stiftelsen ansvarar för att bekosta allt ledningsarbete genom avtal eller beställning med respektive ledningsägare.

De handlingar för projektering och utförande som Stiftelsen och ledningsägarna tar fram och som berör allmän plats ska delges Staden och godkännas av Staden. Kommunikation mellan Stiftelsen och Staden för frågor som gäller ledningar i allmän platsmark ska ske via Stadens byggprojektledare.

Stiftelsen ansvarar för att samordna ledningsägarnas tidplan med Stadens huvudtidplan för allmän platsmark, avseende utredning, projektering och entreprenadarbeten.

Stiftelsen är införstått med att ledningsarbete ska utföras innan Staden ska bygga om allmän plats. Hänsyn till denna förutsättning ska tas i huvudtidplanen enligt § 3.1.

Inom Fastigheten finns ett u-område. Stiftelsen måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av detta u-område så att inte ledningarna kommer till skada. Stiftelsen ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns ska beaktas vid Stiftelsens byggverksamhet. Stiftelsen måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av ledningar i drift. Stiftelsen ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

Anläggningar för dagvatten och infiltration som Stiftelsen ansvarar för ska planeras och utföras med hänsyn till befintliga ledningar vid fastighetsgräns och u-område. Stiftelsen ska ta kontakt med ledningsbolagen för planering av dessa arbeten.

Stadens ledningar inom allmän plats

För staden ledningar inom allmän platsmark, t.ex. för belysning och signalanläggningar, hanteras i projektering enligt 3.3 Kommunala anläggningar. Utförande sker enligt anvisning av ledningsägaren.

3.6 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

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

Vid överträdelse ska Stiftelsen utge vite enligt Bilaga 3 Vite vid trädiskada. Läget på större träd, samt generella vitesbelopp, framgår av Bilaga 4 Befintlig vegetation och park.

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

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

3.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

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

3.8 Informationsansvar till allmänheten

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

3.9 Byggetablering

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

Stiftelsen ska tillse att Stiftelsen, eller av Stiftelsen anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Stiftelsen eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Stiftelsen på skadestånd.

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 Stiftelsen att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från 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

Stiftelsen ska sträva efter att vid projektering och byggande inom Exploateringsområdet följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bl.a. följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En 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.

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Stiftelsen 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

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

3.15 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Stiftelsen förbinder sig att följa dokumentet ”Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark”, som finns på Stadens hemsida. Dokumentet redovisar riktlinjer som bör, och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för Stadens allmänna platsmark. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från Staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar.

Stockholms stad är mycket restriktiv till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Staden och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av Staden, genom dess trafikkontor. Stiftelsen åtar sig att så snart som möjligt kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, drift och underhåll m.m.

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

I det fall Stiftelsen överlåter Fastigheten till annan part svarar Stiftelsen 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 Stiftelsen ingår som en följd av detsamma. Om Staden godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt detta Exploateringsavtal kan Staden, om Stiftelsen så begär, genom skriftliga besked härom befria Stiftelsen 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 Stiftelsen eller de nya ägarna uppfyllt sina skyldigheter enligt detta exploateringsavtal, samt de avtal som Staden och Stiftelsen ingår som en följd av detsamma.

4.2 Viten

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

Stiftelsen förbinder sig vid vite av 15.000.000 kronor, i penningvärde 2022-12-01, att senast 6 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt § 2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering.

Vite enligt detta avtal förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Staden lider på grund av Stiftelsens avtalsbrott. I sådant fall ska redan erlagt vite avräknas från skadeståndet. Utgivande av vite påverkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Stiftelsens avtalsbrott.

4.3 Överlåtelse av exploateringsavtalet och/eller Fastigheten

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

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

Stiftelsen förbinder sig vid vite av 40.000.000 kronor i penningvärde 2022-12-01 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 40.000.000 kronor i penningvärde 2022-12-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Stiftelsen träffat exploateringsavtal rörande Yxan 4 m.fl. 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 40.000.000 kronor i penningvärde 2022-12-01. 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 byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Stiftelsen rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Stiftelsen ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

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

4.4 Avtalets giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2023-12-31 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.3 senast 2024-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för fastigheten Yxan 4 m.fl. i stadsdelen Södermalm, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels Om exploateringsnämnden bedömer att Stadens investeringar för projektet är 50.000.000 kronor eller mer ska kommunfullmäktige senast 2024-09-30 godkänna förslag till genomförandebeslut för fastigheten Yxan 4 m.fl. i stadsdelen Södermalm genom beslut som senare vinner laga kraft

Stiftelsen är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av

planen och andra beredningsåtgärder. Stiftelsen är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,

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

* * * * *

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

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Stiftelsen Borgerskaps Enkehus
och Gubbbhus

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Exploateringsområdet markerat

2. Exempel servitutsavtal
3. Vite vid trädkada
4. Befintlig vegetation och park