

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och JM AB (556045-2103), nedan kallad **Bolaget 1**, och Ångtvätten 16 Fastighets AB (559065-9982), nedan kallad **Bolaget 2**, gemensamt benämnda **Bolagen**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffat följande

Exploateringsavtal inom Ångtvätten 16 m.fl.

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Bolaget 2 är nuvarande ägare av Ångtvätten 16 och Stora Essingen 1:4 (Stora Essingen 1:4 utgör vattenområde i anslutning till Ångtvätten 16). Nedan kallas Ångtvätten 16 för **Fastigheten** och Stora Essingen 1:4 för **Vattenområde 1**. Fastigheten och Vattenområde 1 har markerats på bifogad karta, Bilaga 1.

Bolagen har ingått ett avtal om att Bolaget 1 avser förvärva Fastigheten och Vattenområde 1 genom förvärf av Bolaget 2 när väl den detaljplan som detta exploateringsavtal syftar på har vunnit laga kraft. Bolagen har därför begärt att även Bolaget 1 ska vara part i detta exploateringsavtal. En utgångspunkt för avtalet är att Bolaget 1 och Bolaget 2 svarar solidariskt gentemot Staden för åtaganden enligt detta exploateringsavtal, vilket bolagen härigenom bekräftar. Vidare har det för Stadens beslut att låta Bolagen ansvara för utbyggnaden av allmänna anläggningar varit en viktig förutsättning att Bolaget 1, utifrån erfarenhet, organisation och kapacitet, bedömts vara lämplig. För avtalets genomförande är det således centralt att Bolaget 1 är det bolag som utför, eller låter utföra, dessa arbeten. Det befriar inte Bolaget 2 från dess solidariska ansvar. Staden kan dock komma att godkänna att avtalet överläts till annan, se § 4.3.

Bolagen avser att inom Fastigheten uppföra bebyggelse för bostäder.

Även del av fastigheterna Ångtvätten 12 och Ångtvätten 22 berörs av förslag till ny detaljplan genom att del av befintlig kvartersgata föreslås bli allmän plats. Berört markområde inom fastigheterna är markerad på Bilaga 1 och kallas nedan gemensamt för **Grannfastigheterna**.

Ångtvätten 12 ägs av K/b Edificator Ernst Hellstedt & Co och Ångtvätten 22 Areim Investment 4-6 Ab. Separat avtal tecknas mellan Bolagen och fastighetsägaren till Ångtvätten 22 avseende överföring av blivande allmän platsmark.

Avsikten är även att Bolagen ska teckna avtal med fastighetsägaren till Ångtvätten 12 avseende överföring av blivande allmän platsmark inom Ångtvätten 12, nedan benämnd **Del av Ångtvätten 12**. Men i det fall Bolagen inte lyckas nå en sådan överenskommelse har Staden möjlighet att lösa in Del av Ångtvätten 12.

Även del av vattenfastigheten Stora Essingen 1:1 omfattas av Detaljplanen med anledning av att den befintliga bryggan som ska ersättas delvis är belägen inom denna fastighet. Nedan kallas berörd del av Stora Essingen 1:1 för **Vattenområde 2**.

1.2 Föravtal

Parterna har 2025-03-25 tecknat ett föravtal till planerad exploatering inom Fastigheten, Grannfastigheterna och Vattenområde 1.

Detta exploateringsavtal fullföljer och ersätter föravtalet. Bolagen är dock skyldigt att betala Stadens upparbetade kostnader enligt föravtalet.

1.3 Detaljplan

Bolagen förbinder sig att verka för att detaljplan antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med förslag till *Detaljplan för Ångtvätten 16 m.fl. samt ändring av detaljplan för del av fastigheten Ångtvätten 12 i stadsdelen Stora Essingen, Dp 2020-11437*, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 2.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERFÖRING MED MERA

2.1. Planerad marköverföring av mark för allmän plats

Fastigheten, som idag ägs av Bolaget 2 och som ska förvärvas av Bolaget 1, innehåller park, torg och del av den gata som planeras bli allmän plats i Detaljplanen. Resterande del av gatan som planeras bli allmän plats ligger inom markområdet benämnt som Grannfastigheterna som idag ägs av K/b Edificator Ernst Hellstedt & Co och Areim Investment 4-6 Ab.

Bolagen åtar sig att tillse att samtliga markområden som utpekats som blivande allmän plats i Detaljplanen överförs till Staden. Det är parternas gemensamma avsikt att detta ska genomföras på följande sätt:

- Bolagen ska förvärva Grannfastigheterna från K/b Edificator Ernst Hellstedt & Co och Areim Investment 4-6 Ab, i enlighet med § 1.1 ovan.

- Bolagen ska genom fastighetsbildning tillskapa en fastighet innehållande Grannfastigheterna och övrig blivande allmän plats inom Detaljplanen.
- Bolagen ska genomföra byggnation av anläggningar i enlighet med § 3.3 nedan.
- Bolagen ska, efter att förutsättningarna i § 2.2 är uppfyllda, överlåta Grannfastigheterna och övrig blivande allmän plats på så sätt som framkommer av § 2.2.

För det fall att Bolagen och fastighetsägaren till Ångtvätten 12 K/b Edificator Ernst Hellstedt & Co inte når en överenskommelse avseende Del av Ångtvätten 12 är Stadens och Bolagens gemensamma avsikt att genomförandet ska ske på följande sätt:

- Staden ansöker om fastighetsbildning för att överföra Del av Ångtvätten 12 till en av Staden ägd fastighet.
- Bolagen ska förvärva blivande allmän plats inom Ångtvätten 22 från Areim Investment 4-6 Ab, i enlighet med § 1.1 ovan.
- Bolagen ska genom fastighetsbildning tillskapa en fastighet innehållande blivande allmän plats inom Ångtvätten 22 och blivande allmän plats inom Fastigheten.
- Bolagen ska genomföra byggnation av anläggningar i enlighet med § 3.3 nedan.
- Bolagen ska, efter att förutsättningarna i § 2.2 är uppfyllda, överlåta bildad fastighet enligt punkten tre ovan på så sätt som framkommer av § 2.2.

2.2 Överenskommelse om fastighetsreglering

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

Bolagen 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 Stora Essingen 1:87.

Bolagen och Staden är även överens om att Vattenområde 1 ska överföras genom fastighetsreglering till en av Staden ägd fastighet.

Bolagen ansöker om erforderlig fastighetsbildning och svarar för kostnaden för denna. Överföringen av Vattenområde 1, Grannfastigheterna och blivande allmän plats inom Fastigheten ska ske till Staden utan ersättning. För det fall att Bolagen och fastighetsägaren till Ångtvätten 12 K/b Edificator Ernst Hellstedt & Co inte når en överenskommelse avseende Del av Ångtvätten 12 kommer Staden ansöka om fastighetsreglering för att lösa in Del av Ångtvätten 12. Kostnaderna som uppkommer i samband med ett sådant förfarande bekostas av Bolagen.

Fastighetsregleringen ska, vad gäller mark och vattenområde för anläggningar enligt § 3.3 nedan, genomföras vid den tidpunkt då följande villkor är uppfyllda:

- Detaljplanen ska vara antagen med lagakraftvunnet beslut.
- Anläggningar ska vara besiktigade och godkända av Staden, i enlighet med Bilaga 3.
- Anläggningarna ska kunna upplåtas till allmänt utnyttjande och användas för avsett ändamål.

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

Bolagen garanterar att den mark och det vattenområde som ska överföras till Staden på Tillträdesdagen inte besvärar av inteckningar, servitut, inskrivningar, eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande.

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

Det är parternas gemensamma avsikt att vad som anges ovan angående ersättning ska anses vara ett sådant samtycke som avses i 5 kap 18 § fastighetsbildningslagen och därför ska tillämpas vid beräkningen av ersättningens storlek vid kommande förrättning/-ar om fastighetsreglering. Det noteras att parterna är införstådda med att överföringen av mark för allmän plats och vattenområde kan komma att ske långt fram i tiden; för närvarande beräknat till cirka 8 år fram i tiden. Parterna anser att vad som här avtalats beträffande överföringen av mark för allmän plats och vattenområde och beräkning av ersättningens storlek ska vara bindande även då. Endera parten har rätt att åberopa denna överenskommelse vid framtida lantmäteriförrättning. Skulle Staden, trots vad som härom angetts beträffade ersättningen, behöva utge ersättning för marken eller vattenområdet är Bolagen skyldigt att till Staden erlagga belopp motsvarande Stadens kostnader i form av exploateringsbidrag.

2.3 Servitut inom Fastigheten

Bolagen medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas i Fastigheten som avtalsservitut eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen, till förmån för fastighet ägd av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe.

Gatubelysning och ledningar med mera

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

- Gatubelysning med tillhörande ledningar och därtill hörande anordningar samt skyltar för allmänna gator och vägar. Placering bestäms efter samråd med Bolagen.

2.4 Rättigheter inom Stadens mark och vattenområde

Befintlig sjövattnenledning

Staden medger å sin sida Bolagen rätt att behålla, nyttja, underhålla och ombygga befintlig sjövattnenledning inom mark och vattenområde som överförs till Stadens fastigheter, avtalsservitut rörande ledningen ska upprättas i huvudsaklig överensstämmelse med Bilaga 4.

Utkragande byggnadsdelar över Stadens mark

I de fall utkragande byggnadsdelar (till exempel balkonger eller burspråk) planeras över Stadens mark samt blivande allmän plats ska servitutsavtal eller motsvarande upprättas. För de byggnadsdelar som kragar ut över mark som Staden äger sedan innan arbetet med Detaljplanen påbörjades ska ersättning utgå enligt nedan. Innan Bolaget tar i anspråk Stadens mark ska avtal ha tecknats och ersättningen erlagts. Det är beviljade bygglovshandlingar som ska ligga till grund för beräkning av ersättningen.

För utkragande balkonger ska ersättningen bestämmas enligt nedan.

Ersättning, servitut för utkragande balkonger

Kontoret 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 baserad på en förenklad vinstfördelningsmodell, där ersättningen ska motsvara en andel utav exploateringsnettot för värdet av balkongerna.

Baserat på ovan nämnda värderingsprincip har den preliminära ersättningen för utkragande balkonger vid denna överenskommelse beräknats till **59 667** kr per utkragande balkong, med värdetidpunkt december 2024. För balkonger som endast delvis kragar ut över Stadens mark beräknas ersättningen utslaget på hur stor andel av balkongarean som kragar ut över Stadens mark respektive inom egen fastighet. Andelen multipliceras med slutlig ersättning för hel utkragande balkong.

Slutlig ersättning för hel utkragande balkong beräknas enligt nedan:

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

A = slutlig ersättning, kr per utkragande balkong

B = ersättning vid värdetidpunkten december 2024, kr per utkragande balkong

C = senaste tillgängliga månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Essingen som vid servitutsavtalets upprättande kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris¹ på bostadsrätter inom Essingen enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten december 2024.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

2.5 Gemensamhetsanläggningar

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

2.6 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolagen såsom ägare till Fastigheten och Vattenområde 1 befriat ifrån ansvar för gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar, som enligt lag får åläggas fastighetsägare.

Bolagen svarar för alla övriga kostnader kopplade till Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme med mera.

2.7 Föroreningar

Bolagen ska utföra och bekosta erforderliga föroreningsundersökningar och hantering av eventuella föroreningar inom Fastigheten, Vattenområde 1 och Grannfastigheterna i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Bolagen ansvarar för samt bekostar även eventuella arbeten eller åtgärder som är relaterade till hantering av eventuella föroreningar, såsom anmälan till tillsynsmyndighet och eventuella stilleståndskostnader vid efterbehandling. Innan undersökningsarbetet med föroreningar påbörjas och i samband med att Bolagen kontaktar tillsynsmyndigheten ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas gällande de delar av Fastigheten och Grannfastigheterna som ska bli allmän platsmark samt Vattenområde 1 och som ska överföras till Staden.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Bolagen förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten, Grannfastigheterna, Vattenområde 1 och intilliggande allmän plats och inom Vattenområde 2 i enlighet med Detaljplanen och detta avtal.

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

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

Bolagen är skyldigt att samordna sina entreprenader med Staden samt med de ledningsdragande bolagen.

Bolagen 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

Bolagen ska genom exploateringsbidrag ersätta Staden för alla kostnader som Staden har i samband med framtagandet och genomförandet av Detaljplanen såsom utredningar gällande anläggningar på allmän plats samt projektledning, samordning, granskning och besiktning m.m. Bolagen ersätter Staden för den faktiska kostnaden.

När Staden utför arbetet med egen personal ersätter Bolagen Staden enligt gällande debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar stadens debiteringsnivåer för år 2025. Staden debiterar Bolagen enligt löpande räkning.

Bemanning ExplK	kr/timme
Projektledare	1400
Byggprojektledare	1400
Specialist*	1400
Värderare	1600
Kommunikatör	1500

Bemanning TK	kr/timme
Trafikplanerare	1170
Infrastruktur	1110
Stadsmiljö	1060
Tillstånd	1090

**(miljöingenjör, landskapsarkitekt, trafikplanerare, upphandlare)*

Skulle Staden, trots vad som angetts i detta avtal beträffande Bolagens ansvar att genomföra förvärv av Grannfastigheterna och skyldighet att överlåta såväl Grannfastigheterna som Vattenområde 1 och allmän platsmark inom Fastigheten till Staden utan ersättning, behöva utge ersättning för denna mark eller vattenområde är Bolagen skyldiga att till Staden erlagga belopp motsvarande Stadens kostnader med anledning av Stadens förvärv. Ersättning ska erläggas i form av exploateringsbidrag. Detta gäller oavsett om nämnda kostnader uppkommit inom ramen för en förrättning, mål om inlösen eller ett förvärv enligt jordabalken.

Utöver ovan nämnda kostnader för förvärv ska eventuella kostnader för Stadens ägande och förvaltning av förvärvat mark eller vattenområde enligt ovan bekostas av Bolagen i form av exploateringsbidrag, till dess att allmänna anläggningar är utbyggda och överlämnade enligt 3.3.

Eknäsparken

För Stadens kostnader för ombyggnation av Eknäsparken, se närmare under 3.3 nedan, ska ett fast exploateringsbidrag om 4 miljoner kronor erläggas. Betalning av det fasta exploateringsbidraget ska ske på förhand och betalas senast 30 dagar efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Staden fakturerar Bolagen.

I det fall att staden inte slutför ombyggnad av Eknäsparken inom 8 år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft så skall de delar av exploateringsbidraget som ännu inte har utnyttjats betalas tillbaka. Återbetalning ska dock enbart ske om förseningen inte beror på Bolagens byggnation eller annan omständighet som staden inte kunnat styra över

3.3 Allmänna anläggningar

Projektering och byggande

Bolagen ansvarar för och bekostar projektering och byggandet av anläggningar inom allmän plats inklusive gatubelysning inom Fastigheten och Grannfastigheterna. Bolagen ansvarar för och bekostar även projektering och byggandet av anläggningar inom Vattenområde 1 och Vattenområde 2, samt breddning av gångbana och strandstig angränsande planområdet.

Bolagen har tagit fram en systemhandling samt PM0 daterad 2025-10-01. vilka ska utgöra grund för det fortsatta projekteringsarbetet och byggande av allmänna anläggningar.

Arbetet med projektering och byggande av anläggningar inom allmän plats och vattenområde ska ske i samråd med Staden och utföras enligt stadens standard. Bolagets projektering och byggande ska godkännas av staden, i enlighet med Bilaga 3.

Bolaget ansvarar för att erforderliga tillstånd erhålls för de projekterade anläggningar som godkänts av Staden innan byggnation påbörjas. Skulle tillstånd inte erhållas baserat på av Staden godkänd projektering ska ny projektering göras för anläggningen, vilken ska utföras och bekostas av Bolagen i samråd med Staden.

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

Bolagen har arbetsmiljöansvaret, inkluderande ansvaret för BAS-U och BAS-P.

Stadens godkännande av bygghandlingar inskränker inte Bolagens ansvar för riktigheten av innehållet, exempelvis uppgifter, undersökningsmaterial och tekniska lösningar, i handlingarna. Ändringar får inte ske i förhållande till de av Stadens godkända handlingar utan Stadens föregående godkännande.

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

Projektering och byggande av gatubelysnings- och trafiksignalsystem kräver specialistkunskaper. Bolagen åtar sig att anlita av staden godkända belysnings- och signalexperter rörande det projekteringsarbete som krävs för dessa systemfunktioner. Upphandling och byggande av gatubelysnings- och signalanläggningar ska ske enligt stadens anvisningar.

Det noteras att det inte är klarlagt vilka befintliga anläggningar och ledningar som är belägna inom Del av Ångtvätten 12 men att Bolagen ansvarar för att hantera dessa och vidta de åtgärder som behövs för att uppfylla sina åtaganden gällande allmänna anläggningar i likhet med vad som gäller för övriga områden.

Materialkrav för anläggningar på allmän plats samt vattenområde

Anläggningar som uppförs på allmän plats och i vattenområde ska följa stadens materialkrav, vilka framgår av Byggvarubedömningens kriteriedokument. De produkttyper som berörs och som ska kontrolleras framgår i Bilaga 5.

Kemiska produkter och fasta bygg- och anläggningsvaror ska uppfylla innehålls- och livscykelkriterierna enligt Byggvarubedömningens kategori *rekommenderas* eller *accepteras* eller likvärdigt (vilket likställs med bedömningen A, B eller C+ i SundaHus eller att varan är registrerad i BASTA-registret) samt dokumenteras i projektets digitala loggbok. Den digitala loggboken ska innehålla dokumentation som verifierar innehåll och uppgifter om typ av vara, varunamn, innehållsdeklaration och tillverkare.

Kemiska produkter och fasta bygg- och anläggningsvaror som använts och inte är bedömda eller erhåller totalbedömningen *undviks* ska hanteras som avvikelser. Avvikelsehanteringen sker i Byggvarubedömningen där beställaren tar ställning till om en avvikelse kan godkännas. En avvikelserapport ska innehålla motivering där bl. a. undersökta alternativ och genomförd riskbedömning vid användning av materialet beskrivs. Avvikelsen ska dokumenteras med information om placering i anläggningen.

Besiktningar, övertagande och garantitider m.m.

Staden och andra berörda nämnder ska ges möjlighet att delta i alla syner och besiktningar för ovanstående byggnads- och anläggningsarbeten. Representanter för Staden och andra berörda nämnder ska kallas minst sex veckor innan syn eller besiktning. Staden har möjlighet att använda sig av kontrollant för dessa aktiviteter på bekostnad av Bolagen.

Anläggningarna ska vara färdigställda och kunna användas för avsett ändamål senast 8 år efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft.

Staden övertar driftansvaret, enligt Bilaga 3, för anläggningar inom allmän plats och vattenområde efter godkänd övertagandebesiktning.

Bolagen ansvarar dock på sin bekostnad för drift och skötsel av träd, planteringar och gräsytor, enligt stadens anvisningar, fram till garantidens slut (2 år efter godkänd

slutbesiktning) samt efter av berörd nämnd godkänd övertagandebesiktning för träd, planeringar och gräsytor. Denna övertagandebesiktning sker efter godkänd garantibesiktning.

I de fall den av Bolagen utförda entreprenadens färdigställandetid infaller utanför växtsäsong ska Bolagen tillse att en kompletterande slutbesiktning av växter och planteringsytor sker under nästkommande växtsäsong (juni-september). Garantitiden om två år påbörjas i detta fall efter godkänd kompletterande slutbesiktning.

Utgångna växter ska ersättas med samma växtart av motsvarande ålder det vill säga ålder vid anläggandet av planteringen plus därefter förfluten tid. Det innebär att alla vedartade växter vid garantitidens slut ska vara jämnåriga, även om planterats vid olika tillfällen.

Relationshandlingar i original ska överlämnas till Staden senast vid övertagandesyn och därvid vara försedda med Stadens stämpel och ritningsnummer.

Bolagen är berättigad och skyldig att utan dröjsmål på egen bekostnad avhjälpa eventuella fel som upptäcks vid övertagandesynen. Om allvarliga brister kvarstår och inte åtgärdas inom skälig tid har Staden rätt att åtgärda dessa på Bolagens bekostnad.

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

Bolagen är ansvarigt för väsentliga fel som visar sig efter utgången av ovan angivna garantiperioder. Bolagen är vidare i förhållande till staden ansvarigt för stadens eventuella skadeståndsskyldighet gentemot tredje man till följd av byggnationen, under en ansvarstid om tio år från den dag staden övertagit anläggningarna.

Eknäsparken

Till följd av Bolagens byggnation inom Fastigheten behöver nedanstående anläggningar utanför Fastigheten byggas eller byggas om. Kostnaderna för detta ska Bolagen stå för genom erläggande av ett fast exploateringsbidrag, se under 3.2 ovan.

- Ombyggnation av Eknäsparken, i huvudsaklig överensstämmelse med Programskiss Eknäsparken daterad 2024-11-20, Bilaga 6.

3.4 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolagen avser att inom Fastigheten i enlighet med Detaljplanen uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 200 lägenheter och kommersiella lokaler.

3.5 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Bolagen ansvarar för att träd, annan vegetation och berg intill Fastigheten och Grannfastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolagen ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Bolagen är skyldigt att åta försiktighetsåtgärder vid schakt i närheten av träd och ska följa riktlinjer i *"Växtbäddar i Stockholms Stad – en handbok 2017"*. Bolagen ansvarar för att Bolagen, eller företag som Bolagen anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse ska Bolagen för dött eller skadat träd utge vite till staden enligt Bilaga 7.

Om Bolagens schakt eller andra arbeten medför skador på mark eller markvegetation på allmän platsmark ska Bolagen till Staden utge vite.

För skadad markvegetation utgår vite om 20 000 kronor per kvadratmeter.

För kompakterad eller på annat sätt skadad mark utgår vite om 20 000 kronor per kvadratmeter.

Bolagen ska därutöver på egen bekostnad återplantera döda eller borttagna träd samt återställa marken enligt stadens anvisningar.

Om Bolagens schakt medför skador på berg på allmän plats ska Bolagen till Staden utge vite med 25 000 kronor per kvadratmeter påverkad allmän platsmark. Bolagen ska därutöver på egen bekostnad återställa marken enligt stadens anvisningar.

Vid annan skada ansvarar Bolagen för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolagen olovligen nyttjar allmän platsmark, se § 3.8 nedan.

Gemensam syn

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd, annan vegetation, mark och berg som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Bolagen ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd, annan vegetation mark och berg säkerställas. Vid synen ska fastighetsgränsen och kommande byggnader vara utmärkta i terrängen. Bolagen ansvarar för att utmärkning är på plats. Status för träd och övrig vegetation på allmän plats ska dokumenteras och inventeras. Bolagen ska bistå med inmätning och kartläggning av träds stamläge och kronutbredning där dessa står i anslutning till Fastigheterna eller till mark som Bolagen eller av Bolagen anlitaad entreprenör planerar att söka tillstånd för att ianspråkta under etableringstiden

3.6 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolagen ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheten och Grannfastigheterna.

3.7 Informationsansvar till allmänheten

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

3.8 Byggetablering

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

Bolagen ska tillse att Bolagen, eller av Bolagen anlitad entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolagen eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolagen på skadestånd. Fastigheten och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

3.9 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras, renas och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin och ovan nämnd Åtgärdsnivå innan avledning från Fastigheten och Grannfastigheterna. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

Bolagen ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från omgivande befintlig natur-/parkmark.

3.10 Tillgänglighet i utemiljö

Bolagen ska sträva efter att vid projektering och byggande inom 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 anföringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom tio meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 ALM 2) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

3.11 Gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna och allmän plats har staden, genom dess stadsbyggnadsnämnd och exploateringsnämnd i samråd med Bolaget 1 upprättat gestaltungsprinciper vilka framgår av planbeskrivningen till Detaljplanen.

Bolaget 1 ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse inom Fastigheten och vid anläggande av allmän plats, verka för att följa dessa gestaltungsprinciper och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolagen 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.

3.13 Avfallshantering

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

3.14 Byggnad i anslutning till allmän platsmark med mera

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

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

3.15 Mervärdesskatt

I avtalet förekommande belopp redovisas exklusive moms. I det fall ersättningar avser momspliktiga tjänster tillkommer lagstadgad moms. För närvarande faktureras exploateringsbidrag i detta avtal, som tas ut enligt 6 kap 40 § PBL, utan moms. För det fall det av lag eller annan författning, eller beslut av myndighet, följer att moms ska erläggas på hela eller del av bidraget så tillkommer detta med vid varje tidpunkt gällande skattesats och Bolaget är då skyldigt att erlägga sådan moms.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

Bolagens ansvar

I det fall Bolagen överlåter Fastigheten, Vattenområde 1 eller Grannfastigheterna till annan part svarar Bolagen 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 Bolagen ingår som en följd av detsamma. Om Staden godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt detta exploateringsavtal kan Staden, om Bolagen så begär, genom skriftliga besked härom befria Bolagen 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 Bolagen eller de nya ägarna uppfyllt sina skyldigheter enligt detta exploateringsavtal, samt de avtal som Staden och Bolagen ingår som en följd av detsamma.

4.2 Viten

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

Bolagen förbinder sig vid vite av 40 miljoner kronor, i penningvärde 2025-04-25, att senast 8 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt § 3.3 Kommunala anläggningar.

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

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.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Staden lider på grund av Bolagens 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 Bolagens avtalsbrott.

4.3 Överlåtelse

Av exploateringsavtalet

Bolagen får inte utan Stadens godkännande överlåta exploateringsavtalet på annan part.

Av Fastigheten, Vattenområde 1 samt Grannfastigheterna

För det fall Bolagen överlåter Fastigheten, Vattenområde 1 eller Grannfastigheterna eller del av dessa till annan kvarstår Bolagens åtaganden enligt detta avtal om inte Staden skriftligen har samtyckt till att Bolagen ska befrias från dessa, jämför § 4.1 ovan.

Bolagen förbinder sig vid vite av 50 miljoner kronor i penningvärde 2025-04-25 att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten 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 miljoner kronor i penningvärde 2025-04-25, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolagen träffat exploateringsavtal rörande Ångtvätten 16 m. fl. 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 50 miljoner kronor i penningvärde 2025-04-25. 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 Bolagen rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolagen ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Fastigheten delas upp i ägarlägenheter ska parterna komma överens om fördelning av vitesbelopp.

Om Bolagen 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 2026-12-31 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.3 senast 2026-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2026-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Ångtvätten 16 m.fl. 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. Bolagen är även medvetna 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 tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

JM AB (publ)

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

den
För Ångtvätten 16 Fastighets AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta med Fastigheten, Grannfastigheterna, del av Ångtvätten 12, Vattenområde 1, Vattenområde 2 markerade
2. Detaljplanekarta
3. Ångtvätten 16 m.fl. allmän platsmark – avtalsbilaga 3 gällande detaljprojektering, produktion och överlämning
4. Utkast servitutsavtal
5. BVB Produkter som omfattas av Stockholms stads materialkrav inom anläggning på allmän platsmark
6. Programskiss Eknäsparken
7. Vitesbilaga träd och annan vegetation