

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och JM AB Publ. (org.nr. 556045-2103), nedan kallad **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Exploateringsavtal inom Masugnen 7

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheten Masugnen 7, nedan kallad **Fastigheten**, och avser att uppföra ny bostadsbebyggelse inom det området, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

1.2 Detaljplan

Bolaget förbinder sig att verka för att detaljplan för Masugnen 5 och 7 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2011-04316-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERFÖRING M.M.

2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering

Allmän platsmark inom exploateringsområdet

Bolaget skall i enlighet med punkt 3.3 nedan stå för samtliga kostnader för projektering och anläggning av allmän platsmark inom Exploateringsområdet.

När samtliga villkor enligt det åttonde stycket i denna paragraf är uppfyllda ska Bolaget till Staden överlåta de delar av fastigheten Masugnen 7 som enligt Detaljplanen ska bli allmän plats. Den överenskomna köpeskillingen härför skall vara x procent av de kostnader som Bolaget redovisat som beskattningsunderlag vid uttagsbeskattning av anläggningsarbeten på de till Staden överlåtna gatu- och parkanläggningarna, varvid x = vid var tidpunkt gällande skattesats uttryckt i procent av beskattningsunderlaget.

Bolaget skall för köpeskillings slutliga fastställande till Staden överlämna en med faktura jämförlig handling innehållande uppgifter som sägs i 8 kap. 19§ mervärdesskattelagen (ML). Staden skall vid mottagandet och med stöd av denna handling begära ersättning från Skatteverket för av Bolaget specificerad mervärdesskatt.

På begäran av Staden ska Bolaget överlämna revisionsintyg utvisande att överlämnad faktura avser uttagsskatt för de aktuella anläggningarna.

Köpeskillingen skall erläggas skyndsamt till den del den begärda ersättningen utbetalats till Staden mot att Bolaget utfärdar kvitterat köpebrev. Bolaget äger ej påkalla betalning av sådan del av köpeskillingen som ej finansierats av utbetald ersättning.

Bolaget 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 Ulvsunda 1:1.

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

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

- Detaljplanen ska vara antagen med lagakraftvunnet beslut.
- Anläggningen ska vara ansluten till omgivande gator.
- Anläggningen ska vara besiktigad och godkänd av Staden, i enlighet med Bilaga 2.

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

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

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

Bolaget ska ersätta Staden för 50% av dess förrättningskostnader avseende fastighetsbildningen där mark från fastigheten Masugnen 8 regleras in i Stadens fastighet Ulvsunda 1:10. Marken är del av den nya korsningen mot Karlsbodavägen i Detaljplaneområdet.

2.2 Servitut och ledningsrätter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i fastighet belägen inom Exploateringsområdet till förmån för fastighet som Staden anger, upplåtas med ledningsrätt, eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

Belysning och ledningar m.m.

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.

2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten Masugnen 7 befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar med undantag för broreservat som angivits på detaljplanekarta , Bilaga 1.

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

2.4 Markföreningar

Bolaget ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Innan markundersökningsarbetet påbörjas och i samband med att Bolaget kontaktar stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas gällande de delar av Exploateringsområdet som ska bli allmän platsmark.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

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

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

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

Staden ska meddela när Bolaget kan tillträda stadens mark på Masugnen 1 som ligger inom Exploateringsområdet. Parternas ambition är att tillträde ske när Staden är klara med rivningen av bebyggelsen på Masugnen 1. Staden ska verka för att rivningen på Masugnen 1 sker utan dröjsmål när Staden har blivit beviljat rivningslov. Staden

ansvarar för att fastigheten Masugnen 1 inte är upplåten med tomträtt när Bolaget tillträder.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Staden och övriga byggaktörer inom Planområdet och i angränsande fastigheten Masugnen 1 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 Ersättning för Stadens kostnader

Bolaget ska ersätta Staden för 50% av alla kostnader som Staden har i samband med och till följd av genomförandet av Detaljplanen såsom utredningar gällande anläggningar på allmän plats samt projektledning, samordning, granskning och besiktning m.m. Bolaget ersätter Staden för den faktiska kostnaden. Ersättning ska ske mot redovisning av nedlagda kostnader. Staden ska ta fram en kostnadsuppskattning och skicka till Bolaget. När Staden utför arbetet med egen personal ersätter Bolaget Staden enligt gällande interna debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar stadens interna debiteringsnivåer för 2018. Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning.

Bemanning	Kr/timme
Projektledare	1000
Byggprojektledare	1150
Landskapsarkitekt, Explo	1150
Trafikplanerare, TK	750
Värderare	1150

3.3 Kommunala anläggningar

Bolaget ombesörjer och bekostar projektering och byggandet av alla anläggningar på allmän platsmark inkl. belysning inom Exploateringsområdet.

Arbetet med projektering och utförande av kommunala anläggningar ska genomföras enligt Bilaga 2 – Principer för projektering och produktion då markägare anlägger allmän platsmark. Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena ska Bolaget även svara för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet, samt dess följder utanför detta område. Detta ska ske i samråd med de ledningsdragande bolagen.

Projektering

Projekteringen ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard, i enlighet med Bilaga 2. 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.

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.

Materialkrav för anläggningar på allmän plats

Anläggningar som uppförs på allmän plats omfattas av Stadens materialkrav, vilka bifogas som Bilaga 3. Bolaget ska därför uppvisa dokumentation över miljöprövade varor i samband med projektering samt efter att anläggningen är uppförd. Kemiska produkter och fasta anläggningsvaror ska vara miljöbedömda och dokumenterade i en digital loggbok i Byggvarubedömningen (BVB), eller med likvärdig systematik. Totalbedömningen ska erhålla betyget rekommenderas eller accepteras där rekommenderade varor ska väljas före accepterade varor. I det fall miljöprövade produkter/varor/material planeras att byggas in i anläggningen, vilka inte rekommenderas eller accepteras i enlighet med BVBs kriterier, ska detta hanteras som en avvikelse där placering och mängd framgår. Planerade avvikelser ska godkännas av Staden. Ansökan om godkännande ska innehålla en motivering där bl.a. undersökta alternativ och genomförd riskbedömning vid användning av materialet beskrivs. Vid slutbesiktning av anläggningen ska dokumentationen avseende materialval överlämnas till Staden i form av en loggbok där avvikelshantering tydligt framgår.

Byggande

Bolaget ombesörjer och bekostar, i enlighet med vad som stadgas ovan, byggandet av alla anläggningar på allmän platsmark inkl. belysning inom Exploateringsområdet, 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.

Staden ansvarar för att bygga ut gångbana på lokalgatan mellan Masugnen 7 och Masugnen 1 på den del av gatan som vetter mot Masugnen 1. Staden ansvarar för att anlägga de serviser och anslutningar som behövs för utbyggnaden inom Masugnen 1.

Besiktningar, övertagande och garantitider m.m.

Staden ska delta i syner och besiktningar för ovanstående byggnads- och anläggningsarbeten. Staden har möjlighet att använda sig av kontrollant för dessa aktiviteter på bekostnad av Bolaget.

Anläggningarna ska vara färdigställda och kunna användas för avsett ändamål senast vid utgången av Detaljplanens genomförandetid. Staden övertar driftansvaret, enligt Bilaga 2, för kommunala anläggningar efter godkänd övertagandesyn. Bolaget ansvarar dock på sin bekostnad för drift och skötsel av träd och planteringar enligt stadens anvisningar, under en period av två år från godkänd övertagandesyn. Relationshandlingar i original ska överlämnas till Staden senast vid övertagandesyn och därvid vara försedda med Stadens stämpel och ritningsnummer. Bolagets åtagande ska anses vara riktigt fullgjort då Staden efter övertagandesyn godkänt och övertagit anläggningarna.

Om allvarliga brister kvarstår och inte åtgärdas inom skälig tid så har Staden rätt att åtgärda dessa på Bolagets bekostnad.

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.

För byggnads- och anläggningsarbetena ska i övrigt i tillämpliga delar gälla Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings-, och installationsarbeten, ABT 06.

3.4 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget avser att inom Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 260 lägenheter, kommersiella lokaler etc.

Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt, hyresrätt eller ägarlägenheter.

Vid upplåtelse med hyresrätt ska bostadslägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, eller den som Staden sätter i dess ställe. Bolaget är införstått med att, enligt ovan nämnda avtal, ska minst 50 % av lägenheterna förmedlas av Stockholm Stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse om annat träffas med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

3.5 Speciallägenheter och kommunala lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter och lokaler ska Bolaget efter överenskommelse med Bromma stadsdelsnämnd, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande lokaler:

Lokaler

- en permanent förskola om 4 avdelningar,

Bolaget ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas eller att parterna kommer överens om att inte träffa en sådan överenskommelse.

Ovan angivna lokaler ska upplåtas med bostadsrätt till staden, om parterna inte överenskommer om något annat.

Förvärvet av förskolelokalen ska vara uppdelad i flera andelar (dvs förskolan kommer därmed att bestå av flera bostadsrätter).

3.6 Befintlig vegetation och park

Kvartersmark

Parterna ska utföra en gemensam syn av naturmarken längs strandlinjen för att fastställa vegetationens status och vilka skyddsåtgärder som Bolaget ska utföra. Det åligger Bolaget att senast 3 veckor innan kalla stadens representant till den gemensamma synen som ska ske före etablering och byggstart. Stadens representant ska protokollföra samt dokumentera med fotografier. Protokollet ska justeras och delges bägge parter. Status för träd och övrig vegetation i naturmarken ska inventeras och dokumenteras. Bedömning görs om rotkartering krävs för beslut om bevarande av träd samt för lämpligt åtgärdsförslag. Omfattningen av skyddsåtgärder enligt nedan eller andra tillkommande åtgärder ska fastställas. Verkställandet av samtliga överenskomna skyddsåtgärder ska löpande dokumenteras av Bolaget med fotografering, dagboksanteckningar m.m. samt stämmas av med Stadens representant. Dokumentation ska hållas tillgängliga för Stadens representant vid platsbesök.

Vid markarbetenas färdigställande ska Bolaget kalla till gemensam syn av park- och naturmarken som angränsar till Fastigheten och överlämna dokumentationen på utförda skyddsåtgärder.

Schakt ska förläggas så långt från träden som möjligt och all schakt i trädens rotzoner ska utföras varsamt. Alla frilagda rötter kapas med handredskap, handsåg och/eller sekator. Exponerade rötter vattnas och hålls ständigt fuktiga samt täcks med rotduk tills återfyllning sker. Detta gäller även om andra schaktningsmetoder överenskommit. Återfyllning ska ske med för träden lämpligt substrat. Vid mer omfattande schakt där det finns risk att grövre rötter skadas kan ett vitaliseringsdike krävas. Träd ska bevattnas under byggtiden för att undvika torkskador. Detta gäller speciellt de träd som får sina rotsystem reducerade. Omfattningen av bevattningen ska bestämmas under den gemensamma synen.

Om Bolaget påbörjar markarbeten innan den gemensamma synen är gjord eller om Bolaget överträder de överenskommelser som gjorts vid syn, utgår vite om 50 000 kronor. Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före Stadens övertagandesyn av parken ska Bolaget plantera motsvarande antal nya relativt fullväxta träd.

För de träd som parterna vid den gemensamma synen är överens om att fälla utgår inget vite, skyddsåtgärder enligt denna paragraf behöver inte åttas för dessa träd. Om träd dör och dokumentation kan uppvisas som visar att föreskrivna åtgärder följts, utgår inget vite.

3.7 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. Samråd med Staden ska ske.

3.8 Information till allmänheten

Bolaget förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden.

Därutöver förbinder sig Bolaget att kontinuerligt informera berörd allmänhet (t ex närboende) om sin del i projektet t ex vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

3.9 Byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Exploateringsområdet. Skulle Staden och 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 befintlig 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. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Exploateringsområdet och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

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

Bolaget har visat intresse för att arrendera mark för byggetablering av Staden på den angränsande fastigheten Masugnen 1.

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 i enlighet med Stockholm Vatten 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 2011:5 ALM 2) 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 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.

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. Vad som här stadgas gäller till och med att Bolaget eller de nya ägarna uppfyllt sina skyldigheter enligt detta exploateringsavtal, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma.

4.2 Viten

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

Bolaget förbinder sig vid vite av 12 000 000 kronor, i penningvärde 2018-10-01, att senast 10 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt § 3.3.

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

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

4.3 Överlåtelse av exploateringsavtalet och/eller Fastigheten

Bolaget får inte utan Stadens godkännande överlåta Exploateringsavtalet på annan part. För det fall Bolaget överlåter fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet till annan innebär det alltså inte att Bolaget befrias från sina åtaganden enligt detta avtal utan att Staden skriftligen har samtyckt till att Bolaget befrias (jfr punkten [4.1] om Säkerhet ovan).

Bolaget förbinder sig vid vite av 21 000 000 kronor i penningvärde 2018-10-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheterna inom Exploateringsområdet tillse att de

nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av 21 000 000 kronor i penningvärde 2018-10-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande Masugnen 7 daterat [åååå-mm-dd]. Kopia på Exploateringsavtalet bifogas avtalet. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 21 000 000 kronor i penningvärde 2018-10-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

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

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 vitesförpliktelserna som avser anläggningar på allmän plats, som utförs av Bolaget och överlämnas till Staden, ska upphöra att gälla när godkänd garantibesiktning genomförts, i enlighet med Bilaga 2, för respektive anläggning. De delsummor av vitet som därvid upphör att gälla är följande:

4.4 Avtalets giltighet

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

dels exploateringsnämnden före 2019-10-01 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2019-10-01, 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 JM AB Publ.

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Exploateringsområdet markerat
2. Principer för projektering och produktion då markägare anlägger allmän platsmark
3. Produkter som omfattas av Stadens materialkrav

Principer för projektering och produktion då markägare anlägger allmän platsmark

Denna bilaga anger principerna för innehållet i detaljprojektering och samordning vid anläggande av allmän platsmark, samt för hur samordningen med staden ska gå till.

Samtliga handlingar ska tas fram i samråd med stadens arbetsgrupp i enlighet med stadens krav. Stadens arbetsgrupp skall kallas till projekteringsmöten som markägarens konsulter genomför.

Detaljprojektering för allmän platsmark

Syftet med detaljprojektering är att utveckla systemhandlingen för att ta fram en komplett bygghandling så att projektet kan genomföras. Beakta det som tagits upp i DP t.ex. planbeskrivning eller Gestaltningsprogram/ Kvalitetsprogram. I detaljprojekteringen kan det behövas kartering eller inmätning av befintliga anläggningar och byggnader. Kartering är insamling av data som ska ligga till grund för framställning av ritningar.

Markägare ansvarar för att erforderliga avtal tecknas med ledningsägarna och andra berörda. Markägaren genomför detaljprojektering i samarbete med exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen och tar fram bygghandling. Markägaren åtar sig att anlita Trafikkontorets belysnings- och signalexperter rörande det projekteringsarbete inom området, som krävs för dessa systemfunktioner. Detaljprojekteringen ska löpande stämmas av med stadens arbetsgrupp. exploateringskontorets byggprojektledare samordnar detta, såväl inom förvaltningen som med andra förvaltningar. En tidplan med leveranstider ska tas fram gemensamt.

Styrdokument

Stadens styrdokument ska följas. Det är markägarens ansvar att se till att markägarens konsulter dels följer de av stadens

styrdokument som är relevanta för uppdraget, dels att se till att konsulterna har tillgång till dessa styrdokument.

Exempel på stadens styrdokument:

Vision 2040 Översiktsplanen Miljöprogrammet Stockholm - en stad för alla Den gröna promenadstaden Framkomlighetsstrategin Teknisk handbok Växtbäddar i Stockholms stad – en handbok

Teknisk handbok ska följas, den innehåller regler och riktlinjer för byggandet av allmän platsmark. Eventuella avsteg måste godkännas av stadens arbetsgrupp, och skriftligt redovisas vid granskning av handlingarna.

Handboken finns på <http://foretag.stockholm.se/Regler-och-ansvar/Anvanda-offentlig-plats-/Gatuarbeten/>

Leverans av handlingar

Granskningshandling

Ritningar

- Projektberoende men vanligtvis förekommer ritningar inom kategorierna trafik, landskap och belysning.
- Dessutom kan det vara ritningar för geoteknik, konstruktion och/eller ledningsförläggande.
- Typritningar från Teknisk Handbok

Övriga handlingar

Informationshandlingar för att förtydliga ovanstående handlingar. Exempel:

- Ledningssamordningsritningar
- Rapport Geoteknik

1. Möte inför granskning av handlingar

Handlingar presenteras för stadens granskningsgrupp på ett möte före själva granskningen.

2. Granskning av handlingar

Granskningsgruppen ska aviseras 3 veckor innan utskick av granskningshandlingar. Granskningsperiod är 3 veckor. Samtliga synpunkter sammanställs av markägaren enligt stadens anvisningar och delges alla granskande före granskningsmötet.

3. Granskningsmöte

Granskningsgruppen kallas till möte där granskningsynpunkter tas upp. Ett slutligt granskningsprotokoll sammanställs av markägaren enligt stadens anvisningar.

4. Leverans av handlingar

Handlingarna revideras efter granskningsynpunkter och sänds till exploateringskontoret för godkännande. Godkända handlingar dateras av markägaren och översänds till exploateringskontoret.

Samordning med staden vid entreprenadskede

Möten under produktion hålls för att stämma av tid, kvalitet och ekonomi samt övriga krav. Exploateringskontorets byggprojektledare alt. kontrollant deltar.

Löpande PM hantering

Vid avsteg från bygghandling ska staden tillfrågas och ändringen godkännas

Överlämning drift**1. Syn innan entreprenadbesiktning**

Parter: Markägare och staden
Stadens kontrollant håller i synen.
Brister dokumenteras och åtgärdas.
Kvarstående åtgärder tas till entreprenadbesiktning.

2. Entreprenadbesiktning

Parter: Markägare och markägarens entreprenör

Entreprenörens arbete ska besiktigas. Staden och dess kontrollant ska bjudas in att delta. Markägare /markägarens besiktningsman kallar till entreprenadbesiktning. Kvarstående fel och brister ska åtgärdas. Underlag till relationshandlingar överlämnas från entreprenör till markägare. Markägaren tillser att projekterande konsult tar fram relationshandlingar.

3. Övertagandesyn – överlämnande av driftansvar

Parter: Markägare och staden

Alla fel och brister ska vara åtgärdade.

Staden (exploateringskontoret, trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen) och dess kontrollant ska i god tid kallas till syn.

Färdigställda relationshandlingar ska överlämnas i arkivbeständig plastfilm samt digitalt enligt stadens anvisningar.

Mellan markägaren och staden börjar garantitiden att löpa vid godkänd övertagandesyn. Under garantitiden är markägaren ansvarig för underhållet.

Garantibesiktning

Parter: Markägare och staden

Före garantitidens utgång görs en garantibesiktning, om inte parterna har överenskommit om något annat. Markägaren kallar staden till garantibesiktning.

Arbetsgrupp från staden

Nedan angivna funktioner bör normalt sett ingå i en arbetsgrupp från staden:

- projektledare med övergripande ansvar och avtalsfrågor, exploateringskontoret
- byggprojektledare, samordnar allmän platsmark, exploateringskontoret
- landskapsarkitekt, exploateringskontoret
- trafikplanerare trafikkontoret, samordnar frågor med övriga experter
- konstbyggnadsteknik, trafikkontoret

Produkter som omfattas av Stockholms stads materialkrav inom anläggning på allmän platsmark

Denna lista är en levande gränsdragningslista över vilka produktgrupper som ska, respektive inte behöver kontrolleras och dokumenteras i Byggvarubedömningen

Produkter som ska kontrolleras

Typ av produkt	Exempel/förtydligande
Kemikalier – som byggs in	Alla kemiska produkter ska kontrolleras och dokumenteras i Byggvarubedömningen. Tänk allt som är flytande, kletigt eller smetigt. Exempel på inbyggda kemikalier: fogmassa, lim och färg
Kemikalier – förbrukningsvaror	Alla kemiska produkter ska kontrolleras och dokumenteras i Byggvarubedömningen. Tänk allt som är flytande, kletigt eller smetigt. Exempel på kemiska förbrukningsvaror: formolja, markeringspray och rengöringsmedel.
Fasta sakvaror	Parkbänkar, sopkorgar etc.
Betongprodukter	Prefabkonstruktioner, fundament etc.
Metallprodukter	Armeringsstål, staket, räcken, produkter i gjutjärn, förzinkade produkter etc.
Bygg- och anläggningsvaror	Isolering, skivor, tak- och fasadmaterial, ytskikt, tätskikt, geotextil etc.
Trafikljus och skyltar	Observera att styrning av dessa går som tekniskt avancerad installation och ej behöver bedömas. Själva skylten, stolpen, fundament och enklare elektronik ska med
Installationsprodukter av betydande mängd och mindre tekniskt avancerade	Rör och rördelar etc. Brunnar, brunnslock, galler etc. Elledning, kanalisation och kabel etc. Belysningsarmaturer (exkl. ljuskälla) Observera att flera olika rördelar i samma material bör hanteras som en bedömning.
Utrustning för lek- och idrottsplatser	Klätterställningar, lekhus, gungor, konstgräs, gummiastfalt, fallskyddsplattor etc.

Produkter som inte behöver kontrolleras

Typ av produkt	Exempel/förtydligande
Växter	Träd, buskar etc.
Massor	jord, grus, sand och liknande
Små produkter	Skruv, spik, slangklämmor, små fästen, säkringar etc.
Fasta varor som inte blir en del av slutprodukten	Ställningar, presenningar etc. Observera att förzinkat stål i kontakt med rinnande vatten ska undvikas även i tillfälliga konstruktioner.
Ljuskällor	Själva lampan som sitter i armaturen
Sten	Observera sociala krav i AF för inköp av etiskt hållbar leverantör. Sten kan även kräva kemikalier för underhåll, som i så fall ska kontrolleras.
Installationsprodukter av mindre mängd eller som är mycket tekniskt avancerade	Spjäll, ventiler, pumpar etc. Elektronisk styrutrustning, undercentraler, styrsystem etc. Rulltrappor och hissar
Bränslen	För bränslen gäller andra krav och de ska därför inte kontrolleras mot innehållskriterierna