

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Fastighets AB G-Mästaren (org.nr. 556605–2170) nedan kallad **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

## **Exploateringsavtal inom Gjutmästaren 6**

### § 1

#### MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheten Gjutmästaren 6, nedan kallad **Fastigheten**, och avser att ändra markanvändningen av befintlig bebyggelse från industri till idrott och kultur, kontor, hotell, handel och icke-störande verksamheter mm inom **Exploateringsområdet**, som framgår i bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Vad som nedan sägs om Fastigheten, Exploateringsområdet och Planområdet avser ett och samma område sammanfallande med fastigheten Gjutmästaren 6, med undantag av mindre ytor kring Trafikförvaltningens teknikhus.

##### 1.2 Föravtal

Parterna har 2022-06-21 tecknat ett föravtal till planerad exploatering inom Gjutmästaren 6, etapp 1. Föravtalet anger principer för överföring av mark och anläggningar mellan parterna samt principer för åtaganden främst vad gäller kostnader för framtagande av handlingar samt utförande avseende anläggningar, såsom parker, gator etc. på allmän platsmark.

I enlighet med föravtalet har följande tagits fram.

- Systemhandling för kontorsparken 2021-11-19
- Kvalitetsprogram för allmänna platser i Bällstahamnsområdet

Detta exploateringsavtal fullföljer och ersätter föravtalet.

##### 1.3 Detaljplan

Bolaget förbinder sig att verka för att detaljplan för Gjutmästaren 6 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2018–06893, nedan kallad **Detaljplanen**, se Bilaga 1. Bolaget har inga ersättningskrav mot Staden med anledning av de skydds och varsamhetsbestämmelser som införs genom denna detaljplan.

## § 2

## FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERFÖRING M.M.

2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering

Bolaget ska överföra mark som ska bli allmän plats, ”Kontorsparken” och ”Fornminnesparken”, till Staden.

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 industriområde 1:20.

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

Bolaget ska utan ersättning genom fastighetsreglering överföra de delar inom Fastigheten som i Detaljplanen utgör allmän platsmark till Staden.

Ansökan om fastighetsreglering ska vara inskickad till lantmäterimyndigheten senast 6 månader efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Staden tillträder marken när fastighetsregleringen vunnit laga kraft, nedan kallad **Tillträdesdagen**.

Staden tillträder övriga anläggningar och servitut när respektive fastighetsbildning vunnit laga kraft och förutsättningarna i § 3.3 nedan är uppfyllda.

Bolaget garanterar att den mark som ska överföras till Staden på Tillträdesdagen inte besväras av in-teckningar, 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.

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 allmän platsmark kan komma att ske långt fram i tiden; för närvarande beräknat till ca 2 år fram i tiden. Parterna anser att vad som här avtalats beträffande överföringen av allmän platsmark och beräkning av ersättningens storlek ska vara bindande även då samt att endera parten har rätt att åberopa denna överenskommelse vid framtida lantmäteriförrättning.

## 2.2 Servitut och ledningsrätter

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

Bildning av servitut för allmännyttiga anläggningar enligt § 3.3 nedan ska genomföras vid den tidpunkt då följande villkor är uppfyllda:

- Detaljplanen ska vara antagen med lagakraftvunnet beslut.
- Respektive anläggning ska vara besiktigad och godkänd av Staden, i enlighet med Bilaga 2.
- Respektive anläggning ska kunna upplåtas till allmänt utnyttjande och användas för avsett ändamål.

Parterna noterar att bolaget har anläggningar under mark för x och z områden. Underbyggda anläggningar på kvartermark framgår i bilaga 3. På sådana platser ska servitutet avgränsas i höjded nedåt. Bolaget ska därvid äga och ansvara för tätskikt och underliggande konstruktion där marken är underbyggd. Staden ansvarar för delar ovan tätskikt.

I de fall behov av markförstärkningsåtgärder för anläggandet av z-områden som korsar bolagets konstruktion identifieras, ska detta bekostas av Staden.

### *Gång- och cykelväg*

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

### *Bilväg*

Bolaget medger Staden rätt att inom Exploateringsområdet, för all framtid för allmän biltrafik anlägga nyttja, underhålla och ombygga bilväg/gata med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med z på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1. Ersättningen för servitutsupplåtelsen uppgår enligt en extern värdering vid värderingstillfället 2023-03-28 till 2 625 000 kr. Inför tillträdesdagen ska värderingen uppdateras.

### *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

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, samt
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar, placering bestäms efter samråd med Bolaget.

### *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. Placering och utförande bestäms efter samråd med Bolaget.

### 2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten Gjutmästaren 6 befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet 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.

Staden har i samråd med Bolaget upprättat en gemensam huvudtidplan för exploateringen, bilaga 4. Tidplanen beskriver exploaterings genomförande såsom det planerats vid avtalstecknandet. Eventuella behov av justeringar ska godkännas av både Staden och Bolaget..

Bolaget skall samordna sina entreprenader med Staden samt med de ledningsdragande bolagen.

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

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att verksamma och besökare till fastigheten får en acceptabel kontakt med gator och parker.

### 3.2 Ersättning för Stadens kostnader

Bolaget ska, med undantag för kostnader som belöper på z-område, 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. Bolaget ersätter Staden för den faktiska kostnaden. 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 2023 Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning.

<b>Bemanning</b>	<b>Kr/timme</b>
Projektledare	1 400
Byggprojektledare	1 300
Landskapsarkitekt	1 200
Värderare	1 400
Kommunikatör	1 300
Miljöingenjör	1 200
Trafikplanerare, exploateringskontoret	1 200
Trafikplanerare, trafikkontoret	1120

### 3.3 Kommunala anläggningar

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering och byggandet av x-områden inklusive belysning inom Exploateringsområdet. Parterna konstaterar därvid att Bolaget har arbetsmiljöansvaret, inkluderande ansvaret för BAS-U och BAS-P.

För z-områden ska bolaget ansvara och bekosta projektering motsvarande systemhandlingsnivå enligt Bilaga 5 – Principer för projektering och produktion. Därefter övertar Staden ansvaret för projektering av förfrågningsunderlag och bekostar utbyggnaden av anläggningen.

Arbetet med projektering och utförande av kommunala anläggningar ska genomföras enligt Bilaga 2 samt Bilaga 5 då markägare anlägger x-områden. 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 så långt rimligt enligt Stadens standard, i enlighet med Bilaga 2 samt Bilaga 5. 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. Stadens godkännande inskränker inte Bolagets ansvar för riktigheten av innehållet, exempelvis uppgifter, undersökningsmaterial och tekniska lösningar, i handlingarna.

Projektering och byggande av gatubelysnings- och trafiksignalsystem kräver specialistkunskaper. Bolaget åtar sig att anlita av staden godkända 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 x-områden omfattas av Stadens materialkrav, vilka bifogas som Bilaga 6. 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 ansvarar för och bekostar byggandet av x- områden inklusive belysning inom Exploateringsområdet i samråd med Staden och så långt rimligt enligt Stadens standard. Detta gäller även för följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Exploateringsområdet p.g.a. exploateringen.

Om Bolaget under byggnationen gör bedömningen att byggnation av aktuell anläggning i större utsträckning måste ändras i förhållande till de av Staden godkända handlingarna ska Bolaget omgående informera Staden om detta. Staden ska skyndsamt lämna Bolaget besked om ändringen godkänns eller inte.

#### *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 i enlighet med den mellan parterna gemensamma huvudtidplanen enligt 3.1 §.

Staden övertar driftansvaret för kommunala anläggningar, inklusive anläggningar inom x- områden, efter godkänd övertagandesyn. Bolaget ansvarar dock på sin bekostnad för drift och skötsel av träd och planteringar, enligt stadens anvisningar, fram till garantitidens slut. 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.

Gällande övertagande av träd och planteringar m.m. dvs. växtmaterial, genomförs en etableringskontroll efter en växtsäsong. Färdigställandeskötsel ska ingå av växtmaterial som besiktigas/avsynas vid etableringskontrollen av växtmaterialet. Garantitiden för växtmaterial är två växtsäsonger efter godkänd etableringskontroll.

Bolaget 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 Bolagets bekostnad.

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

Bolaget är ansvarigt för väsentliga fel som visar sig efter utgången av ovan angivna garantiperioder. Bolaget 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.

#### *Byggnad inom framtida allmän platsmark*

Staden ombesörjer och Bolaget bekostar genom exploateringsbidrag projektering och byggande av Kontorsparken och del av Formminnesparken på allmän plats. Detta gäller även för följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Exploateringsområdet p.g.a. exploateringen. Bolaget ska även bekosta drift av anläggningarna intill dess trafiknämnden alternativt stadsdelsnämnden övertar ansvaret för dessa samt bekosta underhåll fram till godkänd garantibesiktning.

#### *Byggnad utanför exploateringsområdet*

Utanför Exploateringsområdet finns anläggningar som måste nybyggas, byggas om eller justeras på grund av Bolagets utbyggnad inom Exploateringsområdet. Kostnaderna för dessa ska erläggas till Staden som exploateringsbidrag. Dessa räknas upp nedan:

- Breddning av gång- och cykelbana längs med Bryggerivägen
- Gångkopplingar till Huvudstaleden
- Gångstråk under Huvudstabron

Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning. Anläggningarna ska utföras och färdigställas i enlighet med den gemensamma huvudtidplanen 3.1 §.

### 3.4 Kommersiella lokaler

Bolaget avser att inom Exploateringsområdet i enlighet med detaljplanen i befintlig bebyggelse inrymma kommersiella lokaler för idrott, kultur, handel och icke-störande verksamheter etc.

### 3.5 Befintlig vegetation och park

#### *Allmän platsmark*

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt 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.

#### *Gemensam syn*

Parterna ska utföra en gemensam syn av den angränsande park- och naturmarken för att fastställa vegetationens status och vilka skyddsåtgärder som Bolaget ska utföra. Det åligger Bolaget att i god tid kalla stadens representant till den gemensamma synen före etablering och byggstart. Stadens representant ska protokollföra samt dokumentera med fotografier. Protokollet ska justeras och delges bägge parter.

Vid synen ska fastighetsgränsen, samt förslag på placering av skyddsstaket vara utmärkt av Bolaget. Överenskommen placering av skyddsstaket ska dokumenteras och vid behov ska Bolaget utföra inmätning.

Status för träd och övrig vegetation i naturmarken ska inventeras och dokumenteras för att kontrollera att tidigare naturvärdesinventering med bedömning av trädens status inte ändrats. Trädens kronutbredning ska kartläggas för bedömning av åtgärder för att undvika skador i kronorna. 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 i en arbetsdispositionsplan.

Verkställandet av samtliga överenskomna skyddsåtgärder ska löpande dokumenteras av Bolaget med fotografering, dagboksanteckningar mm samt stämmas av med Stadens representant. Dokumentationen 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.

#### *Skyddsåtgärder*

Specificering av skyddsåtgärder beslutas vid den gemensamma synen. Skador som ska skyddas mot är exempelvis påkörning, rotskador, nötning och kompaktering av mark. Inga skyddsåtgärder får utformas så att de fästs i trädstam eller annan del av vegetation.

Schakt ska förläggas så långt från träden som möjligt och ska ske med stor varsamhet. 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.

#### *Viten*

Om träd eller annan vegetation på park- och naturmark på grund av Bolaget eller något företag som Bolaget anlitar, skadas, avlägsnas eller dör tidigare än fem år efter avslutade arbeten ska Bolagen till Staden utge vite. För dött eller skadat träd utgår vite enligt Bilaga 7. För ”specifika träd” finns dessa utmärkta i bilaga 8, fig 4 där två ekar med skyddsvärde klass 3, värdefullt träd avses (inom inventeringsområde 6, fig 2.). För övriga träd inom inventeringsområden 4, 5 och 7, fig.2 i Bilaga 8 ska Bolagen vid överträdelse utge vite enligt bilaga 7 och gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark i enlighet med bilagan).

För skador som medför att trädet måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp. För skadad markvegetation inom allmän platsmark utgår vite om 20 000 kr per kvadratmeter.

För de träd som parterna vid den gemensamma synen är överens om att fälla utgår inget vite. Om träd dör trots att dokumentation kan uppvisas som visar att föreskrivna åtgärder följts, utgår inget vite om träd dör.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan.

### 3.6 Informationsansvar 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 informera berörd allmänhet om sin del i projektet t.ex. vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

### 3.7 Byggetablering

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

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

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Exploateringsområdet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd

enligt ordningslagen. 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.

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

### 3.8 Dagvatten

Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse bevaras, inga nya byggrätter föreslås och områdets höjdsättning förblir desamma. Eftersom planförslaget i huvudsak innebär ändrad användning av befintlig bebyggelse med bibehållna marknivåer uppfylls inte kriteriet för när Stockholms stads åtgärdsnivå ska tillämpas. Dagvattenhanteringen ska dock utvecklas i en hållbar riktning även där det inte är aktuellt att tillämpa åtgärdsnivån. Dagvattenhanteringen ska utformas enligt planhandlingarna, samt de åtgärdsförslag som föreskrivs i framtagna MKB.

Bolaget ansvarar för och bekostar omhändertagande inom Fastigheten av dagvatten från omgivande natur-/parkmark.

### 3.9 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.

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

### 3.10 Gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna inom Exploateringsområdet med utformningen av allmän plats inom Exploateringsområdet har staden, genom dess stadsbyggnadsnämnd och exploateringsnämnd i samråd med Bolaget och andra fastighetsägare/ tomträttshavare inom stadsdelen, upprättat ett gestaltungsprogram.

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

### 3.11 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget 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.

### 3.12 Avfallshantering

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

### 3.13 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. Bolaget åtar sig att så snart som möjligt kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, drift och underhåll m.m

## § 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. 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 erlägga vite i enlighet med detta avtal.

Bolaget förbinder sig vid vite av 25 000 000 kronor, i penningvärde 2023-02-01, att senast fem år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt § 3.3 Kommunala anläggningar.

Med undantag av ovanstående förbinder Bolaget sig vid vite av 25 000 000 kronor, i penningvärde 2023-02-01, att senast sju år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt § 3.3 Kommunala anläggningar inom de områden som enligt bilaga 4 har följande benämning:

- 1.1 Kajgatan inkl vändplan
- 2.1 Norr om fabriken

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 kvarstår Bolagets åtaganden enligt detta avtal om inte Staden skriftligen har samtyckt till att Bolaget ska befrias från dessa, jämför punkten 4.1 om Säkerhet ovan.

Bolaget förbinder sig vid vite av 35 000 000 kronor i penningvärde 2023-02-01 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 35 000 000 kronor i penningvärde 2023-02-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande Gjutmästaren 6 daterat 2023-02-01. 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 35 000 000 kronor i penningvärde 2023-02-01. 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 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 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: 25 000 000 kronor.

#### 4.4 Avtalets giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2023-06-30 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2023-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Gjutmästaren 6, 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

Stockholm den

För Stockholms kommun

För Fastighets AB G-  
Mästaren

genom dess exploateringsnämnd

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevitnas:

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

## BILAGOR

1. Detaljplan antagande
2. Principer för projektering och produktion
3. Underbyggda anläggningar
4. Huvudtidplan
5. Principer för utformning av allmän platsmark
6. Produkter som omfattas av Stockholms stads materialkraindev
7. Vite vid trädskada
8. Trädinventering