

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Fastighets AB Hornstull 2, (org. nr. 556743-1902), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.8 nedan träffats följande

## Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Södermalm 3:1

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2007-10-11 lämnat markanvisning till John Mattson Fastighets AB för att uppföra kommersiella lokaler inom del av fastigheten Södermalm 3:1. Markanvisningsavtal mellan Staden och John Mattson Fastighets AB träffades 2008-01-04. 2008-06-17, Nedan kallat **Markanvisningsavtalet**, överlät John Mattson Fastighets AB samtliga aktier i ägarbolaget till den till markanvisningen gränsande fastigheten Bulten 19 till Bolaget. 2008-11-12 träffade John Mattson Fastighets AB och Bolaget avtal om att överlåta Markanvisningsavtalet till Bolaget. Överlåtelsen av Markanvisningsavtalet godkändes av exploateringsnämnden 2008-12-11. Denna överenskommelse, nedan kallad **Överenskommelsen**, fullföljer och ersätter Markanvisningsavtalet.

Markanvisningen avser dels ett markområde, nedan kallat **Området**, dels ett tredimensionellt utrymme under ett planerat torg, nedan kallat **3D-utrymmet**, med i huvudsak det läge och de gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1, så som den definieras nedan. Området och 3D-utrymmet benämns nedan gemensamt **Fastigheten**.

##### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för fastigheten Bulten 19, del av fastigheterna Södermalm 3:1 och 3:10 vid Hornstull antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2007-36031-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

## § 2

## FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Bolaget skall bekosta fastighetsregleringen samt de förrättningar som krävs för servitut. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta. Staden och Bolaget ska verka för och vidtaga sådana erforderliga åtgärder som krävs för att sådan fastighetsreglering samt de förrättningar som krävs kan ske på ändamålsenligt sätt.

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Fastigheten, dvs ca 1 900 kvadratmeter av fastigheten Södermalm 3:1 inom Stockholms kommun, för en överenskommen köpeskilling om tretton miljoner sjuhundratusen (13 700 000:-) kronor. Området är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1, samt de preliminära ritningar som har tagits fram för att utgöra underlag för fastighetsbildning, Bilaga 2.

Fastighetsgränsen mellan 3D-utrymmet och fastigheten Södermalm 3:1 ska gå ovan tätskiktet med skyddsbetong.

2.3 Servitut och ledningsrätter*Del av torg*

Bolaget medger Staden rätt att på Området, utan ersättning, för all framtid för allmän gångtrafik bygga, nyttja, underhålla och ombygga torgyta med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med x1 på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.

Inom x-området där torgytan är underbyggd med konstruktioner för exploateringen svarar Bolaget för underhåll, drift och förnyelse av konstruktioner till och med dessas tätskikt med skyddsbetong och Staden för underhåll, drift och förnyelse av ovanpåliggande beläggning för torgytan.

*Trappa*

Bolaget medger Staden rätt att på Området, utan ersättning, för all framtid för allmän gångtrafik nyttja, underhålla och ombygga trappa med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med x2 på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.

Inom x-området där trappan är underbyggd med konstruktioner för exploateringen svarar Bolaget för underhåll, drift och förnyelse av konstruktioner till och med dessas tätskikt med skyddsbetong och Staden för underhåll, drift och förnyelse av ovanpåliggande beläggning för trappan.

### *Gång- och cykelväg*

Bolaget medger Staden rätt att på Fastigheten, utan ersättning, för all framtid för allmän gång- och cykeltrafik nyttja, underhålla och ombygga befintlig gång- och cykelväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med x3 på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.

Inom den del av x-området som ligger inom Området och där gång- och cykelvägen är underbyggd med konstruktioner för exploateringen svarar Bolaget för underhåll, drift och förnyelse av konstruktioner till och med dessas tätskikt med skyddsbetong och Staden för underhåll, drift och förnyelse av ovanpåliggande beläggning för gång- och cykelvägen.

### *Belysning, ledningar mm*

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

- belysning och skyltar för allmänna gator, torg och vägar.

Bolaget medger att samtliga ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Området till förmån för fastigheten Södermalm 3:1 eller upplåtas med ledningsrätt.

## 2.4 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

## 2.5 Betalning m m

Bolaget skall betala den i § 2.2 ovan angivna köpeskillingen senast på tillträdesdagen mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden skall på tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande Fastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheten.

## 2.6 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten.

## 2.7 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av inskrivningar.

## 2.8 Fastighetens skick m m

Bolaget, som har besiktigat Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföroreningar se § 2.9 nedan.

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

## 2.9 Markföroreningar

Staden beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten. Vid behov tar Staden fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Bolaget genomför eventuella efterbehandlingsåtgärder i enlighet med Stadens handlingsplan. Samtliga åtgärder skall i förväg vara godkända av Staden. Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten. Kostnaderna för sådana efterbehandlingsåtgärder skall fördelas enligt nedan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av de massor som har en sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I första hand skall sådana massor återanvändas inom Fastigheten. Efter samråd med miljöförvaltningen kan massorna även återanvändas inom andra områden.

För massor som har sådan kvalitet att de kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ansvarar Staden för de merkostnader för schakt, transport och deponi som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder. I första hand tillämpas de platsspecifika storstadsriktvärdena. Staden ersätter inte i något fall kostnader för hantering av massor med halter understigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) då sådana massor kan återanvändas.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader etc. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

## 2.10 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter fullgörande av denna Överenskommelse är Bolaget såsom ägare till Fastigheten befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av torgytor eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m m.

## § 3

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och vad som anges i denna Överenskommelse, enligt en av Bolaget, i samråd med Staden, upprättad huvudtidplan.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att i erforderlig utsträckning samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

3.2 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en direkt följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten.

Stadens har följande krav på underliggande konstruktioner samt gränssnitt mellan stadens torg och Bolagets anläggning.

För de delar av anläggningen som ligger under det som skall bli Stadens torg, dvs 3D-utrymmet och den del av Området som är markerad med x1 i Detaljplanen, gäller att Bolaget ansvarar för och bekostar alla bygg- och anläggningsarbeten för underliggande konstruktioner inklusive tätskikt och skyddsbetong. Torgytan skall dimensioneras i brottgränstillståndet för trafiklaster efter bronorm 2004 och i övrigt enligt Boverkets konstruktionsregler BKR04 och skall som lägst i bruksgränstillståndet klara av fordon klassade som BK2. Om det undantagsvis visar sig att bronormen ej är tillämpbar i alla delar kan avvikelser godtas efter godkännande av Staden genom dess trafikkontor. Bolaget ansvarar för att skyddslager av skyddsbetong utförs på tätskiktet. Bolaget skall även ansvara för och bekosta eventuellt byggande av ledningar, för omhändertagande av yt- och dräneringsvatten, genom Bolagets anläggning.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av torg och gator enligt Detaljplanen, med undantag av vad som anges i § 3.3 nedan. Situationsplan över blivande torgytor med redovisad ambitionsnivå bifogas, Bilaga 3. Bland Stadens åtaganden ingår torgets ytskikt, inklusive underbyggnad ovan skyddsbetong, en s.k. pergola, belysning samt övrig fast möblering på torget.

### 3.3 Kommunala anläggningar

Bolaget förbinder sig att projektera, bekosta och utföra följande kommunala anläggningar.

- Trappa mellan torget och Högalidsspången

Projekteringen skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som skall ligga till grund för utförandet av respektive anläggning skall godkännas av Staden. Staden skall beredas möjlighet att delta i syn samt del- och slutbesiktningar. Relationshandlingar i original skall överlämnas till staden senast vid övertagandebesiktning och därvid vara försedda med stadens stämpel och ritningsnummer.

Bolagets anläggningsarbeten skall såvitt på Bolaget ankommer vara avslutade och tillgängliga för övertagandebesiktning av Staden senast fem (5) år efter det att fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Bolagets åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag garanterar Bolaget att utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under två (2) år.

För detta byggnadsåtagande skall i övrigt tillämpliga delar gälla i Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, AB 04.

### 3.4 Flyttning av ledningar

Bolaget skall ansvara för och bekosta samtliga ledningsåtgärder för ledningar belägna i Långholmsgatan som uppkommer till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Staden skall ansvara för och bekosta ledningsåtgärder för befintliga ledningar, avseende exempelvis avlopp, el, trafiksignaler och tele, belägna under det blivande torget innanför Långholmsgatan, dvs ovan 3D-utrymmet och den del av Området som är markerad med x1 i Detaljplanen, som uppkommer till följd av Stadens och Bolagets bygg- och anläggningsarbeten. Bolaget skall ansvara för och bekosta eventuella serviceledningar som Bolagets verksamhet kräver.

### 3.5 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.

### 3.6 Byggytor och byggetablering

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Staden om vilka 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. Ansvarig förvaltning för upplåtelse av allmän plats är för närvarande Trafikkontoret.

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Om så ej sker och detta har påpekats skriftligen av staden skall vite utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark från dag för Bolagets mottagande av sådant skriftligt påpekande som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och godkänd byggetableringsyta. Fastigheten och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

### 3.7 Program för miljöanpassat byggande

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor.

### 3.8 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Områdets dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Området genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Stockholm Vatten AB:s bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från Området.

### 3.9 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Stadens riktlinjer överensstämmer med gällande byggregler, med undantag för nedanstående punkter där Staden har följande högre ambitionsnivå:

- Alla entréer till en byggnad skall göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar skall finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade skall kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2004:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

Beroende på platsspecifika omständigheter kommer det inte gå att anordna parkeringsplats för rörelsehindrade inom 10 meter från samtliga entréer. I dessa fall ska det mått om maximalt 25 meter från parkeringsplats till entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus som anges i Boverkets byggregler (BFS2002:19) § 3:122 tillämpas. Bolaget skall skriftligen anmäla och motivera eventuella andra önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

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

### 3.10 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv.

### 3.11 Avfallshantering

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

## § 4

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 4.1 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 5 000 000 kronor, i penningvärde 2011-01-01, att senast fem (5) år efter det att fastighetsbildningen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna Överenskommelse.

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

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

#### 4.2 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig vid vite av 5 000 000 kronor i penningvärde 2011-01-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten, tillse att den nya ägaren, eller nya ägarna, övertager samtliga förpliktelser enligt denna Överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i



flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget skall samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Fastighets AB Hornstull 2, org nr 556743-1902, träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Södermalm 3:1 daterad ..... Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 5 000 000 kronor i penningvärde 2011-01-01. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare.

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

Bolaget skall i god tid innan överlåtelse sker underrätta Stockholms stads exploateringskontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

#### 4.3 Överenskommelsens giltighet

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

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt §1.2 senast 2011-06-01, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2011-06-01 godkänner förslag till genomförandebeslut för handel inom fastigheten Södermalm 3:1 på Södermalm, 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 medveten om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning,

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

\* \* \* \* \*

Denna Överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Fastighets AB Hornstull 2

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas:

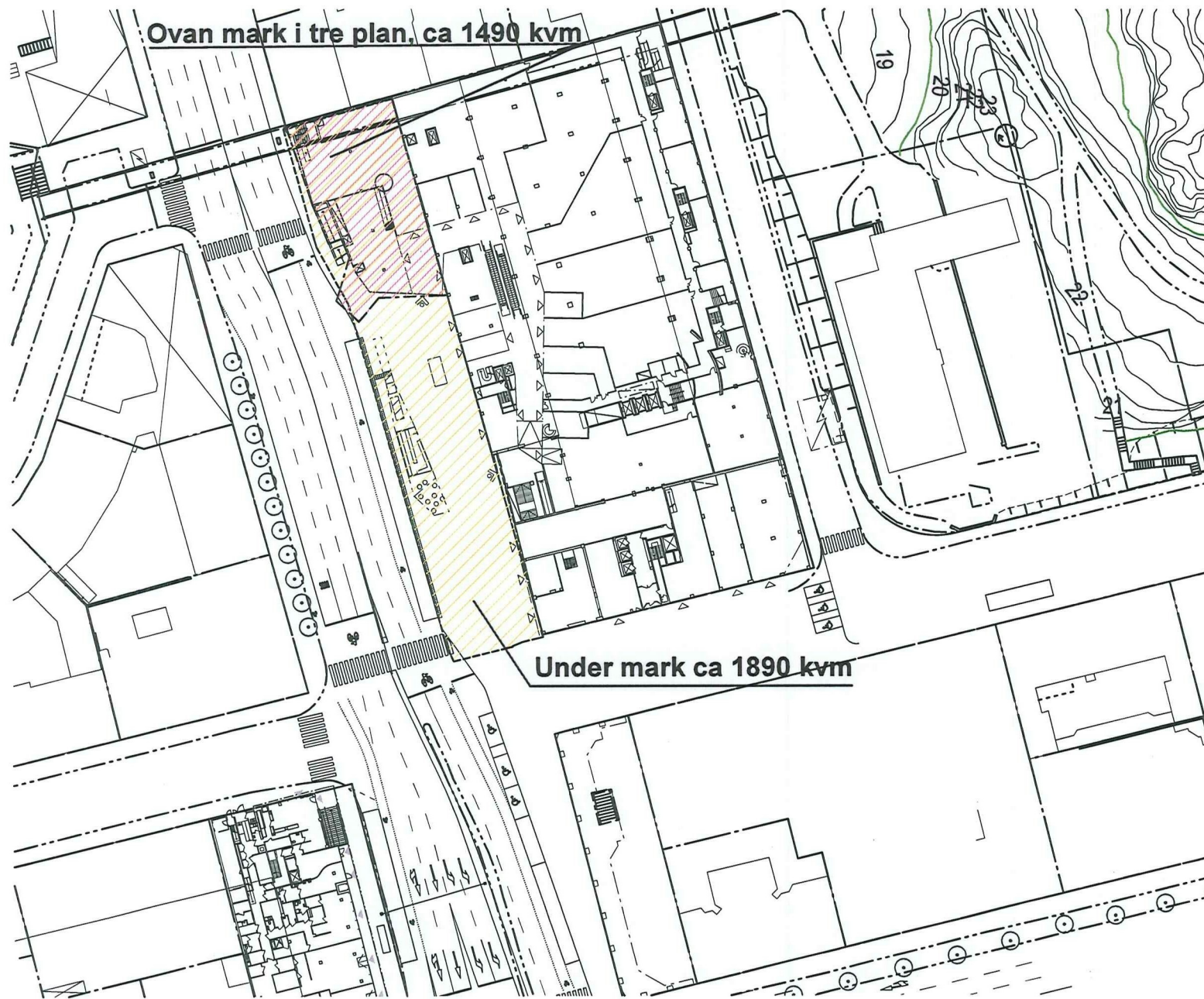
.....  
( )

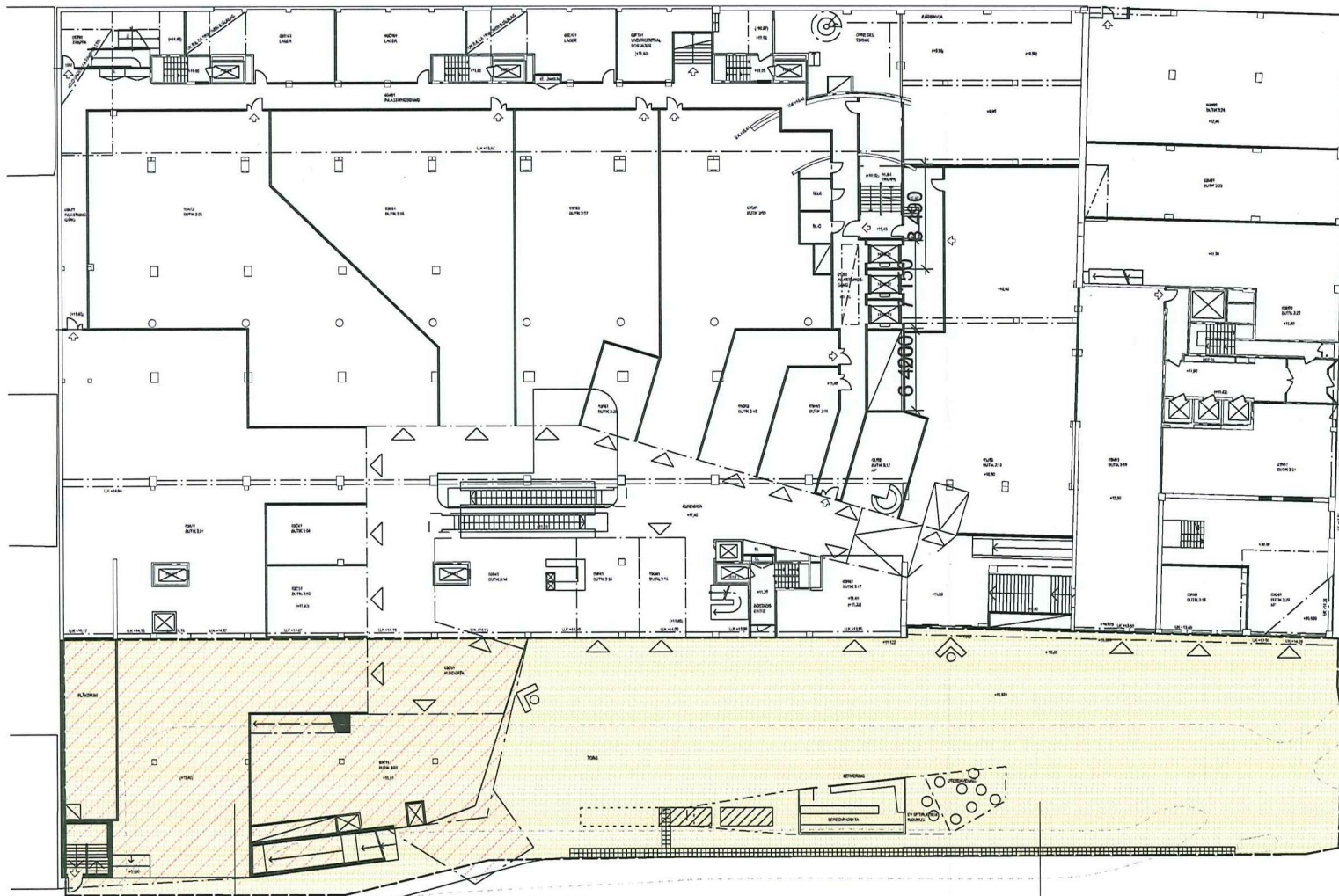
.....  
( )

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Ritningar
3. Situationsplan





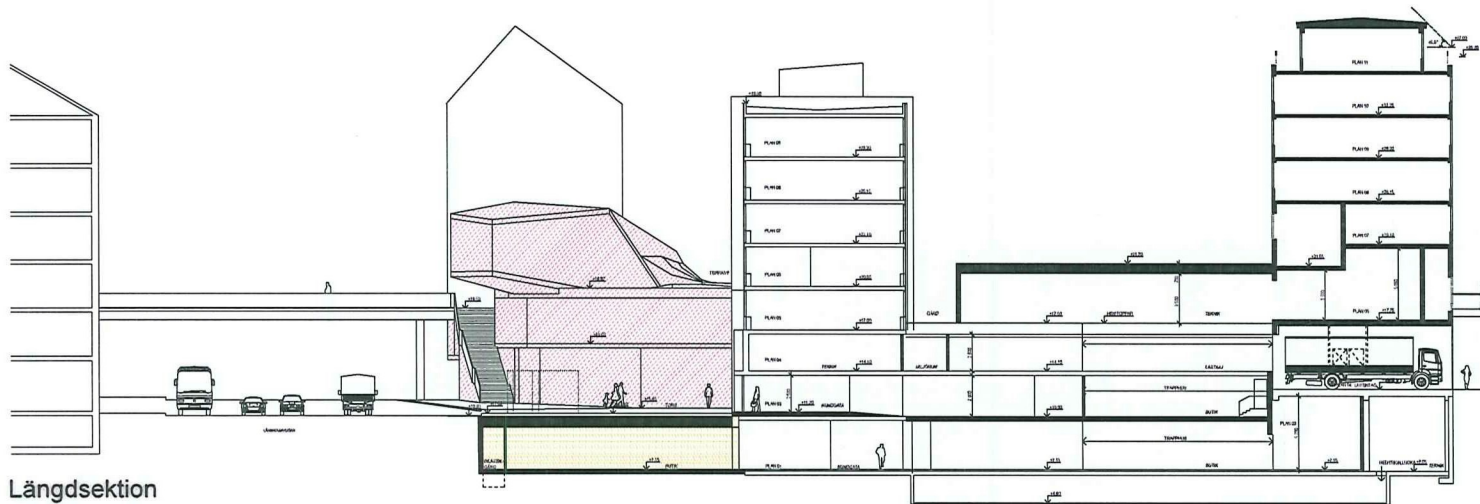


Ovan mark i tre plan ca 1490 kvm

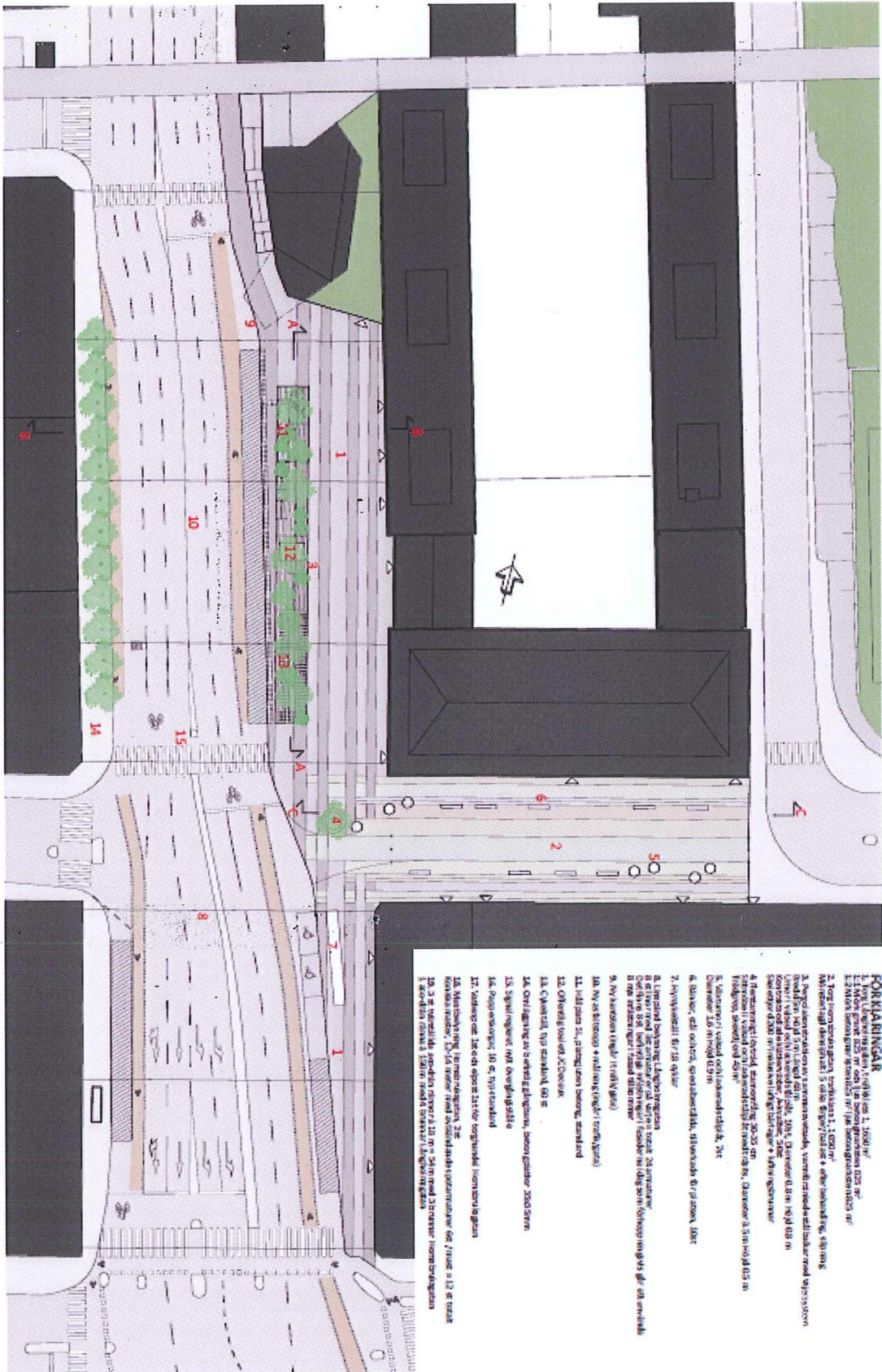
Under mark ca 1890 kvm



Tvärsektion



Längdsektion



Situationsplan.