

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Region Stockholm (org.nr. 232100-0016), nedan kallad **Regionen**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Exploateringsavtal inom Tegelbruket 4

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Regionen är ägare till fastigheten Tegelbruket 4, nedan kallad **Fastigheten**. Regionen avser att uppföra ny bostads- och kontorsbebyggelse, inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

1.2 Föravtal

Staden och Regionen har 2022-03-19 tecknat ett föravtal till planerad exploatering inom Tegelbruket 4. 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.

Program för kvarters- och allmän platsmark med gestaltungsprinciper
Systemhandling för blivande allmän platsmark.

Detta exploateringsavtal fullföljer och ersätter föravtalet.

1.3 Detaljplan

Regionen förbinder sig att verka för att detaljplan för Tegelbruket 4 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2016-10001, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

FASTIGHETSBLDNING OCH MARKÖVERFÖRING M.M.

2.1 Överenskommelse om fastighetsbildning

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

2.1.1 Överlåtelse till staden

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

Regionen 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 Kungsholmen 1:53.

Regionen ska utan ersättning överlämna mark som ska bli allmän plats till Staden.

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 besiktigad och godkänd av Staden, i enlighet med Bilaga 2.
- Anläggningen ska kunna upplåtas till allmänt utnyttjande och användas för avsett ändamål.
- Anläggningen ska vara ansluten till omgivande gator

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

Regionen 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.

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 7 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.

General

Skulle Staden, trots vad som härom angetts beträffande ersättningen, behöva utge ersättning för marken är Regionen skyldig att till Staden erlægga belopp motsvarande stadens kostnader såsom exploateringsbidrag.

2.1.2 Överlåtelse till Regionen

Parterna är överens om att de delar av Exploateringsområdet som tillhör Staden och som enligt Detaljplanen ska bli kvartersmark, markområde A se Bilaga 1, nedan kallat **Markområdet**, ska överlåtas av Staden till Regionen och genom fastighetsreglering tillföras fastigheten Tegelbruket 4. Fastighetsregleringen ska genomföras vid den tidpunkt då följande villkor är uppfyllt:

- Detaljplanen ska vara antagen med lagakraftvunnet beslut.

Regionen tillträder marken när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Staden garanterar att Markområdet på tillträdesdagen inte besväras av inteckningar, servitut, inskrivningar eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för i denna punkt angivna markområden i mindre utsträckning ändras ska avtalet i stället avse de vid förrättningen bestämda områdena.

2.2 Ersättning Parterna är överens om att den blivande kvartersmarken för bostäder och kommersiella lokaler, preliminärt ca 786 kvadratmeter av fastigheten Kungsholmen 1:53 i Kungsholmen, som utgör Markområdet, ska tillföras Regionens fastighet för en överenskommen preliminär ersättning om 78 658 000 kronor. Markområdet ska genom fastighetsreglering införlivas i fastigheten Tegelbruket 4 och bilda **Fastigheten**.

Fastighetens tomtarea beräknas utifrån detaljplanen bli preliminärt ca 10 509 kvm. Den preliminära ersättningen är baserad på en uträkning av markvärdet utifrån en beräknad total area om 25 022 kvm ljus BTA bostäder, 6 625 kvm ljus BTA kontor och 2944 kvm ljus BTA bottenvånings- och förskolelokaler.

Vid försäljningen av marken ska ersättningen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för bostäder 39 000 kronor per m² ljus BTA, för kontor 24 700 kronor per ljus m² BTA och för övriga kommersiella lokaler 19 760 kronor per ljus m² BTA.

Priserna är angivna vid värdetidpunkt 2023-03 och ska prisregleras enligt nedan. Slutlig ersättning för Markområdet skall beräknas i enlighet med nedanstående formel:

$$A = (B-C) * D/E,$$

Där

A = Ersättning på tillträdesdag, i kr

B = Total byggrättsvärde (för bostäder, kontor och övriga kommersiella ytor) vid tillträdespunkt

C = Reduktioner av köpeskillingen, rivnings- och gatukostnader som Regionen ska bekosta. D = Markområdets area (tomtarea)

E = Fastighetens area (tomtarea)

Reduktion av ersättningen Från byggrättsvärdet ska totalt 146 miljoner kr reduceras, varav 45 miljoner kr för rivning av befintlig bebyggelse och 48 miljoner för

General

exploateringsarbeten på idag allmän platsmark och gata (Polhemsgatan resp PO Hallmans gata) respektive 53 miljoner samt tillkommande moms för kostnader av byggnation av allmän platsmark inom idag varande kvartersmark. Ovanstående reduktioner är beräknade med förutsättningen att samtliga nuvarande byggnader (med undantag för kulturhistoriskt märkta byggnader) rivs samt att utbyggnad av allmän platsmark är en planmässig förutsättning. Ovanstående kostnader är framräknade i prisläge 2023-07 och skall indexregleras fram till och med månad före månad i vilken köpeskillingen fastslås.

Kostnader för rivning skall regleras med entreprenadindex littra 5011. Kostnader för anläggande av allmän plats och gatan skall regleras med entreprenadindex med littra 114.

Bostäder

Vid försäljningen av marken ska ersättningen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset för bostäder är **39 000 kronor per m² ljus BTA** och är bestämt i **prisläge 2023-03 (värdetidpunkten)** och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset ska ske enligt nedanstående formel:

$$A = B + 35 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste tillgängliga månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Kungsholmen som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Svensk Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris¹ på bostadsrätter inom Kungsholmen enligt Svensk Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Svensk Mäklarstatistiks redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

*Kontor***Reglering av markpris för Kontor, beräknat i prisläge 2023-03-01**

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Köpeskillingen för Kontor, är bestämd till 24 700 kr/m² ljus BTA i prisläge 2023-03-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, kontor Stockholms Innerstad, framtaget av MSCI Norden AB* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

General

Per 2022-12-31 (indextal för år 2022) är indextalet 657,6 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2023 har publicerats beräknas indextalet per 2023-03-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2022 och 2023. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex. Ovan angivet indexantal för år 2022 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indexantal för angivet år.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. *Om startindex enligt ovan kan beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indexantal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2023-03-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2023-03-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för mars månad 2023.

**före detta IPD*

Övriga kommersiella lokaler (bottenvåningslokaler & förskola)

Reglering av markpris för bottenvåningslokaler och förskola, beräknat i prisläge 2023-03-01

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Köpeskillingen för bottenvåningslokaler och förskola, är bestämd till 19 760 kr/m² ljus BTA i prisläge 2023-03-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, kontor Stockholms Innerstad, framtaget av MSCI Norden AB* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2022-12-31 (indexantal för år 2022) är indextalet 657,6 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2023 har publicerats beräknas indextalet per 2023-03-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2022 och 2023. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex. Ovan angivet indexantal för år 2022 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indexantal för angivet år.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. *Om startindex enligt ovan kan beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indexantal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

General

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2023-03-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2023-03-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för mars månad 2023.

**före detta IPD*

2.3 Servitut och ledningsrätter

Regionen 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.

Gång- och cykelväg

Regionen 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 bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1. Avståndet till underliggande konstruktions tätskikt ska vara minst 0,7 m.

Regionen ansvarar för tätskikt och skyddsbetong på underliggande konstruktion.

Belysning och ledningar m.m.

Regionen 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, placering bestäms efter samråd med Regionen.

Linspänd belysning

Regionen 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.

Elnätstation inom kvartersmark

Regionen medger Staden, eller den staden sätter i sitt ställe, rätt att utan ersättning anlägga, nyttja, bibehålla och förnya elnätstation med tillhörande elledningar och kabelutrymme samt stigschakt inom Fastigheten på blivande kvartersmark enligt Detaljplanen.

Staden eller den staden sätter i sitt ställe äger vidare för utövandet att servitutsrätten rätt till dels fritt tillträde till och från elnätstationen med anordningar för egen personal eller entreprenör, dels att anordna utrymningsväg från elnätstationen.

Regionen medger att ovan angivna rättighet får inskrivas som servitut till förmån för tomträtten till Floden 1 i Stockholms kommun.

2.4 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Regionen såsom ägare till fastigheten Tegelbruket 4 befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

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

2.5 Markföroreningar

Innanför exploateringsområdet

Regionen ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar 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 Regionen kontakter stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas gällande de delar av Exploateringsområdet som ska bli allmän platsmark.

Område A (inom exploateringsområdet)

För område A, enligt § 2.1.2, gäller följande. Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Regionen om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföroreningar ska parterna i första hand utgå från *platsspecifika riktvärden* framtagna av Stockholms stad.

Vid eventuell efterbehandling ska den ske i samband med nödvändig schakt inom Område A och enligt en av staden upprättad handlingsplan. Anmälan om efterbehandling till tillsynsmyndigheten tas fram av Regionen.

Regionen svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Regionen svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Regionen skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

Staden ersätter inte Regionen för eventuella stilleståndskostnader eller dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

General

Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före regionens övertagande av marken.

Utanför exploateringsområdet

För område utanför exploateringsområdet, enligt § 3.3 "Utanför exploateringsområdet" och bilaga 3, nedan kallat Område B, gäller följande.

Staden utför, på Regionens bekostnad, erforderliga markutredningar eller åtgärder. Vid bedömning av markföroreningar ska parterna i första hand utgå från *platspecifika riktvärden* framtagna av Stockholms stad.

Vid eventuell efterbehandling ska den ske i samband med nödvändig schakt inom Område B och enligt en av staden upprättad handlingsplan. Anmälan om efterbehandling till tillsynsmyndigheten tas fram av Staden.

Regionen svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Regionen svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Staden skall redovisa andelen återanvända massor till Regionen.

Stadens ansvar för kostnader avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före denna exploateringen.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

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

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

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

Regionen är skyldig att samordna sina entreprenader med Staden och övriga byggaktörer inom Planområdet samt med de ledningsdragande bolagen.

General

Regionen 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 Regionens bygg- och anläggningsarbeten på fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt stadens standard. Regionen ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

Regionen 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

Regionen ska 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. Regionen ersätter Staden för den faktiska kostnaden. När Staden utför arbetet med egen personal ersätter Regionen 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 Regionen enligt löpande räkning.

Bemanning	Kr/timme
Projektledare	1300
Byggprojektledare	1400
Specialist MLT	1400
Trafikplanerare, TK	1150
Värderare	1400
Kommunikatör	1400

3.3 Kommunala anläggningar

Inom exploateringsområdet

Regionen ansvarar för och bekostar projektering och byggandet av alla anläggningar på allmän platsmark samt x-områden inklusive belysning inom Exploateringsområdet. Parterna konstaterar därvid att Regionen har arbetsmiljöansvaret, inkluderande ansvaret för BAS-U och BAS-P.

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 Regionen även svara för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet, samt dess följder utanför detta område. Detta ska ske i samråd med de ledningsdragande bolagen.

Projektering

General

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. Stadens godkännande inskränker inte Regionens ansvar för riktigheten av innehållet, exempelvis uppgifter, undersökningsmaterial och tekniska lösningar, i handlingarna.

Projektering och byggande av gatubelysnings- och trafiksignalsystem kräver specialistkunskaper. Regionen 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 allmän plats samt x-området omfattas av gällande kriterier för nivåerna ”accepteras” och ”rekommenderas”, vilka bifogas som Bilaga 4. Om anläggandet dröjer så kan Bilaga 4 komma att uppdateras.

Byggande

Regionen ansvarar för och bekostar byggandet av alla anläggningar på allmän platsmark samt x-områden 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.

Om Regionen under byggnationen gör bedömningen att byggnation av aktuell anläggning i större utsträckning måste ändras i förhållande till de av Staden godkända handlingarna ska Regionen omgående informera Staden om detta. Staden ska snarast lämna Regionen 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 Regionen.

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, inklusive anläggningar inom eventuella x-områden, efter godkänd övertagandesyn. Regionen 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. Regionens 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

General

som besiktigas/avsynas vid etableringskontrollen av växtmaterial. Garantitiden för växtmaterial är två växtsäsonger efter godkänd etableringskontroll.

Regionen 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 Regionens bekostnad.

Regionen garanterar att det av Regionen 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.

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

Utanför exploateringsområdet

Utanför Exploateringsområdet finns anläggningar som måste nybyggas, byggas om eller justeras på grund av Regionens utbyggnad inom Exploateringsområdet, bl a Polhemsgatan och PO Hallmans gata, se bilaga 3. Kostnaderna för dessa ska erläggas till Staden som exploateringsbidrag. Stadens kalkylerade kostnad för dessa anläggningar uppgår till 47,8 mnkr, i prisnivå okt 2023.

För att säkerställa kostnader får representant från Regionen medverka vid Stadens byggmöten samt ges möjlighet att granska förfrågningsunderlag som Staden framställer inför upphandlingar.

Staden debiterar Regionen enligt löpande räkning.

3.4 Bostäder/kommersiella lokaler

Regionen avser att inom Exploateringsområdet i enlighet med detaljplanen uppföra bostäder, kontor och kommersiella lokaler etc.

Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt.

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger Regionen själv att förmedla lägenheterna med undantag av de i § 3.5 nedan angivna speciallägenheterna vilka ska förmedlas av Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe.

3.5 Förskola

Detaljplanen möjliggör byggnation av förskola. Regionen och Kungsholmens stadsdelsnämnd, eller den stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe kan träffa överenskommelse om projektering, byggnation och upplåtelse av förskola. Till undvikande av missförstånd medför denna bestämmelse ingen förpliktelse för Regionen eller Kungsholmens stadsdelsnämnd, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe att träffa en sådan överenskommelse.

3.6 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Regionen ansvarar för att träd, annan vegetation och berg intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Regionen ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Regionen ansvarar för att Regionen, eller företag som Regionen anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

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

Vid överträdelse ska Regionen utge vite per skadat träd. Vitet är 1 000 000 kr för träd större än 80 cm i diameter, vite för träd större än 50 cm i diameter är 500 000 kr, vite för träd större än 30 cm i diameter är 300 000 kr och vite för träd större än 10 cm i diameter är 100 000 kr. Måtten avser stamdiameter och mäts 1,3 meter över marknivån.

Vid annan skada ansvarar Regionen för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Regionen nyttjar allmän platsmark intill Exploateringsområdet utan tillstånd se § 3.9 nedan.

3.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Regionen 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 Informationsansvar till allmänheten

Regionen förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Därutöver förbinder sig Regionen att informera berörd allmänhet 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 Regionen bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Regionen tillse att Regionen, eller av Regionen 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. Regionen ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

General

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

Exploateringsområdet 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) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) förbinder sig Regionen 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.

3.11 Tillgänglighet i utemiljö

Regionen 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.

3.12 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 Regionen och andra fastighetsägare/ tomträttshavare inom stadsdelen, upprättat ett arkitekturprogram.

General

Detta program ska utgöra ett för Regionen och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Exploateringsområdet. Regionen 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.

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Regionen 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.

3.14 Avfallshantering

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

Regionen förbinder sig att anordna mobil sopsug för Fastigheten.

3.15 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Regionen 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. Regionen 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 Regionen överlåter Fastigheten till annan part svarar Regionen såsom för egen skuld solidariskt med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga

General

åtaganden och förpliktelser enligt detta Exploateringsavtal, samt de avtal som Staden och Regionen ingår som en följd av detsamma. Om Staden godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt detta Exploateringsavtal kan Staden, om Regionen så begär, genom skriftliga besked härom befria Regionen 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 Regionen eller de nya ägarna uppfyllt sina skyldigheter enligt detta exploateringsavtal, samt de avtal som Staden och Regionen ingår som en följd av detsamma.

Om Regionen överlåter Fastigheten till bolag eller ekonomisk förening inom samma koncern som Skanska AB, org.nr. 556000-4615 och Regionen i enlighet med § 4.3 nedan tillsett att förvärvaren övertager samtliga förpliktelser enligt detta avtal samt Skanska AB ställer borgen såsom för egen skuld för förvärvarens förpliktelser, på sätt som Staden skäligen kan godta, ska Regionen inte ansvara för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta exploateringsavtal enligt stycket ovan.

4.2 Viten

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

Regionen förbinder sig vid vite av 20 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 8 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt § 3.3 Kommunala anläggningar.

- Blivande allmän platsmark

Regionen förbinder sig vid vite av 5 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 8 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga övriga åtaganden enligt detta exploateringsavtal.

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 Regionens 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 Regionens avtalsbrott.

4.3 Överlåtelse av exploateringsavtalet och/eller Fastigheten

Regionen får inte utan Stadens godkännande överlåta Exploateringsavtalet på annan part.

För det fall Regionen överlåter fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet till annan kvarstår Regionens åtaganden enligt detta avtal om inte Staden skriftligen har samtyckt till att Regionen ska befrias från dessa. Jämför punkten 4.1 Säkerhet ovan. Regionens åtaganden ska dock inte kvarstå om överlåtelse sker till bolag

General

eller ekonomisk förening i samma koncern som Skanska AB, förutsatt att de villkor som framgår av § 4.1 andra stycket ovan uppfyllts.

Regionen förbinder sig vid vite av 30 000 000 kronor i penningvärde 2023-01-01 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 30 000 000 kronor i penningvärde 2023-01-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Regionen träffat exploateringsavtal rörande Tegelbruket 4 mm 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 30 000 000 kronor i penningvärde 2023-01-01. 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 Regionen rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Regionen ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Regionen 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 Regionen 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:

- Blivande allmän platsmark 20 000 000 kr.

|

4.4 Avtalets giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2024-12-31 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

General

dels kommunfullmäktige senast 2025-06-30 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2025-06-30, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2025-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Tegelbruket 4, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Regionen är medveten 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. Regionen 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
genom dess exploateringsnämnd

För Region Stockholm

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

General

Bevittnas:

.....
().....
().....
().....
()**BILAGOR**

1. Detaljplanekarta med Exploateringsområdet och markområde A markerat
2. Principer för projektering och produktion då markägare anlägger allmän platsmark
3. Beskrivning av kommunala anläggningar utanför exploateringsområdet, enligt § 3.3
4. Byggvarubedömningens kriterier gällande kemiskt innehåll och livscykelaspekter & bedömning enligt elektronikkriterier