

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Areim Stockholm Brädstapeln AB (org.nr. 556963-0279), nedan kallad **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Exploateringsavtal inom Brädstapeln 16 mm

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheten Brädstapeln 16 och avser att uppföra på- och tillbyggnad på befintlig kontorsbebyggelse, inom fastigheten Brädstapeln 16, nedan kallad **Fastigheten**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Brädstapeln 13 och 16 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2009-04274-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

Detaljplanen förväntas ge möjlighet till påbyggnad på befintlig bebyggelse, nedan kallad **Påbyggnaden**, samt tillbyggnad på norra gården och på befintligt x-område mot Scheelegatan, nedan kallad **Tillbyggnaden**.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERFÖRING M.M.

2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering

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

2.2 Ersättning för borttagande av x-område

Detaljplanen medger borttagande av del av befintligt x-område.

Bolaget har att erlægga ca 185 000 kr i värdenivå 2018-02-01 till Staden i ersättning för borttagande av del av x-område. Ersättningen ska betalas senast när Detaljplanen vinner laga kraft.

Ersättningen ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad (innerstaden utom CBD) framtaget av IPD (MSCI). 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 2018 har publicerats beräknas indextalet per 2018-02-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2016 och 2018. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas ersättningen enligt följande:

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 IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Ersättningen vid tillträde beräknas som ersättningen i prisläge 2018-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:

Ersättningen vid tillträde beräknas som ersättningen i prisläge 2018-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för december månad 2018.

2.3 Servitut och ledningsrätter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheten Kungsholmen 1:53, upplåtas med ledningsrätt, eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

Gång- och cykelväg

Bolaget medger Staden rätt att inom Fastigheten, utan ersättning, för all framtid för allmän gång- och cykeltrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gång- och cykelväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med x och x1 på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.

Bolaget ansvarar för att fastighetsbildningsservitut för x- och x1-områdena ändras enligt detaljplanen.

Belysning m.m.

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

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Linspänd belysning

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att utnyttja husfasader för infästning av bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen.

Kvartersmark som inte får spärras av

Det område inom Fastigheten som skrafferats på bilagd karta, Bilaga 2, får inte spärras av med hinder i någon form. Området är primärt avsett för Fastighetens 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.

2.4 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

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

2.5 Markföroreningar

Bolaget utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom och utom Fastigheten i samband med Tillbyggnaden, enligt punkt 1.1 2:a stycket, i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Innan markundersökningsarbetet påbörjas och i samband med att Bolaget kontaktar stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas gällande de delar av befintlig allmän platsmark som berörs av § 3.3 nedan. I övrigt gäller miljöbalkens bestämmelser.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att vid exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats, följa Detaljplanen och detta avtal.

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

3.2 Kontor

Bolaget avser att inom Fastigheten uppföra Påbyggnaden och Tillbyggnaden innehållande ca 10 500 kvm respektive 1 600 kvm kontor.

3.3 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 ny trottoar på Fastigheten längs infarten till garage, se skiss Bilaga 3, 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.

3.4 Kommunala anläggningar

Denna punkt gäller vid utveckling på Tillbyggnaden.

Projektering

Utöver de gestaltungsprinciper som görs för Detaljplanen ska Bolaget och Staden tillsammans upprätta ett speciellt kvalitetsprogram för de gator och parker som Bolaget ska bygga om och lämna över till Staden. Detta sker på Bolagets bekostnad.

Bolaget ombesörjer och bekostar projektering för allmän platsmark norr om Fastigheten, såsom gångväg i park med trapp och under Barnhusbron inklusive belysning, trottoar längs infarten till garage samt breddning av trottoar längs Scheelegatan på befintlig allmän platsmark utanför Fastigheten, se bifogad skiss, Bilaga 3. 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 Fastigheten till följd av exploateringen. Bolaget åtar sig att följa ovannämnda kvalitetsprogram.

Projektering och byggande av gatubelysnings- och trafiksignalsystem 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 gatubelysnings- och signalanläggningar ska ske enligt Stadens anvisningar.

Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena ska Bolaget svara för samordning av ledningsdragningen inom Fastigheten, samt dess följder utanför detta område. 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 (totabedömning), 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 4.

Byggande

Utanför Fastigheten finns anläggningar som måste nybyggas, byggas om eller justeras på grund av Bolagets utbyggnad inom Fastigheten. Bolaget ombesörjer och bekostar byggandet av alla anläggningar på allmän platsmark, se bifogad skiss Bilaga 3, inklusive belysning utanför Fastigheten. Byggandet ska utföras i samråd med staden och enligt Stadens standard. Detta gäller även för övriga följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Fastigheten p g a exploateringen.

Besiktningar, övertagande och garantitider m.m.

Staden ska beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för samtliga byggnads- och anläggningsarbeten enligt denna punkt. Stadens eventuella anmärkningar ska framföras senast vid dessa tillfällen. Relationshandlingar i original ska överlämnas till Staden senast vid slutbesiktning och därvid vara försedda med Stadens stämpel och ritningsnummer.

Bolagets byggnadsarbeten av kommunala anläggningar ska vara avslutade och tillgängliga för slutbesiktning/övertagandebesiktning av Staden senast fem år efter att utvecklingen av Tillbyggnaden igångsatts dock senast i samband med att befintlig gångförbindelse till parken (nuvarande del av x-område) spärrats av.

Bolagets åtagande ska anses vara riktigt fullgjort då Staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Övertagandebesiktning ska ske i nära anslutning till godkänd slutbesiktning. 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.

3.5 Flyttning av ledningar

Bolaget ansvarar för eventuell nödvändig hantering av ledningar

3.6 Befintlig vegetation och park

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

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett

betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller 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 allmän plats ska Bolaget till Staden utge vite med 15 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark

Vid skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheten utan tillstånd ska Bolaget utge skadestånd i enlighet med § 3.8 nedan.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara befintliga träd inom Fastigheten, som angivits med n1 på Detaljplanen, Bilaga 1. Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före 2024-01-01 ska Bolaget vid vite med 1 000 000 kronor per träd plantera motsvarande antal nya relativt fullväxta träd.

3.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

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

3.8 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.

3.9 Byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

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

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

3.10 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) 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 Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten 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 kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning avledas från Fastigheten. Anslutning sker enligt Stockholm Vatten och Avfall AB:s anvisningar.

3.11 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.

3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.13 Avfallshantering

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

3.14 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 Säkerhet

I det fall Bolaget överlåter Fastigheten till annan part svarar Bolaget 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 Bolaget ingår som en följd av detsamma. Om Staden godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt detta Exploateringsavtal kan Staden, om Bolaget så begär, genom skriftliga besked härom befria Bolaget 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.

Bolagets skyldigheter enligt denna punkt gäller till och med att Bolaget och/eller de nya ägarna uppfyllt sina åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 7 500 000 kronor, i penningvärde 2018-02-01, att senast fem år efter att utvecklingen av Tillbyggnaden igångsatts ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt detta avtal under förutsättning att förseningen inte beror på att Staden.

4.3 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Bolaget förbinder sig vid vite av 7 500 000 kronor i penningvärde 2018-02-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av 7 500 000 kronor i penningvärde 2018-02-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Areim träffat exploateringsavtal rörande Brädstapel n 16 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 7 500 000 kronor 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 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.

De delar av vitesförpliktelseerna som avser anläggningar på allmän plats, som utförs av Bolaget och överlämnas till Staden, ska upphöra att gälla när godkänd garantibesiktning genomförts för respektive anläggning. De delsummor av vitet som därvid upphör att gälla är följande:

- Parkmark mm norr om Brädstapel n 3 750 000 mnkr

4.4 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 stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2019-06-30, 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 Areim Stockholm Brädstapeln
AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Kvartersmark som inte får spärras av
3. Skiss över ombyggnad av allmän platsmark mm
4. Produkter som omfattas av Stadens materialkrav (bilägges ej)