

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Fastighetsaktiebolaget Gångaren 13 (org.nr.556639-2105), nedan kallad **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

## **Exploateringsavtal inom fastigheten Gångaren 13 mm**

### § 1

#### MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheten Gångaren 13 och önskar skapa möjlighet för uppförande av ny bostads- och kontorsbebyggelse, inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagt utdrag ur detaljplanekarta, Bilaga 1

##### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Stadshagen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2013-08100, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 2. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

### § 2

#### FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE M.M.

##### 2.1 Överenskommelse om fastighetsbildning

Bolaget ansöker om erforderlig fastighetsbildning och svarar för kostnaden för denna.

##### 2.1.1 Överlåtelse till staden

Bolaget ska i enlighet med punkt 3.6 nedan stå för samtliga kostnader för projektering och anläggning av allmän platsmark inom Exploateringsområdet. Bolaget skall utan kostnad för Staden överlåta gatu- och parkanläggningarna till Staden, område D1-3, se bilaga 3.

Bolaget ska utan ersättning överlämna mark som ska bli allmän plats till Staden.

Parterna är överens om att de delar av Exploateringsområdet, som enligt Detaljplanen ska bli allmän plats, genom fastighetsreglering ska tillföras Stadens fastighet Stadshagen 1:1.

Fastighetsregleringen ska, vad gäller område A se Bilaga 4, genomföras när detaljplanen är antagen med lagakraftvunnet beslut.

Fastighetsregleringen ska, vad gäller mark för anläggningar enligt § 3.6 nedan, genomföras vid den tidpunkt då båda följande villkor är uppfyllda:

- Detaljplanen ska vara antagen med lagakraftvunnet beslut.
- Anläggningarna ska vara slutbesiktigade och godkända av Staden.

Staden tillträder marken när respektive fastighetsbildning vunnit laga kraft.

Bolaget garanterar att markområdena på tillträdesdagen inte besväras av in-teckningar, servitut, inskrivningar eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande, förutom nyttjanderätt för tunnelbana tillhörande Stockholms läns landsting samt eventuella avtals-servitut som ledningsägare Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA), Stockholm Exergi (fd Fortum Värme) och Stockholms läns landsting innehar på område D1, D2 och A.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för i denna punkt angivna markområden i mindre utsträckning ändras ska avtalet i stället avse de vid förrättningen bestämda områdena.

#### 2.1.2 Överlåtelse till Bolaget

Parterna är överens om att de delar av Exploateringsområdet som tillhör Staden och som enligt Detaljplanen ska bli kvarartersmark, markområde B se Bilaga 4, ska överlåtas av Staden till Bolaget och genom fastighetsreglering tillföras fastigheten Gångaren 13. Fastighetsregleringen ska genomföras vid den tidpunkt då följande villkor är uppfyllt:

- Detaljplanen ska vara antagen med lagakraftvunnet beslut.

Bolaget tillträder marken när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Staden garanterar att markområdet på tillträdesdagen inte besväras av in-teckningar, servitut, inskrivningar eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande förutom nyttjanderätt för tunnelbana tillhörande Stockholms läns landsting/SL.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för i denna punkt angivna markområden i mindre utsträckning ändras ska avtalet i stället avse de vid förrättningen bestämda områdena.

#### 2.2 Ersättning

Bolaget har att erlægga 1 186 000 kr i värdenivå 2017-04-01 till Staden i ersättning för mark enligt § 2.1.2, område B, se Bilaga 4.

Köpeskillingen är bestämd i prisläge 2017-04-01.

För byggrätt för kontor skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad framtaget av MSCI (tidigare IPD Norden AB). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år. Per 2016-12-31 (indextal för år 2016) är indextalet 420 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2017 har publicerats beräknas indextalet per 2017-04-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2016 och 2017. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPD:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2017-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2017-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för april månad 2017.

### 2.3 Servitut

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i fastighet belägen inom Exploateringsområdet till förmån för fastigheten Stadshagen 1:1, upplåtas med ledningsrätt, eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen samt. För byggtiden, se punkt 3.8.

#### *Belysning*

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

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

#### *Tunnelbaneanläggning*

Staden avser att bygga om en tunnelbanehall under mark, samt uppföra två hissar, på det område som enligt Detaljplanen ska utgöra Torg inom Exploateringsområdet.

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

- en tunnelbanehall under mark och
- två hissar från tunnelbanehallen upp till och med markytan.

Staden ska senast 24 månader före starttidpunkten för dessa arbeten få tillträde till området. Staden ska därefter få nyttja området, utan ersättning till Bolaget, under den tid som är nödvändig för att färdigställa tunnelbanehallen och hissarna. Samordning ska ske enligt § 3.1. Avsikten är att det ska vara möjligt för både Staden och Bolaget att färdigställa respektive arbeten på blivande torg i samband med inflyttning i ny kontorsbyggnad mot S:t Göransgatan.

Enligt § 2.4 ansvarar Staden för flytt av ledningar med ledningsrätt p g a ovanstående arbeten.

#### *Kvartersmark som inte får spärras av*

Det område inom Exploateringsområdet som markerats med snedstreck på bilagd karta, Bilaga 5, får inte spärras av med hinder i någon form. Området är primärt avsett för Exploateringsområdets behov. Anläggningar inom området anläggs, ägs och förvaltas av Bolaget på samma sätt som övrig kvartersmark. Allmänheten får passera området till fots eller med cykel. Staden har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

#### *Kulvert inom Område D2*

Inom Område D2 finns en kulvert som ägs av Bolaget. Bolaget äger rätt att erhålla ett servitut för denna kulvert om inte parterna kommer överens om annat.

#### 2.4 Ledningar

Bolaget ansvarar för och bekostar nödvändig flytt av de ledningar (exklusive ledningar som särskilt regleras i stycket nedan) inom eller utanför Exploateringsområdet, som krävs för att möjliggöra exploatering enligt Detaljplanen inom Exploateringsområdet.

#### *Ledningsrätten*

Inom fastigheten Gångaren 13 finns en ledningsrätt (0180K-1999-03018), innehavare Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA). En flytt av SVOA:s ledningar är nödvändig varför Bolaget bekostar sådan flytt som krävs för att möjliggöra exploatering enligt Detaljplanen inom Exploateringsområdet, förslag på ny ledningssträcka se Bilaga 6. Bolagets betalningsansvar är begränsat till ledningsdragning i den del av S:t Göransgatan som sträcker sig från förlängningen av fastighetsgränsen i väster (mot Kellgrensgatan) till och med förlängningen av fastighetsgränsen i öster (mot fastigheten Gångaren 12). Ledningsdragning utanför detta område bekostas ej av Bolaget.

Staden ansvarar för ledningsflytten och har ett samordningsansvar. Staden avser att ingå ett genomförandeavtal med SVOA där SVOA tar på sig merkostnaden för den del av ledningsflytten som härrör från nödvändig kapacitetsökning. Flytten ska samordnas med Stadens entreprenad för ombyggnad av S:t Göransgatan om inte annat avtalas senare mellan parterna. Stadens avsikt är att starta arbete med ombyggnad och flytt av S:t Göransgatan när Detaljplanen vunnit laga kraft. I samband med Stadens anläggande på

blivande torg, se § 2.3 Servitut, *Tunnelbaneanläggning*, ombesörjer och bekostar Staden då nödvändig ledningsflytt av ledningsrätten på blivande torg,

För att säkerställa kostnader får representant från Bolaget i relevanta delar medverka vid Stadens byggmöten. Fakturering till Bolaget ska ske löpande.

## 2.5 Nyttjanderätter

### *Bergvärme*

Bolaget planerar att innan Detaljplanen vinner laga kraft installera bergvärme på mark som enligt Detaljplanen föreslås bli allmän platsmark. Bolaget ska samråda med Staden om läget för bergvärmerna så att det inte hindrar stadens kommande anläggningar.

Om Bolaget erhåller ett tillstånd att installera bergvärme så medger Staden Bolaget rätt att teckna ett nyttjanderättsavtal för 25 år avseende bergvärmeanläggningen under mark med därtill hörande anordningar, inom i Bilaga 5 angivet område.

Nyttjanderättsområdet för anläggning av bergvärme begränsas i sådant fall uppåt av mark som möjliggör grön yta och etablering av en lekpark. Staden ansvarar för drift och underhåll av marken och anläggningar ovan mark. Bolaget ansvarar för drift och underhåll av anläggning under mark, samt i förekommande fall även för återställning av yta efter att markarbeten ägt rum i samband med underhåll och ombyggnation av anläggning under mark.

Nyttjanderättsavtalet ska skrivas med Staden senast i samband med Stadens tillträde till marken.

### *Bolagets byggnation av torg på Stadens mark - Område C*

Bolaget skall, i enlighet med § 3.6, ombesörja och bekosta byggnation av torg på Stadens mark, Område C, se bilaga 3.

Bolaget ska senast 24 månader före starttidpunkten för dessa arbeten meddela Staden om detta. Bolaget ska från och med starttidpunkten få nyttja området, utan ersättning till Staden, under den tid som är nödvändig för att färdigställa torget i sin helhet. Samordning ska ske enligt § 3.1. Avsikten är att det ska vara möjligt för både Staden och Bolaget att färdigställa respektive arbeten på blivande torg i samband med inflyttning i ny kontorsbyggnad mot S:t Göransgatan.

## 2.6 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande, såsom t.ex. garage inom Exploateringsområdet och sopsug.

Bolaget förbinder sig, vid exploatering inom Exploateringsområdet, även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till nedan angivna anläggningar snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för

anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

- Garage inom Exploateringsområdet
- Sopsug

Bolaget har i vart fall under tiden Staden har rådighet över sopsugsanläggningen rätt att ansluta sig till den gemensamma sopsugsanläggningen för Stadshagen enligt 2.6.1. Om det inte sker ska Bolaget anlägga en egen stationär gemensam sopsugsanläggning inom Exploateringsområdet.

Det noteras att det inom staden pågår diskussion om ägande av sopsugsanläggningar inom staden. I det fall Staden eller Staden ägt bolag beslutar att äga och driva sopsugsanläggningar inom staden kan parterna uppta nya förhandlingar i den delen.

Punkt 2.6.1 nedan är tillämplig endast för det fall då Bolaget väljer att ansluta sig till ovan nämnda gemensamma sopsugsanläggning för Stadshagen.

#### 2.6.1 Avfallshantering sopsug

Utbyggnaden av Stadshagen planeras att ha en gemensam sopsugsanläggning för tre avfallsfraktioner. Huvudmannskapet för anläggningen kommer att bli i form av en samfällighetsförening för en gemensamhetsanläggning med alla fastigheter i utbyggnadsområdet. Eventuellt kan befintliga bebyggda fastigheter komma att anslutas till anläggningen.

Gemensamhetsanläggningen för sopsug består av huvudledningar, ledningar och en gemensam terminal. En provisorisk terminal kan komma att finnas fram till dess att den permanenta terminalen kan tas i drift. Anslutningspunkten där ledningarna som ingår i gemensamhetsanläggningen övergår till att bli enskilda kommer att ligga i fastighetsgräns med mittpunkt i ungefärligt höjdläge mellan  $-1,2$  och  $-2,2$  m under överkant färdig gata.

Bolaget ska ingå en överenskommelse med övriga tomträttsinnehavare/fastighetsägare om omprövning av kommande gemensamhetsanläggning för sopsug inom Stadshagen.

Parterna är överens om att Staden bygger ut sopsugsanläggningen till fastighetsgräns för att sedan överlåta den genom inrättande av gemensamhetsanläggning och bildande av samfällighetsförening till de blivande delägarna av samfällighetsföreningen.

Vid överlåtelse enligt § 4.4 åligger det Bolaget att tillse att de nya ägarna undertecknar kommande upprättade överenskommelse om gemensamhetsanläggning.

#### *Etappvis utbyggnad av anläggningen*

Den första anläggningsförrättningen beräknas ske tidigast tre år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft. Samfällighetsförening skall bildas i anslutning till förrättningen.

För varje utbyggnadsetapp som kopplas på sopsugsanläggningen ska en ny anläggningsförrättning genomföras och de nya fastigheterna/tomträtterna bli del av

gemensamhetsanläggningen. Delägarna förbinder sig att medverka till att gemensamhetsanläggningen utökas på det sätt, eller motsvarande, som framgår av den etappvisa utbyggnaden. Utbyggnad kommer att ske under ca 15 år och kommer innebära ett flertal förrättningar.

I framtida överenskommelser och anläggningsförrättningar skall bl.a. behandlas andelstal, utförande, fördelning av utförandekostnader och ersättning till Staden för inträde i befintlig gemensamhetsanläggning.

Andelstalen för utförande förblir för de redan påkopplade fastigheterna/tomträtterna desamma även efter ny anläggningsförrättning med nya delägare. De nya delägarna skall för inträde i befintlig anläggningssamfällighet erlagga ersättning för deras respektive andelar i sopsugsterminal, huvudledning m.m. Andelstalen för nya delägare för utförande erhålls från Staden. Ersättningen skall erläggas till Staden.

Ändring av andelstalen för drift och underhåll kan ske antingen genom överenskommelse mellan samfällighetsförening och nya berörda fastighetsägare/tomträttshavare, som godkänns av lantmäterimyndigheten, eller genom ny anläggningsförrättning. Omprövning av förrättningen kan ske utan att ändrade förhållanden har inträtt.

## 2.7 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten Gångaren 13 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 såsom kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

## 2.8 Markföreningar

Bolaget utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar inom Exploateringsområdet och Område C, se Bilaga 3, i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Staden ska dock utföra erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar avseende Område A, se Bilaga 4, i samband med Stadens markentreprenad. Vad avser kostnader gäller vad som föreskrivs i miljöbalken.

Innan Bolagets markundersökningsarbete påbörjas och i samband med att Bolaget kontakter Stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas gällande de delar av Exploateringsområdet som ska bli allmän platsmark.

### 2.9 Restriktioner med anledning av tunnelbanan

Bolaget skall träffa avtal med AB Storstockholms lokaltrafik (SL) och Stockholms läns landsting avseende de restriktioner med anledning av tunnelbanan som redovisas på detaljplanekartan, bilaga 2. Det avtalet ska innehålla reglering av kostnader som kan uppkomma för SL m fl, åtaganden gällande SL:s krav på utförande samt övriga åtgärder. Bolaget ansvarar i sin helhet för samtliga åtaganden gentemot SL.

## § 3

### GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

#### 3.1 Samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att vid exploatering inom Exploateringsområdet på och intilliggande allmän plats följa Detaljplanen och detta avtal. Bolaget förbinder sig vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges i planbeskrivningen gällande parkeringstal.

Staden ska, efter samråd med Bolaget och övriga byggherrar inom Planområdet, upprätta en huvudtidplan för exploateringen inom Planområdet.

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

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

#### 3.2 Produktionsförutsättningar

Genomförandet av Detaljplanen kommer att innebära en intensiv byggperiod där många byggherrar och entreprenörer skall verka inom ett begränsat område. Detta kommer att ställa stora krav på samordning inom området. I syfte att identifiera behov av samordning och minimera konflikter har Staden upprättat ett dokument ”PM produktionsförutsättningar”, daterat 2018-01-24, Bilaga 7. Promemorian skall vara en förutsättning i de upphandlingar som parterna gör. Bolaget förbinder sig att vidta skäligen åtgärder för att god samordning skall uppnås.

#### 3.3 Exploatering

Bolaget eller den Bolaget sätter i sitt ställe avser att, vid en exploatering inom Exploateringsområdet uppföra kontor, centrumanläggning och parkering samt bostadsbebyggelse innehållande ca 400 lägenheter.

#### 3.4 Speciallägenheter och lokaler

Bolaget ska, vid byggnation av bostäder inom Exploateringsområdet, utöver ovan nämnda lägenheter efter överenskommelse med Kungsholmens stadsdelsnämnd för



stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande speciallägenheter och lokaler:

- permanent förskola 4 avdelningar
- 8 servicelägenheter och gemensamhetslokal

Bolaget åtar sig, vid vite om 10 mnkr, att inom ett år från det att bostadsexploateringen inom Exploateringsområdets påbörjats, söka en sådan överenskommelse med Kungsholmens Stadsdelsnämnd eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe.

Om Staden så önskar ska Staden äga rätt att få ovan angivna speciallägenheter och lokaler mot ersättning upplåtna med bostadsrätt. Förskolelokalen upplåts i sådant fall på marknadsmässiga villkor för förskolelokaler. Förvärvet av förskolelokalen ska härvid vara uppdelat i flera andelar (dvs förskolan kommer därmed att bestå av flera bostadsrätter). Vad gäller speciallägenheterna, inkl. personal- och gemensamhetsyta, ska de i sådant fall utgöras av separata bostadsrättsbostäder med enskilda andelstal.

Den permanenta förskolan enligt ovan avses byggas i ett senare skede av exploateringen och vara belägen inom tänkt etapp 4 av utvecklingen inom Exploateringsområdet. Bolaget förbinder sig, vid vite om 10 mnkr, att ta i drift förskolan senast när 65 % av antalet lägenheter enligt punkt 3.3 är byggda. Om den permanenta förskolan inte kan etableras på så sätt som anförts ska Bolaget, under samma förutsättningar som för den permanenta förskolan, tillhandahålla en provisorisk förskola inom Exploateringsområdet eller på annat ställe som Staden godkänner. Den provisoriska förskolan ska vara i drift fram till dess att den permanenta förskolan kan tas i drift.

### 3.5 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom den del av Exploateringsområdet som enligt Detaljplanen blir kvartersmark. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av nyplantering av träd längs Kellgrensgatan som ersättning för befintliga träd samt eventuellt andra återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Exploateringsområdet och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Exploateringsområdet.

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 övriga anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen, med undantag av vad som anges i § 3.6 nedan.

### 3.6 Kommunala anläggningar

#### Inom Exploateringsområdet mm

##### *Projektering*

Utöver det gestaltningsprogram som görs för hela området ska Bolaget och Staden tillsammans upprätta ett speciellt kvalitetsprogram för allmän platsmark som Bolaget ska bygga och lämna över till Staden. Detta sker på Bolagets bekostnad.

Bolaget ombesörjer och bekostar projektering av all allmän platsmark, Område D1-3, inkl. belysning inom Exploateringsområdet.

Bolaget ansvarar för och bekostar även projektering av resterande del av torget inkl belysning utanför Exploateringsområdet, som ligger på fastigheten Stadshagen 1:1, se Bilaga 3 (Område C).

Projekteringen ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som ligger till grund för byggandet ska godkännas av Staden. Detta gäller även för projektering av ändringar som måste göras i allmän platsmark utanför Exploateringsområdet till följd av exploateringen. Bolaget åtar sig att följa ovannämnda kvalitetsprogram.

Projektering och byggande av gatubelysningsystem kräver specialistkunskaper. Bolaget åtar sig att anlita Stadens belysnings- och signalexperter rörande det projekteringsarbete inom området, som krävs för dessa systemfunktioner. Upphandling och byggande av gatubelysningsanläggningar ska ske enligt Stadens anvisningar.

Under planerings- projekterings, upphandlings- och produktionsskedena ska Bolaget svara för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet, som Bolaget enligt § 2.4 ansvarar för, samt dess följder utanför detta område, dock inte vad gäller ledningsrätt enligt § 2.4. Detta ska ske i samråd med de ledningsdragande bolagen.

##### *Materialkrav för anläggningar på allmän plats*

Material inbyggda i given anläggning ska vara spårbara, varför Bolaget ska dokumentera samtliga miljöprövade produkter/varor/material i enlighet med Byggvarubedömningens (BVB) kriterier för rekommenderade eller accepterade varor (totalbedömning), se BVBs hemsida. Dokumentationen kan göras i valfritt system såsom BVB, Sunda Hus, BASTA, Svanen, Bra Miljöval eller EU Ecolabel. I det fall miljöprövade produkter/varor/material byggs in i anläggningen, vilka inte rekommenderas/accepteras i enlighet med BVBs kriterier, ska detta hanteras som en avvikelse där placering och mängd framgår. Vid slutbesiktning av anläggningen ska dokumentationen avseende materialval överlämnas till staden i form av en loggbok där avvikelshantering tydligt framgår. Produkten ska omfattas av Stadens materialkrav vilken bifogas som Bilaga 8.

##### *Byggande*

Bolaget ombesörjer och bekostar byggandet av alla anläggningar på allmän platsmark, Område D1-3, inkl. belysning inom Exploateringsområdet

Bolaget ombesörjer och bekostar även byggandet av resterande del av torget inkl belysning utanför Exploateringsområdet, som ligger på fastigheten Stadshagen 1:1, se Bilaga 3 (Område C).

Byggandet ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Detta gäller även för följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Exploateringsområdet p g a exploateringen.

*Besiktningar, övertagande och garantitider m.m.*

Staden ska beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för ovanstående byggnads- och anläggningsarbeten. Stadens eventuella anmärkningar ska framföras senast vid dessa tillfällen. Staden kommer anlita en kontrollant under byggskedet. Relationshandlingar i original ska överlämnas till Staden senast vid slutbesiktning alternativt vid övertagandebesiktning och därvid vara försedda med Stadens stämpel och ritningsnummer.

Bolagets byggnadsarbeten av kommunala anläggningar, område D1-3, och för område C, enligt Bilaga 3, såvitt Bolaget ankommer, ska vara avslutade och tillgängliga för slutbesiktning/övertagandebesiktning av Staden inom Detaljplanens genomförandetid. Bolaget ska så snart som möjligt men senast vid denna tidpunkt ha ansökt om fastighetsbildning enligt punkt 2.1.

Bolagets åtagande ska anses vara riktigt fullgjort då Staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Bolaget garanterar att det av Bolaget utförda byggnadsarbetet är fritt från fel ifråga om material och arbetenas utförande under en garantitid om fem år från den dag Staden övertagit anläggningarna

Bolaget svarar på sin bekostnad för skötsel av vegetationen under garantitiden enligt ovan. För byggnads- och anläggningsarbetena ska i övrigt i tillämpliga delar gälla Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings-, och installationsarbeten, ABT 06.

*Vite*

Bolaget förbinder sig vid vite av 30 mnkr, i penningvärde 2017-01-01, att inom Detaljplanens genomförandetid ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna punkt.

Vitesförpliktelserna ska upphöra att gälla när godkänd garantibesiktning genomförts för respektive anläggning. De delsummor av vitet som därvid upphör att gälla är följande:

Torg	15 mnkr
Park med lekplats	7 mnkr
Gångstråk	8 mnkr

### Utanför Exploateringsområdet

#### *S:t Göransgatan*

Utanför Exploateringsområdet ska följande anläggning byggas av Staden men till viss del bekostas av Bolaget genom exploateringsbidrag. Anläggningarna anges nedan jämte det exploateringsbidrag som Bolaget ska erlægga för anläggningen:

- S:t Göransgatan ombyggnad 10 mnkr i värdetidpunkt april 2016.

Exploateringsbidraget ska erläggas till Staden med 5 mnkr senast 3 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft. Ytterligare 5 mnkr ska erläggas senast 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft eller det senare datum då S:t Göransgatan är slutbesiktigad längs Exploateringsområdet. Exploateringsbidraget ska räknas upp eller ner utifrån förändringen på faktorsprisindex (SCB).

### 3.7 Befintlig vegetation och park

#### *Allmän platsmark*

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd, annan vegetation och berg som omfattas av denna punkt. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation överenskommas, dokumenteras och säkerställas. Bolaget ansvarar för och bekostar skyddsåtgärder som ska godkännas av Exploateringskontoret innan byggnation startar.

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark 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 minst två meter högt stängsel. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse enligt stycket ovan ska Bolaget utge vite med 1 000 000 kronor per skadat träd med stamdiameter över 80 cm, 500 000 kronor med stamdiameter över 50 cm, 300 000 kronor med stamdiameter över 30 cm och 100 000 kronor med stamdiameter över 10 cm, mätt 1 m ovan mark.

Om Bolagets schakt medför skador på berg på parkmark ska Bolaget till Staden utge vite med 15 000 kr/kvm påverkad parkmark.

Vid skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Exploateringsområdet utan tillstånd ska Bolaget utge skadestånd i enlighet med § 3.10 nedan.

### 3.8 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, t ex ska passage från S:t Göransgatan ner till Stadens parkmark Stadshagen 1:1, i Exploateringsområdets östra del, hållas öppen under byggtiden. Samråd med Staden ska ske. Däremot har Bolaget rätt att hålla det område inom Exploateringsområdet som markerats med snedstreck på bilagd karta, Bilaga 5, stängt under byggtiden, i den utsträckning som krävs för genomförandet av byggnationerna.

### 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 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. Bolaget är införstått med att trafikkontoret kan komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning om Bolaget eller dess entreprenör nyttjar mark utanför Exploateringsområdet och den godkända byggetableringsytan.

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

### 3.11 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Exploateringsområdet. Placering av byggnader och höjdsättning inom Exploateringsområdet respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvarteretsmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning avledas från Exploateringsområdet. Anslutning sker i enlighet med Stockholm Vatten och Avfall AB:s anvisningar.

### 3.12 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 2011:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

### 3.13 Gestaltungsprinciper

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna inom Planområdet med utformningen av allmän plats inom Planområdet har staden, genom dess stadsbyggnadsnämnd och exploateringsnämnd i samråd med Bolaget och andra fastighetsägare/ tomträttshavare inom stadsdelen, upprättat gestaltungsprinciper, se kapitel ”Planbeskrivning del 2 – Fördjupad beskrivning av utformning och utförande samt exempel” för kvartersmark i planbeskrivningen till Detaljplanen.

Dessa gestaltungsprinciper ska utgöra ett för Bolaget och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Exploateringsområdet. Bolaget ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på tomtmark liksom de allmänna anläggningarna inom Exploateringsområdet, verka för att dessa gestaltungsprinciper följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

### 3.14 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](http://www.stockholm.se/geoarkivet).

### 3.15 Avfallshantering

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

Som ovan framgår förbinder sig Bolaget att vid byggnation av bostäder uppföra eller låta uppföra en stationär sopsugsanläggning alternativt ansluta sig till en befintlig sopsugsanläggning.

### 3.16 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolaget har tagit del av ett dokument benämnt ”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.

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från Staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar.

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

## § 4

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 4.1 Upplåtelse av bostäder

De bostäder Bolaget kan komma att uppföra inom Exploateringsområdet avses upplåtas med bostadsrätt.

#### 4.2 Säkerhet

Gångaren 13 Holding AB har åtagit sig, se Bilaga 9, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget, eller den eller de som senare kan komma att förvärva hela eller delar av Exploateringsområdet, gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt detta Exploateringsavtal samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma.

För de fall Exploateringsområdet, eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Gångaren 13 Holding AB ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Gångaren 13 Holding AB svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt detta Exploateringsavtal, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat gångaren 13 Holding AB från sitt åtagande.

### 4.3 Finplanering

Staden måste få tillgång till den allmänna platsmarken för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast efter tolv månaders produktionstid per etapp överlämna tidplan för respektive etapp där tidsspann om 1 månad redovisas under vilket inflyttning planeras ske. Sex månader innan inflyttning ska Bolaget lämna besked om slutliga inflyttningsdatum per etapp. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 50 000 kr per påbörjad vecka, senast tre månader före fastslaget inflyttningsdatum, eller annat överenskommet datum, lämna Staden tillträde till gatumarken. Om Staden får försenat tillträde till gatumarken och detta beror på sådan omständighet som anges i AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5 förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats.

### 4.4 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Bolaget förbinder sig vid vite av 50 mnkr i penningvärde 2018-02-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till hela eller delar av fastighet inom Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt detta avtal 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 vid ett vite av 50 mnkr i penningvärde 2018-02-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande Gångaren 13 mm daterat xxxx-xx-xx. Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare 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 xx mnkr i penningvärde 2018-02-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

Om 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 ersätta det.

### 4.5 Övriga viten mm

Bolaget förbinder sig vid vite av 25 mnkr, i penningvärde 2018-02-01, att vid byggande av bostadslägenheter mm efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft och senast 15 år



efter att exploatering av bostäder har påbörjats, ha uppfyllt samtliga åtaganden, som ej är särskilt vitesbelagda, enligt detta avtal.

Respektive vite i exploateringsavtalet 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 inte håller i exploateringsavtalet stadgade tidsfrister är respektive vite omedelbart förfallet 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.

#### 4.6 Avtalets giltighet

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

dels exploateringsnämnden före 2019-06-30 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2019-06-30, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige före 2019-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Stadshagen, 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 Fastighetsaktiebolaget Gångaren  
13

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

#### BILAGOR

1. Exploateringsområde
2. Detaljplanekarta
3. Områden C och D enligt 2.1.1 1:st stycket C= Del av Stadens mark som är en del av det blivande torget samt D=de områden inom Exploateringsområdet som skall bli allmän platsmark enligt 2.1.1)
4. Område A och B (A=Remsa längs med S:t Göransgatan samt B= Bolagets förvärvade mark från Staden)
5. Område enligt § 2.3, § 2.5 och § 3.8
6. Ledningar enligt § 2.4
7. PM om produktionsförutsättningar (bilägges ej)
8. Produkter som omfattas av Stadens materialkrav (bilägges ej)
9. Borgensåtagande