

Fastighets AB G-mästaren kallas till sammanträde 3/2023

Tid Onsdagen den 19 april 2023 kl. 17:00

Plats Stadshuset

Föredragningslista

- 1 Sammanträdet öppnande och godkännande av föredragningslistan**
- 2 Utseende av justeringspersoner**
- 3 Anmälan av protokoll**
- 4 Ombyggnad av bryggeribyggnad samt inrättande av nytt idrottscentrum inom Gjutmästaren 6
STEM 2023/113**
- 5 Övrigt**



Protokoll 2/2023

fört vid Fastighets AB G-mästarens sammanträde fredagen
den 31 mars 2023 kl. 09:00-11:00, Stockholms Stadshus ABs
kontor, Stadshuset, 3 tr.

Ledamöter

Anette Scheibe Lorentzi Ordförande
Thomas Andersson Vice ordförande
Johanna Magnusson
Sidrah Schaidler Suppleant

Övriga närvarande

Åsa Wigfeldt VD
Anna Ullberg Ekonomichef
Magnus Thulin Sekreterare

Justerare

Anette Scheibe Lorentzi, Thomas Andersson

Paragraf

§§1-6

Sekreterare

Magnus Thulin

§ 1**Sammanträdets öppnande och godkännande av
föredragningslistan****Beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna utsänd föredragningslista.

§ 2**Utseende av justeringspersoner****Beslut**

Att jämte ordförande Anette Scheibe Lorentzi justera dagens protokoll utsågs vice ordförande Thomas Andersson.



§ 3

Anmälan av protokoll

Beslut

Anmälde protokoll från styrelsemöte den 7 mars 2023.

§ 4**Underlag för budget 2024 med inriktning 2025-2026**

STEM 2023/105

Beslut

Underlag för budget 2024 med inriktning 2025-2026 godkänns.

Handlingar i ärendet

- 1139311 (Godkänd - R 1) Underlag för budget 2024 med inriktning 2025-2026
- 1138763 Bilaga Treårsplan 2024-2026



§ 5

Ombyggnad av bryggeribyggnad samt inrättande av nytt idrottscentrum inom Gjutmästaren 6

Genomförandebeslut

Sekretess enligt 19:1, 19:3 och 31:16 OSL

STEM 2023/113

Ärendet utgår.



§ 6

Övrigt

Inga övriga frågor.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anette Elisabeth,Lorentzi	2023-04-11
Per Magnus,Thulin	2023-04-03
Anders Thomas,Andersson	2023-04-04

Sekretess enligt 19:1, 19:3 och 31:16 OSL

Handläggare
Stefan Mossvall
Telefon: 0705 73 43 66

Till
Styrelsen

Ombyggnad av bryggeribyggnad samt inrättande av nytt idrottscentrum inom Gjutmästaren 6

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar för egen del

1. Styrelsen godkänner genomförandet av ombyggnad samt inrättande av ett idrottscentrum inom Gjutmästaren 6 till en total investeringsutgift om 902 mnkr
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till moderbolaget, för vidare hantering till kommunfullmäktige, för godkännande av genomförandet.
3. Styrelsen noterar att bolagets ingående av exploateringsavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner genomförande av ombyggnad samt inrättande av ett idrottscenter inom Gjutmästaren 6 till en total investeringsutgift om 902 mnkr och att VD därför har uppdrag att teckna exploateringsavtalet under dessa förutsättningar.
4. VD får i uppdrag att, under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner genomförandet, teckna erforderliga avtal rörande genomförandet
5. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling ABs (STEM) dotterbolag Fastighets AB G-mästaren (Bolaget) äger och förvaltar fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, f.d. Prippsbryggeriet i Ulvsunda industriområde. Bolaget förvärvades 2004 i avsikt att utveckla fastigheterna till blandstad när flygtrafiken på Bromma avvecklats.

Under 2017 påbörjade Bolaget i samarbete med stadsbyggnads- och exploateringskontoren ett planarbete för Bällsta hamn, där

Gjutmästaren 6 och 9 utgör en betydande del. Den nu aktuella detaljplanen möjliggör att Gjutmästaren 6 utvecklas till en central mötesplats för idrott med inslag av kultur, kontor, handel, hotell och icke störande verksamheter i linje med intentionen för stadsutvecklingen i hela Bällsta Hamn. Planen syftar även till att tillvarata och säkerställa planområdets höga kulturhistoriska värden och förbättra områdets bristfälliga kopplingar.

Idrottscentrumet omfattar totalt ca 23 500 kvm med fyra fullstora idrottshallar, varav en för skolidrott och en med en publikkapacitet på ca 2 400 personer. Därutöver tillskapas lokaler för brottning, boxning, bordtennis, cricket, boule, dans m.m. enligt idrottsförvaltningens önskemål. Anläggningen möter stadens behov av lokaler för idrott såväl i stadsutvecklingsområdet Ulvsunda som angränsande stadsdelar och för vissa idrotter regionalt. Den ersätter anläggningar som idrottsnämnden idag hyr externt och kan även fungera för evakuering av hallar eller verksamheter under perioder av renovering.

Fastigheten är idag huvudsakligen en industrifastighet. Byggnaderna är uppförda i slutet av 1960-talet och många system har passerat sin tekniska livslängd och kräver underhåll och investeringar i tekniska system, sanering av skadliga ämnen i byggnad och mark, förbättrad dagvattenhantering mm. Dessa åtgärder kommer att genomföras samordnat med idrottsprojektet.

Parterna har arbetat fram förslag till hyresavtal för idrottscentrum, ett förslag till program och inriktning för flytt av SVOAs lager med ett standardiserat hyresavtal samt ett förslag till exploateringsavtal med exploateringsnämnden. Avtalet för idrottscentrumet har en avtalstid om 25 år och preliminärt tillträde 2025-07-01.

Enligt exploateringsavtalet bekostar Bolaget merparten av de åtgärder som krävs för att möjliggöra fastighetens omvandling och utveckling. Ansvaret för att genomföra åtgärderna delas mellan staden och Bolaget. Kostnadsansvaret för vägen mellan Bryggerivägen och Masugnsvägen åvilar staden.

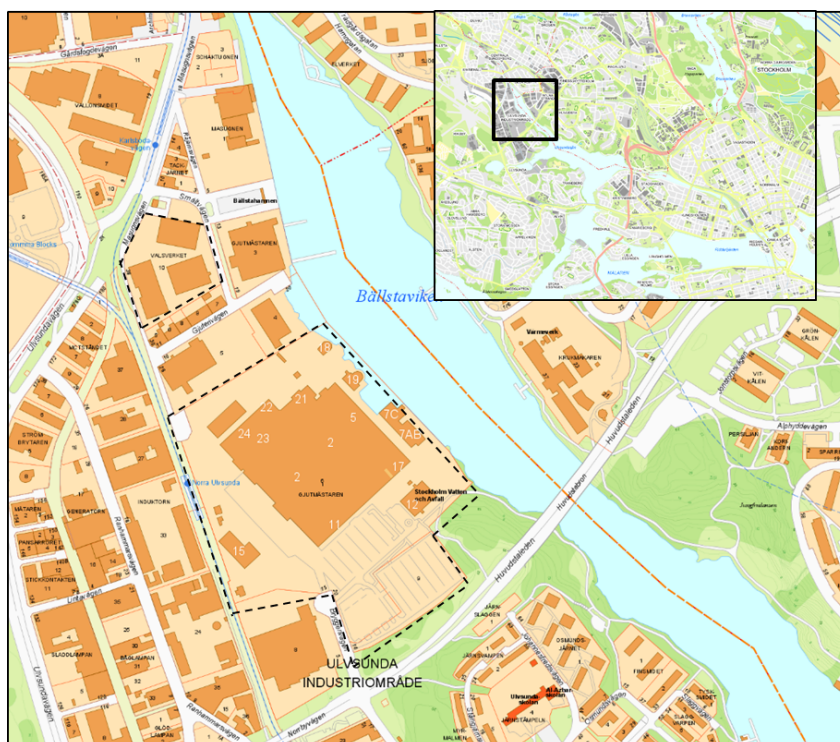
Den sammanlagda investeringsutgiften för projekten är totalt 902 mnkr i kostnadsläge september 2022 exklusive index.

Bakgrund

S:t Erik Markutveckling ABs (STEM) dotterbolag Fastighets AB G-mästaren (Bolaget) äger och förvaltar fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, f.d. Prippsbryggeriet i Ulvsunda industriområde. Bolaget förvärvades 2004 i avsikt att utveckla fastigheterna till blandstad när flygtrafiken på Bromma avvecklats.

Fastigheternas markområde motsvarar Gamla Stan i storlek och befintliga byggnadsvolymer omfattar cirka 110 000 kvm lokaler samt stora kaj- och betongkonstruktioner. De flesta byggnader är blåklassade av stadsmuseet, vilket är det högsta kulturmiljövärdet och motsvarar byggnadsminnesklass. Byggnaderna är uppförda i slutet av 1960-talet, har i många delar passerat sin tekniska livslängd och kräver omfattande reinvesteringar de kommande åren.

Ulvsunda industriområde har enligt översiktsplanen mycket stora möjligheter till stadsutveckling med tät blandstad närmast Bällstaviken. Nya bostäder innebär att mark och lokaler måste reserveras för bl.a. skol-, kultur- och idrottslokaler i Ulvsunda och Mariehäll där behovet av lokaler för stadens verksamheter är stort. I syfte att säkra mark för framtida F-9 skola (grundskola) har STEM genom ett bolagsförvärv även förvärvat Valsverket 10. Bolagets innehav är markerat med svart streckad linje i figuren nedan.



Bolagets innehav i Ulvsunda samt dess läge i staden

Under 2017 påbörjade Bolaget i samarbete med stadsbyggnads- och exploateringskontoren ett planarbete för Bällsta hamn, där Gjutmästaren 6 och 9 utgör en betydande del. Enligt stadsbyggnadskontorets start-PM har Ulvsunda stora stadsutvecklingsmöjligheter med inriktningen blandstad med 900-1 200 bostäder, ny grundskola, förskolor samt nya allmänna platser i parker, torg och gator.

I det planförslag som var på samråd i december 2019 föreslogs omfattande ny bebyggelse. Merparten av f.d. Prippsbryggeriets lokaler skulle bevaras av kulturmiljöskäl.

Tapphallen och underliggande våningsplan föreslogs som ett centrum för både breddidrott och smalare idrotter samt skolidrott kopplat till den planerade skolan i Valsverket 10. Stadsbyggnadskontoret har i dialog med Bolaget och exploateringskontoret tagit fram ett omarbetat detaljplaneförslag som utgör en första etapp av områdets och fastighetens utveckling, etablerar ett idrottscentrum på platsen samt möjliggör fortsatt utveckling i Bällsta hamn.

Under 2019 tecknade idrottsnämnden genom dess idrottsförvaltning en avsiktsförklaring med STEM om att gemensamt arbeta för att tillgodose delar stadens långsiktiga behov av lokaler för idrott inom fastigheten Gjutmästaren 6.

Den 21 februari 2022 fattade KF inriktningsbeslut (KS 2021/1356) gällande ombyggnation av del av fastigheten till ett Idrottscentrum samt reinvesteringar i grundläggande infrastruktur för framtida omvandling av fastigheten i övrigt.

Parterna har fortsatt utreda och arbeta igenom förutsättningarna för anläggningen i ett fördjupat programarbete. Såväl konstruktiva som ekonomiska möjligheter att tillgodose idrottsförvaltningens behov samt bedömning av investeringens omfattning har utretts. Parterna har även arbetat fram ett förslag till hyresavtal för idrottscentrumet. Bolaget har även analyserat och börjat hantera de risker som är kopplade till projektgenomförandet. Projekt- och byggkalkylerna är uppdaterade och reviderade utifrån den fördjupade programhandlingen samt de risker som föreligger.

Det nya idrottscentrumet förutsätter en flytt av det lager som Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) hyr i byggnaden. Parterna har funnit en lösning och ett nytt lager för SVOA kommer att iordningställas inom fastigheten.

Tidigare beslut

Datum	Nämnd/bolag	Beskrivning
2017-12-14	SBN	Startpromemoria för planläggning av Masugnen 1, Ulvsunda 1:10 (Bällsta Hamn), Gjutmästaren 3, 4, 6 och 9 samt Valsverket 10 i Mariehäll
2019-09-24	G-mästaren	Rapport om detaljplaneprocess och försäljning (Avsiktsförklaring IdN och STEM)
2020-03-19	SBN	Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 m.fl. i stadsdelen Ulvsunda Industriområde (ca 450 bostäder)

2020-05-13	STEM	Försäljning av Fastighets AB G-mästaren - uppdrag att avbryta försäljningsarbetet
2021-03-31	G-Mästaren	Idrottsanläggning inom kv. Gjutmästaren 6 i Ulvsunda – utredningsuppdrag
2021-11-03	G-mästaren	Ombyggnad av bryggeribyggnad till idrottscentrum inom Gjutmästaren 6 samt fortsatt detaljplanearbete. Inriktningsbeslut
2021-11-23	IDN	Inhyrning av idrottslokaler i Gjutmästaren 6, Ulvsunda
2022-03-08	G-mästaren	Föravtal till exploateringsavtal för Gjutmästaren 6
2022-02-21	KF	S:t Erik Markutveckling ABs ombyggnation av bryggeribyggnad till idrottscentrum inom fastigheten Gjutmästaren 6. Inriktningsbeslut

Ärendet

Det första steget i utvecklingen av Gjutmästaren 6 är att bygga det nya idrottscentrumet och etablera idrottsnämnden i fastigheten som långsiktig hyresgäst och idrottscentrum som målpunkt. Fastigheten kommer att knytas samman med omgivningen genom tillgängliga gång- och cykelstråk och nya parker och området öppnas upp. Detta är också nödvändiga förutsättningar för fortsatt planering och genomförande av Bällsta hamn.

Projektet är organiserat och styrs av STEM/Fastighets AB G-mästaren genom en styrgrupp. Styrgruppen bemannas av vice VD vid Stadshus AB, Bolagets VD, förvaltningschefen vid idrottsförvaltningen, Bolagets controller vid Stadshus AB samt Bolagets projektledare.

Projektet är uppdelat i sex delprojekt. Delprojekten är beroende av varandra och genomförs till viss del parallellt:

1. Idrottscentrum
2. Infrastruktur
3. Flytt av SVOAs lager
4. Detaljplan
5. Mark
6. Park

1. Idrottscentrum

Projektet avser byggande av ett idrottscentrum genom ombyggnad och hyresgäst Anpassning av tre våningsplan varav det övre inkluderar Tapphallen och entréfunktioner för idrottscentrum.

Idrottscentrumet omfattar totalt ca 23 500 kvadratmeter. Det innehåller fyra/fem idrottshallar, varav en arena med plats för ca 2 400 åskådare och en hall anpassad för skolidrott. Anläggningen innehåller även lokaler för smalare idrotter och idrotter vars lokalbehov staden har svårt att tillgodose i mer traditionella anläggningar, såsom dans, kampsport, boxning, brottning, cricket, boule och bordtennis.

Anläggningen ersätter andra externt förhyrda lokaler som idrottsförvaltningen disponerar. Det tidigare bryggeriet har stor potential att utvecklats till ett idrottskluster och en mötesplats för många olika idrotter. Med anläggningen följer behov av omklädningskapacitet, förrådsutrymmen, personallokaler, föreningslokaler mm.

Idrottscentrumet ska fungera för såväl breddidrott som elitidrott. Anläggningens flerfunktionella disposition skapar förutsättningar för ändamålsenliga lokaler för såväl de stora hallidrotterna som många mindre.



Visionsbild över arena med åskådarläktare för cirka 2 400 personer, White arkitekter

Den flexibla lösningen möjliggör större publikevenemang samtidigt som verksamhet pågår i övriga delar av byggnaden. Läget för ett idrottscentrum är strategiskt bra med hög tillgänglighet via kollektiva färdmedel vilket skapar goda förutsättningar för ett hållbart resande. Behovet av idrottslokaler i västerort är stort och kommer att öka med utvecklingen av Bällsta hamn. Anläggningen kommer även att betjäna intilliggande stadsdelar och arenan med hög publikkapacitet fyller ett regionalt behov. Arbetena kommer genomföras i olika faser med hänsyn till kvarsittande hyresgäster och verksamheter. Delprojektet beräknas pågå till hösten 2025.

2. Infrastruktur

Industribyggnaderna är uppförda i slutet av 1960-talet och försörjningssystemens tekniska livslängd är i vissa fall slut och i behov av reinvestering då många system har passerat sin tekniska livslängd. Utvecklingen av fastigheten innebär nya förutsättningar kring drift, underhåll och reinvestering de kommande åren. Idrottscentrum utgör ca 20 % av fastighetens uthyrningsbara lokalyta. Fastigheten omfattar ytterligare ca 85 000 kvm lokalyta som är i behov av underhåll. Idrottscentrum blir starten på fortsatt utveckling av fastigheten.

Hittillsvarande utredningar, det fördjupade programarbetet samt kunskapen om fastighetens tekniska skick och ålder har visat att det krävs underhåll och reinvesteringar i byggnadens stomme och fastighetsgemensam infrastruktur för att säkerställa byggnadens generella skick och funktioner.

Aktuella åtgärder är bl. a:

- Ny huvudundercentral för värme och kyla
- Nytt högspänningsställverk
- Nyanslutning av el och kyla till fastigheten
- Sanering av miljöstörande ämnen i byggnader samt planering av hållbarhetsrelaterade åtgärder.
- Passage, styr och brand anpassat till ny inriktning och disponering.
- Nytt lastfar för logistik samt avfallshantering till byggnaderna.
- Planering och delvis uppbyggnad av ny digital infrastruktur för att möjliggöra digitalisering av drift och nyttjande av fastighetens lokaler.

Det är fördelaktigt att genomföra dessa åtgärder samordnat med det stora ombyggnadsprojektet för idrottsanläggningen. Vissa åtgärder genomförs eller tidigareläggs eftersom det dels är kostnadseffektivt att genomföra dem samordnat med den stora entreprenaden, dels för att undvika att störa hyresgästen med ombyggnader i ett senare skede.

Arbetena kommer genomföras i olika faser med hänsyn till kvarsittande hyresgäster och verksamheter. Delprojektet beräknas pågå till slutet av 2025.

3. Flytt av SVOAs lager

En förutsättning för idrottscentrum är att SVOAs befintliga lager i byggnaden flyttar. Tidigare hade SVOA för avsikt att flytta sin lagerverksamhet från fastigheten, men i samband med förstudie och programarbete framkom möjligheten att behålla lagret i byggnaden, fast på en ny plats.

SVOA är positiva till lösningen och har tillsammans med Bolaget arbetat fram ett program för ett nytt lager. SVOAs nya lager motsvarar hyresgästens krav på effektivitet och behov i ett modernt lager och för att utveckla sin verksamhet kommande år. Delprojektet beräknas pågå till sommaren 2024.

4. Detaljplan

Gällande detaljplan med industrianvändning utgör ett hinder för fortsatt planering i Bällsta hamn. Genom att industrianvändningen begränsas till icke störande verksamheter och en allmän gata möjliggörs mellan Masugnsvägen och Bryggerivägen möjliggör planen fortsatt planering och genomförande från stadsbyggnads- och exploateringskontorens sida i Norra Bällsta hamn. Ny detaljplan är en förutsättning även för ändrad användning av fastigheten från industri till idrotts- och besöksändamål. Den nu aktuella detaljplanen möjliggör att Gjutmästaren 6 utvecklas till en central mötesplats för idrott med inslag av kultur, kontor, handel, hotell och icke störande verksamheter i linje med intentionen för stadsutvecklingen i hela Bällsta Hamn. Planen syftar även till att tillvarata och säkerställa planområdets höga kulturhistoriska värden och förbättra områdets bristfälliga kopplingar. Delprojektet avslutas i samband med att detaljplanen antas och vinner laga kraft.

5. Mark

Inom delprojektet anlägger Bolaget gång- och cykelbanor och rustar upp ytor i enlighet med detaljplanens bestämmelser, där delar överlämnas till staden med servitut, för att koppla ihop fastigheten till omgivningen. Marken anpassas för framtida användning. Projektet innefattar t ex marksanering i minst två punkter som följer av markmiljöutredningar och miljökonsekvensbeskrivning samt åtgärder för att utveckla en bättre dagvattenhantering. Arbetena genomförs i etapper och samordnas med utvecklingen av fastigheten i övrigt. Delprojektet beräknas pågå till sommaren 2027.

6. Park

Två parker i anslutning till stadens mark överläts till staden som ansvarar för att rusta upp parkerna. Bolaget genomför åtgärder för att komplettera gång- och cykelvägssystemet på stadens mark i Norrbyskogen och längs med Bryggerivägen. Delprojektet beräknas pågå till slutet av 2025.



Visionsbilder på norra entrén till idrottscentrum samt gång- och cykelstråket längs södra fasaden, Brunnberg & Forshed arkitekter

Risker

Det gamla bryggeriet är uppfört i slutet av 1960-talet och många av byggnadens tekniska system har uppnått eller passerat sin tekniska livslängd. Ett stort antal utredningar har genomförts rörande fastighetens funktionssätt, skick, miljöbelastning, kulturmiljövärden mm. De olika delprojekten innebär ingrepp i komplexa befintliga konstruktioner eller system där det på förhand inte är möjligt att helt förutse alla tänkbara komplikationer.

En riskanalys är genomförd i samverkan med idrottsförvaltningen under 2022. Den fångar upp risker som för närvarande kan förutses och aktiviteter för att förhindra eller minimera dessa. Riskanalysen och dess handlingsplan stäms av ca två gånger per kvartal och rapporteras till styrgruppen. De största riskerna just nu är

- Oron på världsmarknaden med hög inflation och energipriser samt risker i leverans av material och komponenter ger större osäkerhet i kalkyl och färdigställandetid än normalt.
- Byggnadernas ålder, över 50 år, med miljöskulder i mark och byggnad, kvarstående processutrustning och konstruktiva begränsningar kan medföra tidsförskjutningar och kostnadsökningar.

Bolaget har vidtagit åtgärder för riskhantering och för att motverka riskerna, se bilaga 1. Bolaget utreder i samverkan med tilldelad entreprenör och upphandlade konsulter produktionsordning, systemlösningar, risk- och möjlighetslista, miljöstörande ämnen, hantering av dagvatten m.m. för att minimera risker och kostnadsdrivande aktiviteter i ett senare skede och öka kostnadskontrollen. Under projekteringsskedet kommer kostnaden att följas upp löpande för att kvalitetssäkra de ekonomiska ramarna.

Miljö och hållbarhet

En rad miljöundersökningar har utförts av både mark- och inomhusmiljöer. Förorenad mark förekommer i fastighetens södra del nere vid kajen samt i den nordvästra delen av Gjutmästaren 6 där källan är lokaliserad utanför fastigheten.

Kvarlämnad processutrustning har i vissa fall asbestinnehåll som kräver särskilda åtgärder vid rivning och bortforsling. Föroreningsförekomsten innebär att ett kontrollprogram för inomhusmiljöerna ska tas fram.

Bällstaviken har sedan några år ett lokalt åtgärdsprogram för att förbättra vattenkvaliteten. Fastighetens dagvattensystem leder idag till största delen dagvattnet direkt ut mot Bällstaviken. I samband med anläggningsarbeten inom delprojekt Mark föreslås därför ett antal åtgärder för att fördröja och rena dagvatten från markparkeringarna och ambitionen är att öka mängden gröna inslag såsom träd, buskar och gräs.

Bolaget har arbetat fram en Hållbarhetsplan för utvecklingen av fastigheten utifrån stadens övergripande ambition och mål. Delprojekten i fastigheten bedöms utifrån miljöaspekterna och hållbarhetsplanens förslag till lösningar för att finna aktiviteter till hur varje delprojekt kan bidra till att nå Bolagets och stadens mål.

Möjligheten kring återbruk i samband med utvecklingen av fastigheten är så pass stor att Bolaget planerar för ett internt återbrukslager för att hantera processen kring detta. I delprojekt SVOAs nya lager har vi identifierat delar vi kan återbruka från nuvarande lager. I delprojekten Idrottscentrum och Infrastruktur kan återbruk av tegel och annan stomkomplettering ske, anpassad utformning för trygga innemiljöer samt effektivisering av gemensamma ytor i byggnaden för att tillskapa mer uthyrningsbar lokalarea. Digitalisering av drift, styr och reglerteknik förbereds och initieras för att nå stadens mål för reducerad energianvändning.

Bolaget investerar i moderna och energieffektiva installationer och arbetar med LCA-kalkyler för vissa utvalda områden, såsom tilläggsisolering, val av ventilationssystem och metod för uppvärmning. Bolaget planerar för återvinning av värme i avloppsvatten från duscharna i de många omklädningsrummen.

Ekonomiska konsekvenser

Projektekonomi

Den totala investeringen för de sex delprojekten bedöms uppgå till 902 mnkr i kostnadsläge september 2022, inklusive risk och oförutsedda kostnader men exkl. index (bilaga 1).

Budget och investering är kopplad till två olika index. Projektets byggherrekostnader såsom projektering, projektledning m.m. kopplas till index K21 (tidigare K84) vilket är ett index som mäter ändringar i kostnader för konsulttjänster.

Entreprenadkostnaden kopplas till Entreprenadindex som mäter ändringar vid hus- och anläggningsarbeten.

Ej upparbetad kostnad räknas vid varje ekonomisk uppföljning om med indexförändringen i förhållande till föregående period. Det sker mot bakgrund av omvärldsläget, den inflationstakt vi haft det senaste året och svårigheten att bedöma framtida inflation, delprojektens olika och relativt långa produktionstider samt att kostnaderna faller ut vid olika tidpunkter.

Kostnadsutvecklingen från hösten 2021 till hösten 2022 var ca 11%. Entreprenadindex har ökat ca 1,6% och K21 ökat med ca 2,8% från september 2022 till januari 2023. Oron inom den finansiella sektorn ökar osäkerheten. Utan hänsyn till inriktningsbeslutets index-antagande så har projektkostnaden ökat från framtagandet av inriktningsbeslutet. Förändringen förklaras delvis av omvärldsläget och kostnadsutvecklingen men även av förändringar i projektets omfattning, se vidare bilaga 1.

Ekonomiska osäkerheter

Den ekonomiska osäkerheten är framförallt hänförlig till omvärldsläget samt kommande inflation och prisutveckling. Den valda entreprenad- och samarbetsformen med utsedd entreprenör möjliggör för Bolaget att styra mot ekonomiska mål och vid behov ta beslut för att hålla de ekonomiska ramarna. Bolaget följer i samarbete med entreprenören den ekonomiska utvecklingen och styr mot uppsatta mål.

Hyresavtal Idrottscentrum

Det förslag till hyresavtal som Bolaget och idrottsförvaltningen har arbetat fram är standardiserat och hyresgästen erlägger en bashyra för lokalen i befintligt skick. Den årliga amorteringen på investeringen samt ränta på återstående belopp utgör hyrestillägg.

Tillägget beräknas genom att den slutliga investeringsutgiften amorteras med lika stora belopp per år. Hyrestiden är 25 år.

Utöver bashyran och hyrestillägg för hyresgästanpassningen erlägger hyresgästen tillägg för värme, el, kyla, vatten, moms m.m. Hyresgästen har egna undercentraler och undermätare för el, värme och kyla för att kunna påverka och styra sina kostnader och klimatavtryck.

Investeringsutgiften är preliminär, har kostnadsläge september 2022 och är beräknad på underlag från programfasen. Den slutliga investeringens storlek, som ska ligga till grund för hyrestillägget, kommer framgå först efter genomförd och godkänd entreprenad.

Hyresgästen har vid två tillfällen under hyresperioden möjlighet att säga upp hyresavtalet i förtid, efter 15 eller 20 år, med 18 månaders uppsägningstid. I det fall hyresgästen säger upp hyresavtalet ska hyresgästen vid avflyttning erlagga återstående del av investeringen som en engångsersättning. Om uppsägning inte sker förlängs avtalet med 5 år. Preliminärt tillträde är satt till 2025-07-01. Definitivt tillträde skall meddelas senast 6 månader i förväg.

Ansvar avseende investering, underhåll och drift har fördelats mellan parterna på ett för fastighetsbranschen standardiserat sätt. Det betyder att fastighetsägaren övergripande hanterar fastighetens skal (tak, fasader m.m.) samt fastighetsgemensamma basinstallationer. Hyresgästen å sin sida ansvarar för underhåll och drift av delar tillhörande lokalen samt sina egna investeringar, t ex inredning och sportutrustning. Parterna har för avsikt att tillsammans finna en gemensam ambition kring miljöfrågor och arbeta fram en grön bilaga till hyresavtalet parallellt med anpassningen av lokalen.

Hyresavtal SVOAs nya lager

Det förslag till hyresavtal som Bolaget har arbetat fram i samråd med SVOA är standardiserat och hyresgästen erlägger en bashyra för lokalen i anpassat skick. Utöver bashyran erlägger hyresgästen ett hyrestillägg för värme, el, kyla, vatten, moms, fastighetsskatt m.m. Hyresavtalet sträcker sig fram till 2035-12-31. SVOA har egna undermätare för el, värme och kyla för att kunna påverka och styra sina kostnader och klimatavtryck.

Ansvar avseende investering, underhåll och drift har fördelats mellan parterna på ett för fastighetsbranschen standardiserat sätt.

Det betyder att fastighetsägaren övergripande hanterar fastighetens skal (tak, fasader m.m.) samt fastighetsgemensamma basinstallationer. Hyresgästen ansvarar för underhåll och drift av delar tillhörande lokalen samt sina egna investeringar, t ex inredning.

Exploateringsavtal mark- och parkprojekten

Plan- och bygglagen (PBL) ger möjlighet att fördela den kostnad som en exploatering medför mellan de som har nytta av exploateringen. Mot bakgrund av det tecknade Bolaget under 2022 ett sk föravtal till exploateringsavtal med exploateringsnämnden.

Detaljplanen är färdig för antagande och ett förslag till exploateringsavtal har förhandlats fram (Bilaga 2).

Exploateringsavtalet är för exploateringsnämndens del villkorat av kommunfullmäktiges godkännande. Då exploateringskontoret kräver Bolagets underskrift på exploateringsavtalet före behandling i exploateringsnämnden noteras i exploateringskontorets tjänsteutlåtande att även Bolagets genomförandebeslut som möjliggör åtgärderna måste godkännas av kommunfullmäktige.

Bolaget är ensam markägare och bekostar därmed merparten av de åtgärder som krävs för att möjliggöra fastighetens omvandling och utveckling. Kostnadsansvaret för att detaljprojektera och bygga ut vägförbindelsen mellan Bryggerivägen och Masugnsvägen åvilar dock staden.

Föreliggande förslag till exploateringsavtal innebär huvudsakligen följande:

- Bolaget överlåter utan ersättning till staden två områden som i planförslaget lagts ut som park.
- Bolaget ersätter genom exploateringsbidrag staden för utbyggnad av parkerna, breddning av gång- och cykelbanan längs Bryggerivägen samt gångkopplingar i Norrbyskogen.
- Bolaget bygger ut gång- och cykelvägar inom kvartersmark som ska upplåtas med servitut till staden. Bolaget står för projekterings- och anläggningskostnader samt överlåter anläggningarna till staden utan ersättning efter att utförandet av anläggningarna godkänts av staden.
- Vägförbindelsen mellan Bryggerivägen och Masugnsvägen detaljprojekteras och byggs ut på stadens bekostnad när den behövs för den fortsatta utvecklingen av Bällsta hamn.
- Bolaget ska ersättas för värdeminskning när mark tas i anspråk för vägförbindelsen, enligt en extern marknadsvärdering.

Åtaganden gentemot exploateringsnämnden som följer av exploateringsavtalet genomförs inom delprojekten Mark och Park.

Genomförandefrågor

Tidplan

Under vintern 2022/2023 har Bolaget tillsammans med idrottsförvaltningen, stadsbyggnads- och exploateringskontoren beslutat om en gemensam tidplan för samordnad beredning av de beslut i nämnder, styrelser och kommunfullmäktige som är en förutsättning för projektet.

Genomförandebeslut, antagande av detaljplan samt beslut om hyresavtal fattas i berörda nämnder och styrelser i april 2023.

Efter behandling i Stockholms Stadshus ABs styrelse kan genomförandebeslut behandlas i kommunfullmäktige före sommaren 2023 samtidigt som detaljplanen antas. Parallellt med genomförandebeslutet fortsätter Bolaget tillsammans med idrottsförvaltningen och Skanska som är upphandlad samverkans-entreprenör att driva projektet in i nästa fas, projektering av system- och bygghandlingar. Tidplanen för kommande arbete:

STEM/Bolaget	Genomförandebeslut	mars 2023
SbN	Detaljplanen godkänns	april 2023
IdN	Beslut om inhyrning av idrottslokaler	april 2023
ExplN	Genomförandebeslut	april 2023
	Projektering	mars – juni 2023
KF	Genomförandebeslut och antagande av detaljplan	juni 2023
	Produktion	Q3 2023-Q2 2025
	Inflyttning SVOAs nya lager	Q2 2024
	Inflyttning Idrottscentrum	Q3 2025

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Bolaget tillsammans med idrottsförvaltningen, Stockholm Stadshus AB, stadsledningskontoret och exploateringskontoret. I miljöinventeringsarbetet har samråd skett med miljöförvaltningen.

Bolagets sammanfattande bedömning

Fastigheten är idag en utpräglad industrifastighet. Byggnaden har gamla tekniska system som kräver underhåll eller måste bytas ut och såväl mark som byggnad innehåller skadliga ämnen som måste saneras. Dagvattenhanteringen förbättras och fastigheten och parkerna öppnas upp och görs tillgängliga för allmänheten. Den planerade utvecklingen och projektet ökar anpassningen för barn och medborgare i allmänhet. Ombyggnaden och upprustningen av den gamla industribyggnaden och inrättande av ett stort Idrottscentrum utgör startskottet till och ligger i linje med intentionen för stadsutvecklingen i hela Bällsta Hamn. Projektet stödjer kommunfullmäktiges mål om att Stockholm har ett rikt, brett och varierat idrottsliv. Projekten är även i linje med översiktsplanens mål om en växande stad genom att säkra tillgången på idrottsmöjligheter i västerort framöver samt möjliggöra fortsatt planering av Norra Bällsta hamn. Idrottscentrum innehåller många funktioner och nyttor för stockholmarna och det tidigare bryggeriet har stor potential att utvecklas till ett idrottskluster och en mötesplats för många olika idrotter.

Anläggningen möter ett stort behov av idrottshallar och löser idrottens halva behov av hallar i västerort t o m 2030 och hela behovet i Bromma. Med tanke på svårigheten att hitta lämplig och tillgänglig mark i västerort och särskilt i Bromma är detta projekt särskilt prioriterat. Den ersätter också externt förhyrda lokaler som idrottsförvaltningen disponerar idag. Flera av stadens idrottsanläggningar behöver renoveras de närmaste åren och anläggningen kan fungera som evakuering av verksamheter på kort eller lång sikt.

Stockholm ska byggas yteffektivt, blandat, kollektivtrafikhänsyn och klimatsmart. Byggnaden har ett utmärkt läge med hög tillgänglighet via kollektiva färdmedel vilket skapar goda förutsättningar för ett hållbart resande.

Ökat fokus ska läggas på cirkulärt byggande och funktionsdugliga byggnader ska av bland annat klimatskäl eller kulturhistoriska skäl inte rivas när det är ekonomiskt rimligt att bygga om och renovera. Den aktuella byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och lämpar sig utmärkt för idrottsändamål istället för att staden bygger nya hallar. Samtidigt fylls byggnaden med nytt innehåll med hänsyn till de kulturhistoriska kvaliteterna och en del av Stockholms kulturarv bevaras för framtiden.

Mark är en begränsad resurs, speciellt med tanke på stadens höga bostadsbyggnadsmål, och idrottsanläggningar är mycket ytkrävande. Att ta en befintlig byggnad i anspråk för idrott innebär att behovet av nyproduktion minskar och att alternativa obebyggda fastigheter istället kan användas för annat, t ex säljas för bostadsändamål och generera ett betydligt högre värde och försäljningsinkomst för staden än om de nyttjas för idrottsändamål.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilagor

1. Kalkylsammansättning
2. Förslag till exploateringsavtal

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

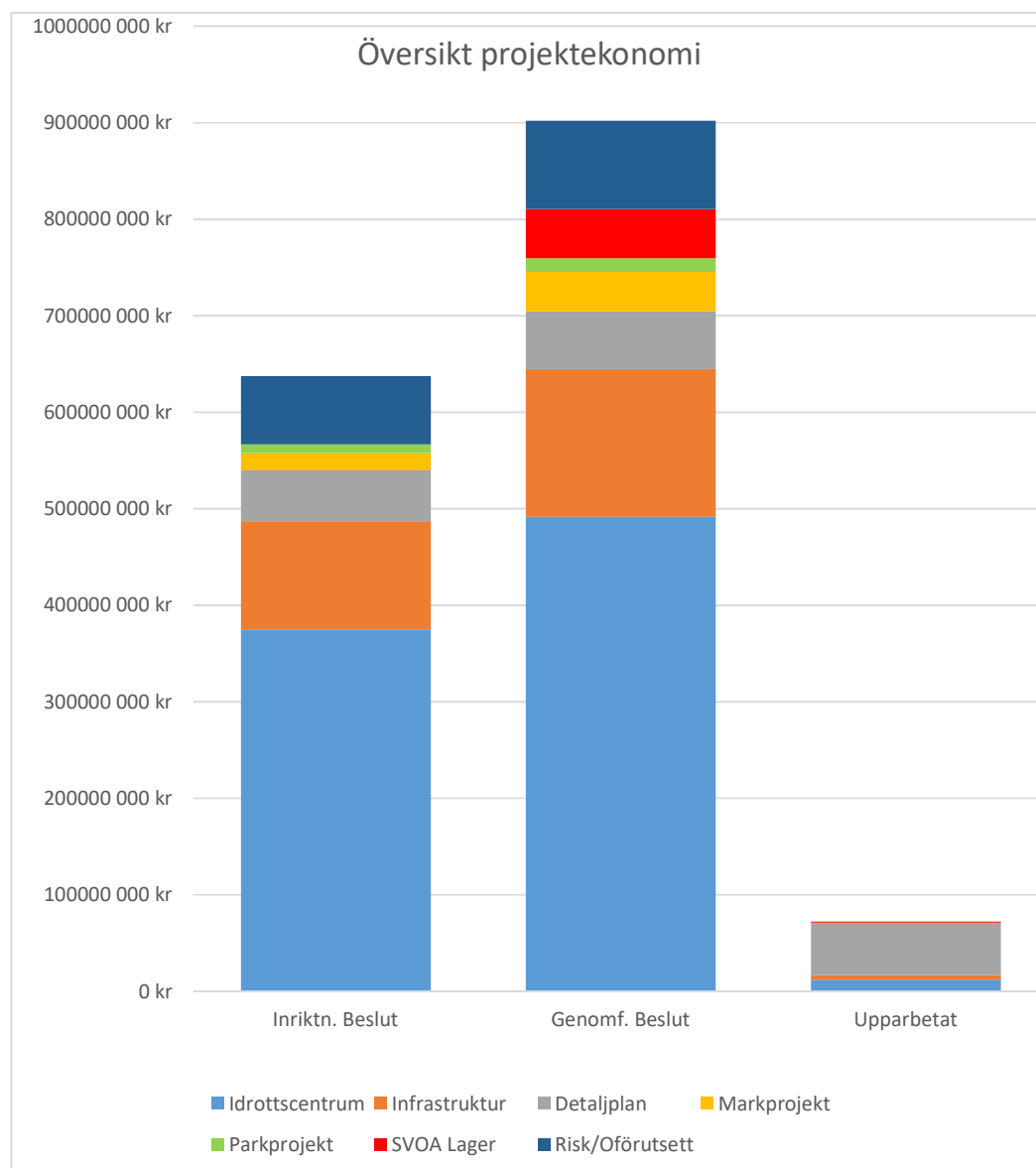
Åsa Wigfeldt, VD

Datum

2023-04-13

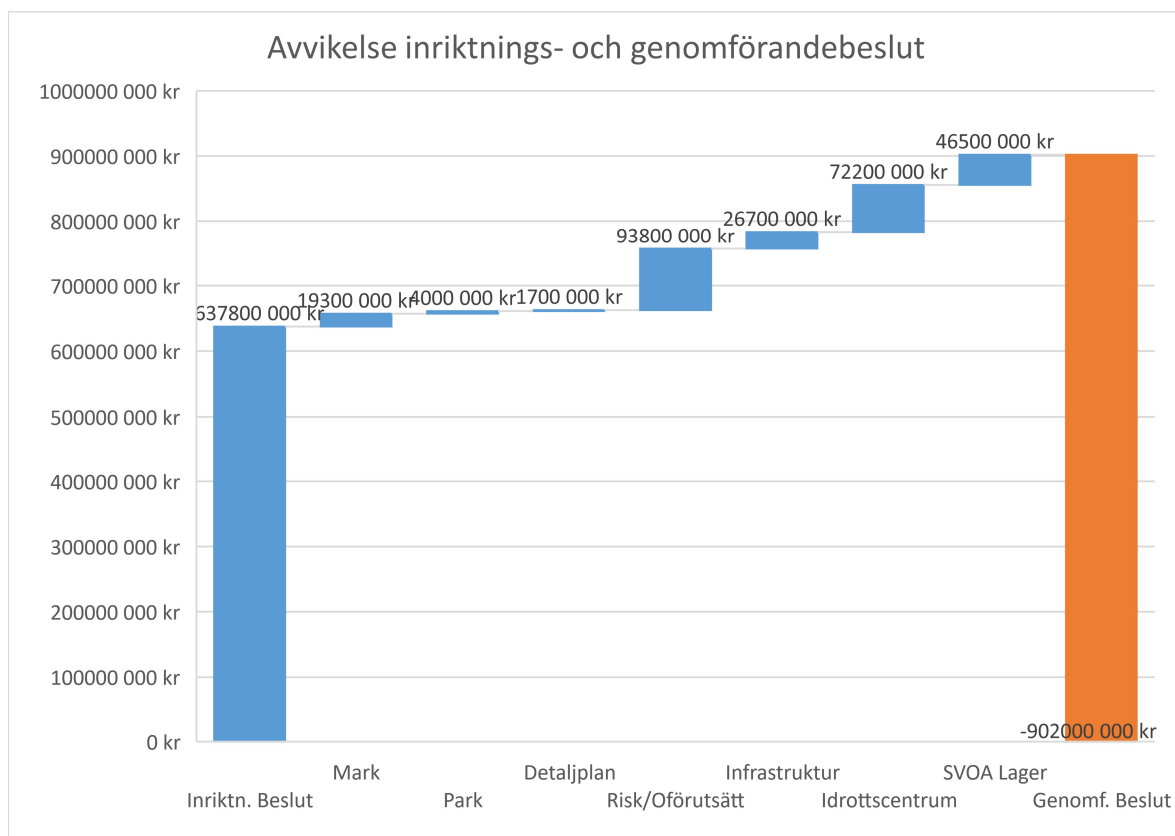
Översikt projektekonomi

	Inriktn. Beslut	Genomf. Beslut	Upparbetat
Idrottscentrum	374 800 000 kr	491 700 000 kr	11 850 977 kr
Infrastruktur	112 300 000 kr	152 900 000 kr	4 845 059 kr
Detaljplan	52 800 000 kr	59 950 000 kr	54 536 932 kr
Markprojekt	17 700 000 kr	40 700 000 kr	10 350 kr
Parkprojekt	9 000 000 kr	14 300 000 kr	
SVOA Lager		51 150 000 kr	1 084 413 kr
Risk/Oförutsett	71 200 000 kr	91 300 000 kr	
Index	27 400 000 kr		
Totalt	665 200 000 kr	902 000 000 kr	72 327 731 kr



Avvikelse mellan inriktnings- och genomförandebeslut

Avvikelse	-264 200 000 kr
Inriktn. Beslut	637 800 000 kr
Mark	19 300 000 kr
Park	4 000 000 kr
Detaljplan	1 700 000 kr
Risk/Oförutsätt	93 800 000 kr
Infrastruktur	26 700 000 kr
Idrottscentrum	72 200 000 kr
SVOA Lager	46 500 000 kr
Genomf. Beslut	-902 000 000 kr



Kommentarer till avvikelser mellan inriktnings- och genomförandebeslut.

Omvärldsläget: Omvärldsläget och prisutvecklingen har förändrats radikalt. För alla delprojekt gäller att en stor del av avvikelserna mellan inriktningsbeslut och genomförandebeslut förklaras av den höga inflation och höga prisutveckling på entreprenader vi har haft sedan Bolaget torg fram underlag för inriktningsbeslutet. Kostnadsutvecklingen från hösten 2021 som var kostnadsläge för inriktningsbeslutet till hösten 2022 var ca 11%.

Markprojekt: Delprojektet har ökat i omfattning som en följd av remissinstansernas synpunkter under detaljplaneprocessen. Synpunkterna har lett till högre ambitioner beträffande dagvattenåtgärder och krav på sanering av förorenad mark.

Parkprojekt: Delprojektet har ökat pga högre ambitionsnivå för åtgärder som Bolaget ska bekosta på stadens mark och skog.

Detaljplan: Ökade kostnader för kompletterande utredningar avseende dagvatten, miljöstörande ämnen m.m., pga remissinstansers synpunkter, under framtagandet av den nya detaljplanen.

Infrastruktur: Kostnad för rivning av byggnader i enlighet med den nya detaljplanen har tillkommit. Vidare har den bedömda anslutningskostnaden för ny el och kyla till fastigheten ökat, utifrån dimensioneringen av fastighetens effektbehov. Omfattningen av den sanering som initialt behöver göras bedöms ha ökat utifrån de undersökningar som har genomförts under programskedet. Lokaldelar runt om entreprenadområden behöver saneras för att trygga arbetsmiljö och framtida anpassningar.

Idrottscentrum: Idrottsanläggningen har under programskedet vuxit i omfattning utifrån idrottsförvaltningens önskemål och krav och har blivit bättre anpassad för ändamålet.

SVOA nytt lager: Delprojektet SVOAs lager har tillkommit. SVOAs lager måste flytta från nuvarande plats för att möjliggöra idrottsanläggningen. Vi har nu funnit en lösning som möjliggör för SVOA att behålla lagret inom byggnaden istället för att flytta från fastigheten. Bolaget har i samråd med Stadshus AB beslutat att inkludera delprojektet SVOAs nya lager i genomförandebeslutet då flytten är ett krav för att kunna genomföra idrottsprojektet.

Risk & Oförutsett: Avvikelsen består framförallt i att omfattningen och kostnaderna har ökat och detta är ett procentuellt påslag i respektive delprojekt. Vidare har vi under programskedet samt arbetet med den nya detaljplanen konstaterat att det finns mer miljöstörande ämnen både i mark och byggnad än vad som var känt vid inriktningsbeslutet. Osäkerheten ligger i hur mycket som initialt behöver saneras för att genomföra ett säkert projekt och erhålla en sund miljö för framtida användning.

Kompletterande information rörande risker

Kompletterande information rörande risker och avvikelser

En riskanalys är genomförd i samverkan med idrottsförvaltningen under 2022. Den fångar upp risker som för närvarande kan förutses och aktiviteter för att förhindra eller minimera dessa. Riskanalysen och dess handlingsplan stäms av ca två gånger per kvartal och rapporteras till styrgruppen. Nedan beskriver vi kort de för närvarande största och mest aktuella riskerna.

- a) Oron på världsmarknaden med hög inflation och energipriser samt risker i leverans av material och komponenter ger större osäkerhet i kalkyl och färdigställandetid än normalt.
- b) Byggnadernas ålder, över 50 år, med miljöskulder i mark, byggnad, kvarstående processutrustning och konstruktiva begränsningar kan medföra tidsförskjutningar och kostnadsökningar. Byggnaderna är uppförda i slutet av 1960-talet och dess miljöskulder i såväl byggnad som mark innebär en osäkerhet vad gäller erforderliga åtgärder, kostnader för sanering samt
- c) Samordningen av beslut inom Stockholms stads nämnder och bolag. Risk för försening av projektstart
- d) Överklagande av detaljplan med åtföljande tids- och kostnadskonsekvenser

För att bearbeta risk a) har vi valt att driva entreprenaden i samverkan, s.k. "partnering" vilket medger att Bolaget enklare kan ta beslut och göra förändringar under produktionen. Vidare anlitas kalkylator frekvent för att uppdatera kalkyler med senast kända information kring materialkostnader. Successiv kalkylering utifrån ett underlag som hela tiden blir bättre och bättre ger en säkrare kostnadsuppfattning. Entreprenören bevakar och rapporterar under projekteringen kostnadsutvecklingen och tillgängligheten på olika material. Projektledningen har arbetet fram en lista över möjliga lösningar för att vid behov proaktivt kunna fatta beslut rörande projektets kostnader och tidplan. Under projekteringsfasen kommer en plan över inköpen att göras för att identifiera vilka områden som ska/bör handlas upp i tidigt skede samt överväga återbruk där så är möjligt och motiverat.

För att bearbeta risk b) har omfattande inom- och utomhusmiljöutredningar genomförts. Under projekteringsfasen kommer kompletterande utredningar och provtagningar att utföras. Vidare sker planering av hur sanering och konstruktiva ingrepp på ett säkert sätt ska hanteras under produktionen. Ett kontrollprogram för inomhusmiljön kommer att tas fram.

För att bearbeta risk c) finns en samordnad beslutsprocess där detta ärende är ett i en fortsatt samverkan mellan förvaltningar och bolag.

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

FASTIGHETSBILDNING 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 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 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 kvartersmark framgår i bilaga 3. På sådana platser ska servitutet avgränsas i höjdd 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.

Bemanning	Kr/timme
Projektledare	1 400
Byggprojektledare	1 300
Landskapsarkitekt	1 200
Värderare	1 400
Kommunikatör	1 300
Miljöingenjör	1 200
Trafikplanerare, exploateringskontoret	1 200
Trafikplanerare, trafikkontoret	1 120

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-, 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.

Byggnade 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.

Byggnade 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. 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.

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 överenskommits. 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 angoringsplats 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 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: 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

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

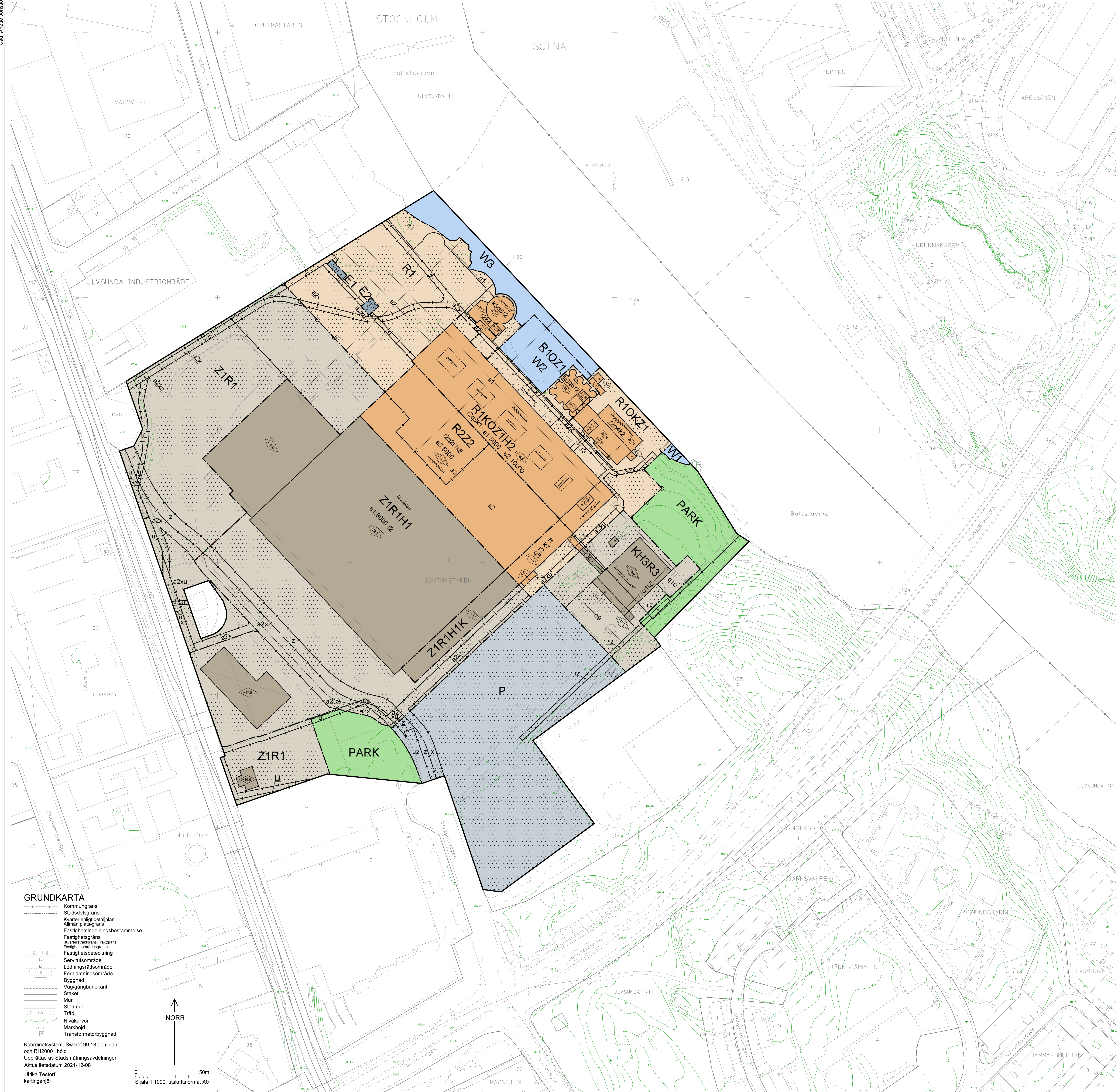
.....
()

.....
()

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 materialkraiindex
7. Vite vid trädiskada
8. Trädinventering

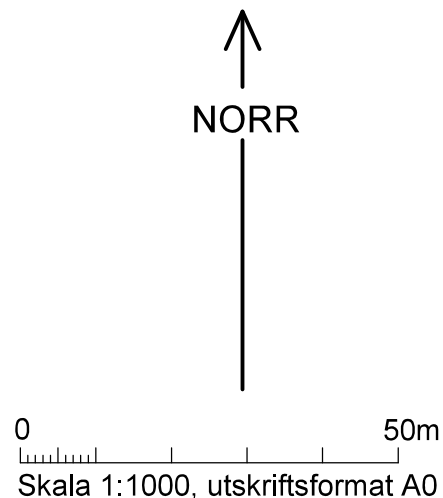
Carl Heide Jönsson



GRUNDKARTA

- Kommungräns
- Stadsdelsgräns
- Kvarter enligt detalplan
- Allmän platsgräns
- Fastighetsindelingsbestämmelse
- Fastighetsgräns (Kvartersindelingsgräns, Tränsgräns, Fastighetsområdesgräns)
- Fastighetsbeteckning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Fornlämningsområde
- Byggnad
- Väggångsbänkant
- Staket
- Mur
- Stödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Swebref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd
Upprättad av Stadsmatningsavdelningen
Aktualitetsdatum 2021-12-08
Ulrika Testorf
kartingenjör



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten. I plankartan redovisas färgen för det huvudsakliga ändamålet inom respektive område.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns, kombination av

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

PARK

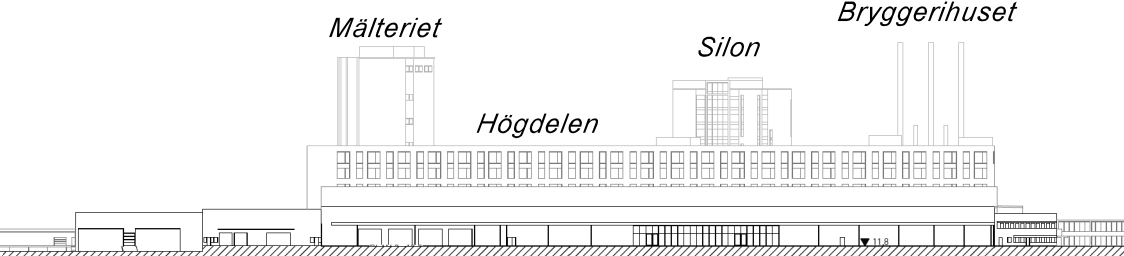
Kvartersmark

- E1 Transformatorstation
- E2 Pumpstation
- H1 Handel, dock ej med skrymmande varor.
- H2 Handel, dock ej med skrymmande varor, får finnas i kajplanet.
- H3 Handel får finnas på entréplan (våning i nivå med parkeringsyta) och på våning ovan entréväring. Handel med skrymmande varor medges inte.

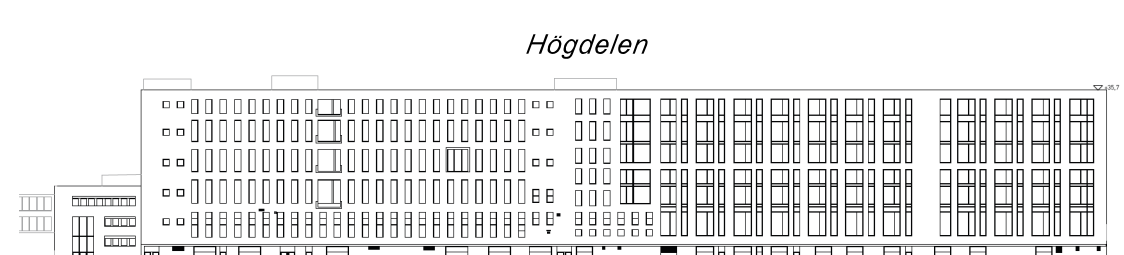
- K Kontor
- O Hotell
- P Parkering
- R1 Besöksanläggning
- R2 Idrotts- och sportanläggningar.
- R3 Besöksanläggning får finnas på entréplan (våning i nivå med parkeringsyta) och på våning ovan och under entréplan.
- Z1 Verksamheter, dock ej handel med skrymmande varor.
- Z2 Verksamheter, dock ej handel med skrymmande varor, får finnas på nedersta våningsplanet.

Vattenområden

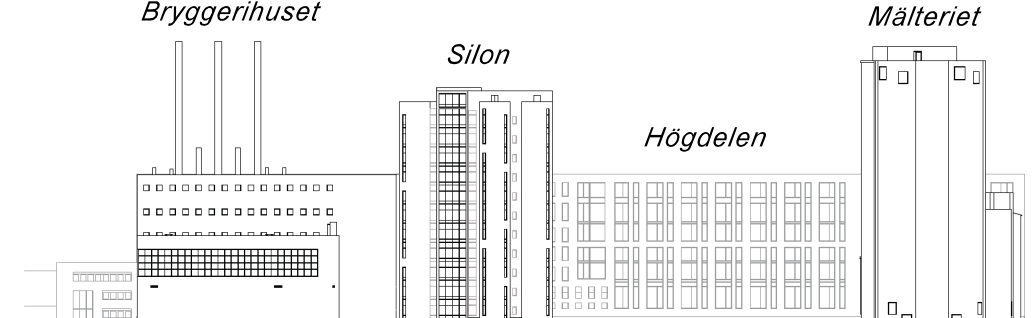
- W1 Öppet vattenområde
- W2 Vattenområde där brygger och flytbrygger för rekreation får finnas. Byggnader för rekreation medges till en största byggnadsarea av 70 kvm. Största sammanlagda area för brygger är 500 kvm.
- W3 Vattenområde där brygger och flytbrygger för rekreation får finnas. Största sammanlagda area för brygger är 1200 kvm.



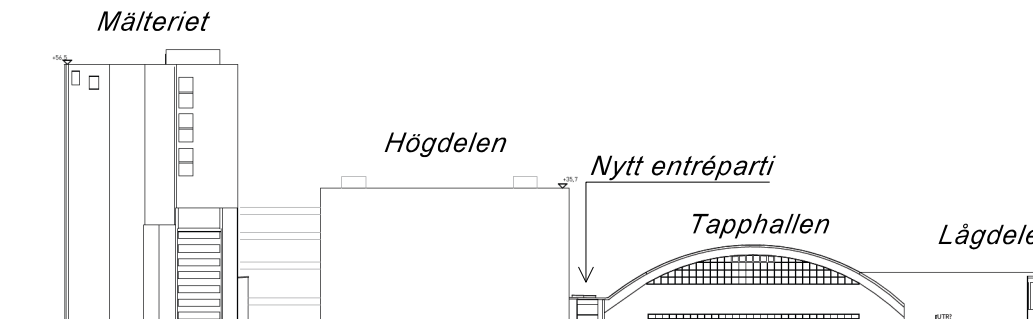
Principskiss A: Högdelen fasad mot sydväst - principiell utformning och fönstersättning.



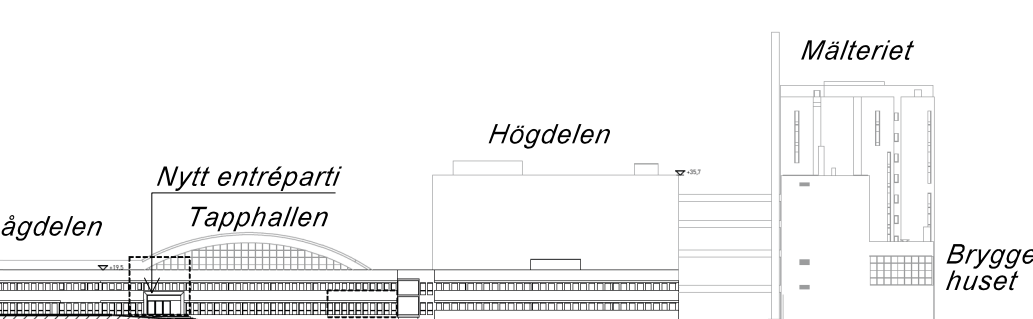
Principskiss B: Högdelen fasad mot nordost - principiell utformning och fönstersättning.



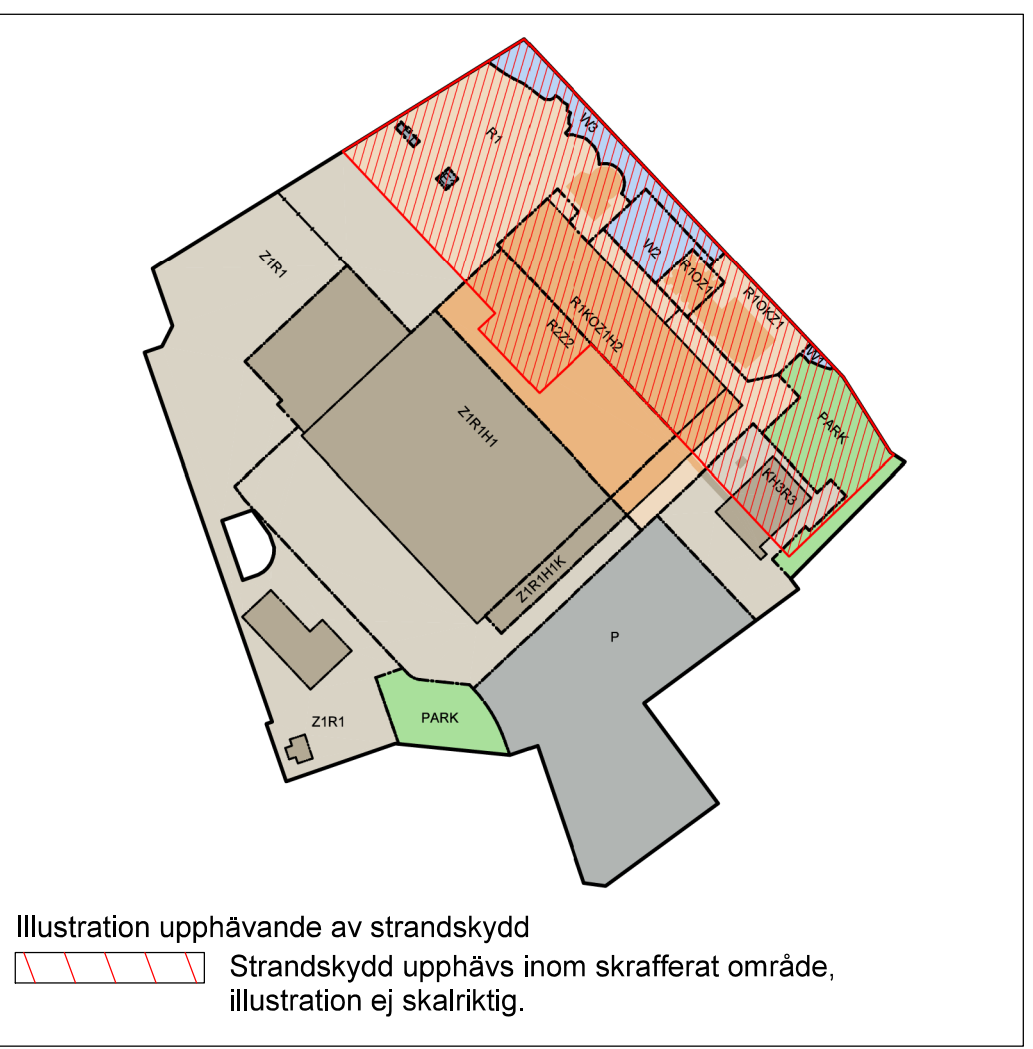
Principskiss C: Bryggerhusets, Silons och Mälteriets fasader mot nordost/Ballastaviken - principiell utformning och fönstersättning.



Principskiss D: Mälteriets, Högdelen och Tapphallens fasader mot nordväst - principiell utformning och fönstersättning samt placering och utformning av entréparti.



Principskiss E: Tapphallens, Högdelen, Bryggerhusets och Silons fasader mot sydost - principiell utformning och fönstersättning samt placering och utformning av entréparti.



ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustration
- Illustrationstext

Kvartersmarkens anordnande

Utnyttjandegrad

- e1:000 Största tillåtna bruttoarea för handelsändamål.
- e2:000 Största tillåtna bruttoarea för hotell.
- e3:000 Största tillåtna bruttoarea för verksamheter.

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras. Skärmtak medges.
- Marken får byggas under med körbart bjaklag.

Höjd på byggnader och takvinkel

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
- Högsta byggnadshöjd i meter.

Solceller medges utöver angiven höjdbestämmelse, dock ej på Tapphallen.

Utformning

- f1 Entréer till Tapphallen ska anordnas i enlighet med principskiss D och E. Entrépartier ska tydligt urskiljas i fasad och utföras i avvikande material.
- f2 Minst två entréer i avvikande material och karaktär ska anordnas mot sydväst.

Markens anordnande

- n1 Vegetationens karaktär och omfattning ska i huvudsak bevaras. Markens höjd får ej ändras och marken får ej hårdgöras.
- n2 Alle. Befintliga träd får endast fällas om det finns risk för spridning av epidemisk nålsjukan eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nyt av samma slag.

Utöver angiven byggrätt får dagvattenanordningar och dagvattenmagasin anläggas. Minst 2300 kvm kvartersmark ska vara infiltrerbar för omhändertagande av dagvatten i skelettfördor eller underjordiska magasin. Där mark är förenad för dagvatten inte infiltreras till grundvattnet innan markföreningar har avväljats.

stängsel

- Stängsel får inte uppföras.

Skydd av kulturvärden

- q1 Kontorshusets befintliga tegelfasader, horisontella fönsterband och triangulära burspråk ska bevaras.
- q2 Tapphallens valvda tak och gavelfasadernas fönster ska bevaras. Hålltagningar får göras i enlighet med varsmhetsbestämmelse K6.
- q3 Högdelen befintliga tegelfasader ska bevaras. Hålltagningar får göras i enlighet med varsmhetsbestämmelse K1.
- q4 Bryggerhusets befintliga tegelfasader ska bevaras. Hålltagningar får göras i enlighet med varsmhetsbestämmelse K2.
- q5 Silons rörvolym i hörn ska bevaras. Hålltagningar får göras i enlighet med varsmhetsbestämmelse K6.
- q6 Mälteriets plana betongväggar som sträcker sig längs hela byggnadens höjd ska bevaras intakta.
- q7 Gångbronns upplagade uttryck ska bevaras.
- q8 Befintliga tegelfasader mot sydost med horisontella fönsterband ska bevaras.
- q9 Kontorshusets entréplats med en småstensbeklädd fontän och fyra cirkulära planteringar ska bibehållas till utformning och material.
- q10 Kontorshusets betongterrasser, planteringsanläggningar och trappor ska bibehållas till utformning och material.

Rivningsförbud

- r1 Byggnaden får inte rivas.
- r2 Byggnaden får inte rivas, dock får enstaka takbjälklag och byggnadsdelar inomhus rivas, ersättas, läggas till och anpassas.
- r3 Byggnadsdel får inte rivas.

Varsamhet

- k1 Nya enskilda fönster på Högdelen ska utgå från befintliga fönsters breddmått samt placering på och i fasad enligt principskiss B. Nya fönsterpartier ska vara tydligt inramade av fasadmur och utföras sammanhängande enligt principskiss A och B. Nya fönster och hålltagningar i gavel mot norr ska utföras enligt principskiss D. Nya fönster ska utföras i mörk, matt plåt utan spröjs och vara inskjutna i fasad. Kajplanets fasad mot Ballastaviken får utgöras av max 50% glas.
- k2 Bryggerhusets karaktär med ett stort sammanhängande glasparti och i övrigt slutna tegelfasader synliga från Ballastaviken ska vämas vid ändringar. Tegelfasader och de tre skorstenarna i svart plåt med betongfundament ska bibehållas till sin utformning. Hålltagning får göras i fasaden enligt principskiss C och E. Nya fönster mot Kajsträket ovan våning tre ska utföras i samma storlek som befintliga fönster. Nya fönster ska utföras i mörk, matt plåt utan spröjs och vara inskjutna i fasad. Nya entré- och fönsterpartier i entréplanet mot kajsträket ska vara tydligt inramade av fasadmur.
- k3 Mälteriets vertikala karaktär, slutna betongfasader och färgsättning ska vämas vid ändringar. Hålltagning i krokta väggpartier får göras enligt principskiss C och D.
- k4 På Mälteriets byggnadsdel mot kajsträket får fasader ersättas och hålltagningar göras enligt principskiss D.
- k5 I Kontorshuset får hålltagningar för fönster och dörrar göras i våningsplan som ansluter till marknivå.
- k6 I Silon får högst 3 silordör i ytterkant ersättas och hålltagningar göras enligt principskiss C.
- k7 På Laboratoriet får hålltagningar för dörrar och fönster göras på gavel mot nordost och i våningsplan som ansluter till marknivå enligt principskiss B och E.
- k8 Hålltagningar får göras i fasad mot nordväst enligt principskiss D.

Tak- och byggnader för tekniska installationer får utföras, dock ej på Tapphallen. Tak- och byggnader ska vara indragna från byggnads ytterfasad minst 3 meter.

Skydd mot störning

Lägst tillåtna nivå färdigt golv är +2,7 meter över nollplanet. Byggnadskonstruktioner ska utföras vattenlåta under nivån +2,7 meter över nollplanet. Ventilationsöppningar, dörrar, fönster och garageinfarter får inte placeras under +2,7 meter över nollplanet.

Administrativa bestämmelser

Ändrad lovpolitik

Marklov krävs för fällning av träd inom område markerat med n2. Mark- och grundvattenföreningar samt föreningar i bevarade byggnadsdelar ska vara avhjälpna för avsett ändamål innan startbesked för nybyggnad, ombyggnad eller tillbyggnad ges. Elavpiss utbyggnad och därmed sanering tillåts. Platspecifika rekvisiten för tungmetaller, polykykliska aromatiska kolväten och klorerade kolväten utgör mätbara åtgärds mål.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.
- z Marken ska vara tillgänglig för allmännyttigt fordonstrafik.

Strandskydd

- a1 Strandskydd upphävs enligt 4 kap 17§ PBL, se förtydligande illustration avseende upphävande av strandskydd.

Genomförandefeld

- a2 Genomförandefelden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.
- Genomförandefelden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
- plankarta med bestämmelser
Till planen hör:
- planbeskrivning
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

ANTAGANDEHANDLING

Detalplan för fastigheter

Gutmästaren 6

i stadsdelen Ulvsunda industriområde i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2022-11-11

Karin Norlander
planchef

Godkänd av SBN
Antagen av
Laga kraft

Tua Sandberg
stadsplanerare

Dp 2018-06893-54

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 Gestaltningssprogram/ 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 <https://tillstand.stockholm/tillstand-regler-och-tillsyn/mark--och-gatuarbeten/teknisk-handbok-for-byggande-drift-och-underhall-pa-offentlig-mark/>

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. Granskningsperioden är 3 veckor. Samtliga synpunkter sammanställs av markägaren enligt stadens anvisningar och delges alla granskande före granskningsmötet.

3. Granskningsmöte

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

4. Leverans av handlingar

Handlingarna revideras efter granskningssynpunkter 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 driftsansvar

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

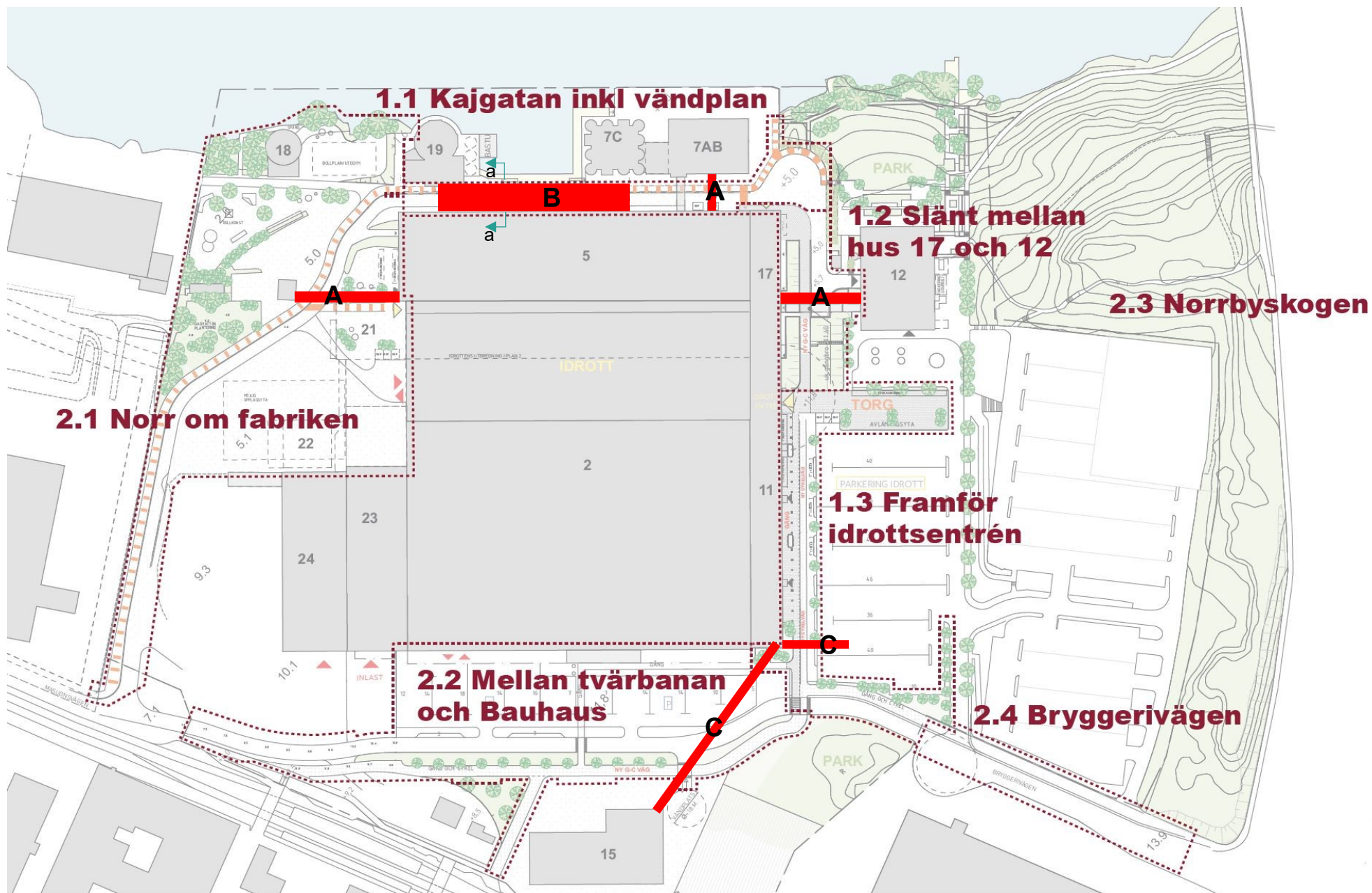
Parter: Markägaren och staden

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:

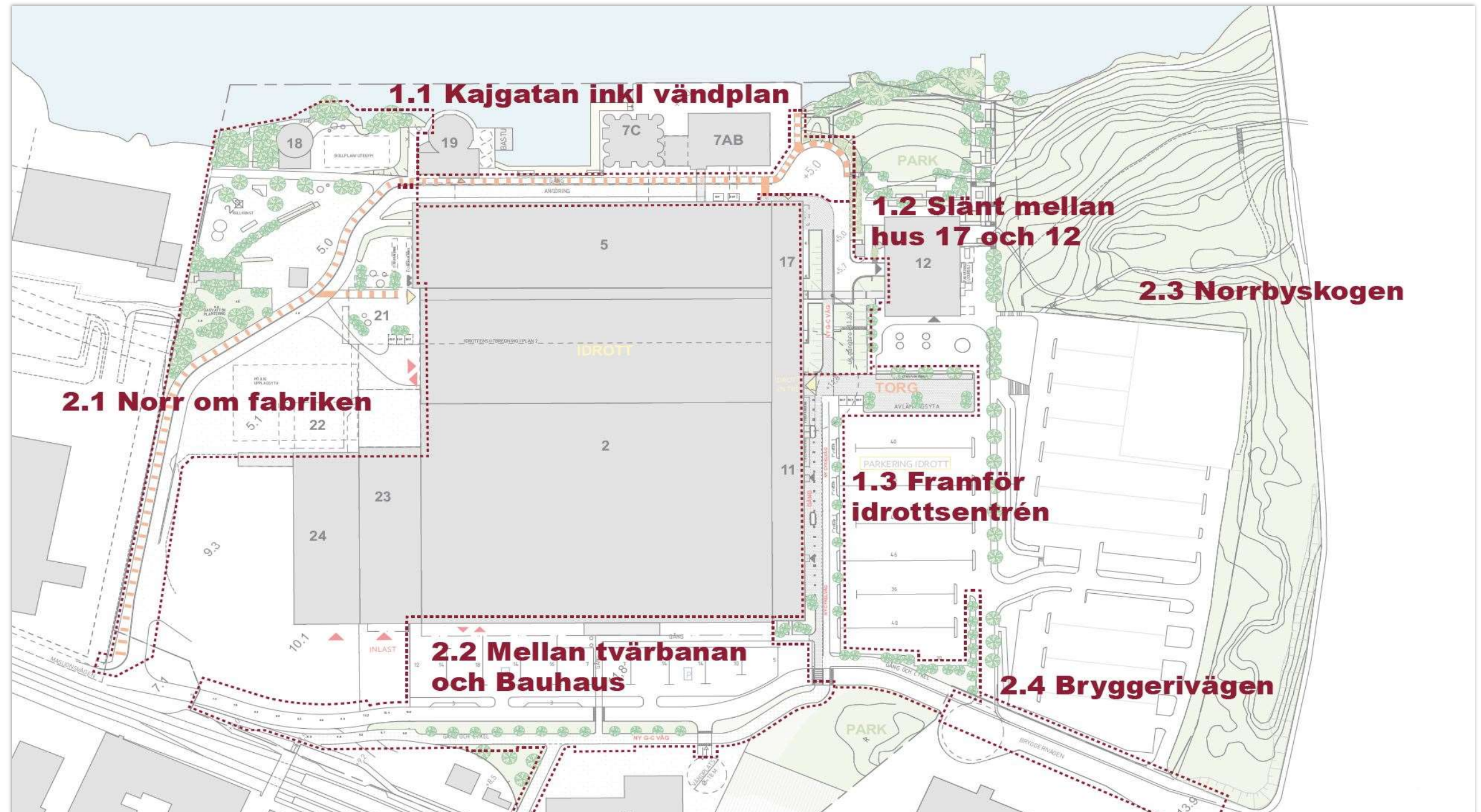
- Projektledare med övergripande ansvar och avtalsfrågor, exploateringskontoret
- Byggprojektledare, samordnar allmän platsmark, exploateringskontoret
- Landskapsarkitekt, exploateringskontoret



Av befintliga konstruktioner underbyggda delar, ungefärliga lägen, kulvertar (A), påldäck (B) och större trummor (C)

Bilaga 4 - Huvudtidplan Gjutmästaren 6

Bilaga 4 - Huvudtidplan Gjutmästaren 6	2023				2024				2025				2026				2027				2028				2029				2030			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Staden																																
Detaljprojektering																																
Upphandling Entreprenader																																
Genomförande Kontorsparken och Norrbyskogen																																
Genomförande Fornminnesparken																																
Genomförande GC-väg Bryggerivägen																																
Genomförande z-område (Sker enligt behov och i samordning med projekt Bällsta Hamn)																																
S:t Erik Markutveckling																																
Byggnation av idrottscentrum																																
Rivning hus 21, 22 och del av 23, markarbeten på arbetsgatenivå/dagvatten- och skyfallslösningar för berörda ytor (2.1)																																
Ledningsarbeten och markarbeten södra fasaden, marksanering, GC-väg (2.2, 1.2 och 1,3, del av 1.1)																																
Rivning av kajgatan, renovering, upprustning, tätskikt med mera (del av 1.1)																																
Markarbeten norra fasaden, inklusive dagvattenåtgärder, finplanering och öppning av norra stråket (2.1)																																



Principer för utformning av allmän platsmark

Denna bilaga anger principerna för innehållet i gestaltungs/kvalitetsprogram och systemhandling för 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.

Gestaltungs-/kvalitetsprogram för allmän platsmark

Gestaltungs-/kvalitetsprogrammet ska utgå ifrån, och redovisa en analys av platsens förutsättningar, såväl estetiska som tekniska. Alla framtagna utredningar analyseras utifrån den allmänna platsmarkens krav och behov.

En vision om områdets framtida upplevelsevärden ska formuleras. Därefter redovisas funktioner för att uppnå de värden som formulerats i visionen. Slutligen tas ett förslag på utformning fram utifrån de föreslagna funktionerna. Processen ska följa stegen *Analys – Vision – Funktion – Förslag* och ska redovisas i det slutgiltiga dokumentet. Gestaltungs-/kvalitetsprogrammet för allmän platsmark ska kunna biläggas detaljplanehandlingarna till plansamrådet.

Gestaltungs-/kvalitetsprogrammet ska bland annat innehålla:

- Övergripande gestaltungs och funktioner såsom lek, vistelse, kommunikation osv
- Trafik, såsom trafikslag, angöring, leveranser osv.
- Funktioner på kvartersmark som påverkar allmän platsmark såsom garageinfarter, sophantering osv.
- Översiktlig höjdsättning
- Översiktligt ledningsnät
- Översiktlig hantering av dagvatten
- Principer för belysning

Gestaltungs-/kvalitetsprogrammet ska granskas och godkännas av staden.

Systemhandling för allmän platsmark

Denna del ska tillämpas i de fall då markägaren enligt föravtalet ska ta fram systemhandling för allmän platsmark.

Systemhandlingen ska utgå ifrån gestaltungs/kvalitetsprogrammet för allmän platsmark som tagits fram under detaljplanarbetet, samt de synpunkter som framkommit i plansamrådet.

Systemhandlingen ligger sedan till grund för detaljplan och detaljprojektering.

Markägaren ansvarar för att erforderliga avtal tecknas med ledningsägarna och andra berörda. Markägaren genomför systemhandlingsprojekteringen i samarbete med exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen. Markägaren åtar sig att anlita Trafikkontorets belysnings- och signalexperter rörande det projekteringsarbete inom området, som krävs för dessa systemfunktioner. Systemhandlingsprojekteringen 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.

Systemhandlingen för allmän platsmark ska redovisas med planer, sektioner, detaljer, konstruktionsritningar i erforderlig omfattning samt en teknisk beskrivning enligt AMA Anläggning.

Översiktsritning

Av översiktsritningen ska hela det berörda området framgå, ritningsindelning, ny och befintlig bebyggelse etc.

Teknisk beskrivning enl. AMA Anläggning

En teknisk beskrivning enligt AMA Anläggning skall tas fram. Utöver detta ska ett PM för varje teknikslag tas fram där tekniska lösningar, förutsättningar och avvägningar redovisas.

Miljö

En miljöteknisk markundersökning skall tas fram.

Ritningar

Av samtliga planritningar ska arbetsområdesgräns, fastighetsgränser, konnektionslinjer och ny bebyggelse framgå. Som bakgrund skall baskarta/grundkarta med befintliga byggnader användas.

Höjd och måttsättningsplan

- Väg-mitt med måttsättning var 10:e meter
- Breddmått för gatans olika beståndsdelar
- Horisontalradiemått i korsningar och svängar
- Dagvattenbrunnar

Markplaneringsplan

- Ytskikt
- Gatuträd, växtbäddar, skelettjord
- Markhöjder
- Fundament
- Dagvattenbrunnar
- Kantstöd (inklusive typ och höjd)
- Murar
- Slänter

Planteringsplan och utrustningsplan

- Arter, storlekar och cc-avstånd.
- Utrustningar med fabrikat och säkerhetsavstånd på lekutrustning

Detaljritningar

- Redovisas i erforderlig omfattning

Typ- och normalsektioner

- Redovisas i erforderlig omfattning

Profilritningar

- Gator
- GC-banor
- Nyckelpunkter som ex. gatuanslutningar och dagvattenbrunnar ska märkas ut, liksom avsnittens längslutningar och vertikalaradier.

Trafikanordningsplan

- Föreslagen skyltning och målning; stolpplaceringar, vägmärken, väg-målning med mått etc.

Belysningsplan

- Armaturförteckning
- Läge för befintlig och ny belysning
- Befintlig och ny kabel

Ledningssamordningsplan

- Samtliga ledningar samredovisas inkl. ny dagvattenlösning

VA-ritningar

- I erforderlig omfattning

Konstbyggnad

- Konstruktionsritningar i erforderlig omfattning
- Befintliga konstruktioner som skall tas över av staden eller som ligger under mark som skall tas över staden skall redovisas med ritning och i PM för konstruktioner.

Geoteknik

- Redovisas i erforderlig omfattning

Granskning Systemhandling

1. Möte inför granskning av systemhandling

Markägaren kallar till möte där systemhandlingen presenteras för stadens granskningsgrupp inför själva granskningen.

2. Granskning av systemhandlingar

Markägaren ska avisera staden 3 veckor innan utskick av granskningshandlingar samt boka granskningsmöte. Granskningsperiod är 3 veckor. Samtliga synpunkter sammanställs och delges alla granskande före granskningsmötet.

3. Granskningsmöte

Ett slutligt granskningsprotokoll sammanställs.

Därefter revideras systemhandlingen utifrån granskningsprotokollet. Efter revidering skall konsulterna i granskningsprotokollet ange att revideringen genomförts. Därefter levereras systemhandlingen till stadens arbetsgrupp.

4. Leverans av ritningsunderlag till detaljplan

Höjder, gatubredder, underlag för gränser allmän plats mm ska levereras till Stadsbyggnadskontoret.

För belysning kommer staden anvisa konsulter för att ta fram program/system/arbetshandlingar. Under byggnation ska belysningen byggas av staden godkänd el-entreprenör.

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 <https://tillstand.stockholm/tillstand-regler-och-tillsyn/mark--och-gatuarbeten/teknisk-handbok-for-byggande-drift-och-underhall-pa-offentlig-mark/>

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
- stadsplanerare, stadsbyggnadskontoret

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

Denna lista är en 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 som byggs in i anläggningen kontrolleras och dokumenteras i Byggvarubedömningen. Exempel på inbyggda kemikalier: fogmassa, asfalt, cement, betong, injektering, rostskyddsfärg, träskyddsmedel, lim och färg
Kemikalier – förbrukningsvaror	Alla kemiska produkter som används ska kontrolleras och dokumenteras i Byggvarubedömningen. Exempel på kemiska förbrukningsvaror: formolja, bränslen, markeringspray, sprängämnen, motorolja 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 fasadmateriäl, 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 dokumenteras
Installationsprodukter av betydande mängd och mindre tekniskt avancerade*	Rör och rördelar etc. Brunnar, brunnslock, galler etc. Elledningar, 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, gummi-asfalt, fallskyddsplattor etc.

*Belysningsprodukter som projekteras av Trafikkontoret samt rör och ledning som projekteras av ledningsägare utgår.

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

Version	Datum	Kommentar/förändring	Ansvarig
2.0	2020-12-10	Andra version	Anders Johnson

Vite vid trädskada (träd >10 cm i diameter 1,3 m över mark)

Basinfo

Art	samtlige träd inom inventeringsområdena 4,6 och 7		
Id.nr.			
Tot. vitesbelopp	100000	Sek	

Vitesberäkning för grenskador

Skadeanmälan

						Antal		
						skadade		
Skadade grenar			% av vitesbelopp	Sek		grenar	Summa	
Gren ø 3-5 cm			0,5% =	500			0	
Gren ø 5-10 cm			10,0% =	10000			0	
Gren ø >10 cm			20,0% =	20000			0	
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.							0	

Vitesberäkning för stamkador

						Antal		
						skador		
Skada på stam, endast barkskada			% av vitesbelopp	Sek		på stam		
1-10 cm2 skadad bark.			1,00% =	1000			0	
10-200 cm2 skadad bark.			5% =	5000			0	
200-400 cm2 skadad bark.			40% =	40000			0	
>400 cm2 skadad bark.			100% =	100000			0	
Skada på stam, bark- och vedskada								
0-10 cm2 skadad bark, skadad ved.			2% =	2000			0	
10-200 cm2 skadad bark, skadad ved.			15% =	15000			0	
200-400 cm2 skadad bark, skadad ved.			50% =	50000			0	
>400 cm2 skadad bark, skadad ved.			100% =	100000			0	
							0	Skr

Vitesberäkning för rotskador

						Antal		
						skadade		
Skadade rötter			% av vitesbelopp	Sek		rötter		
Rot ø 3-5 cm			0,5% =	500			0	
Rot ø 5-10 cm			10,0% =	10000			0	
Rot ø >10 cm			20,0% =	20000			0	
							0	Skr

Vitesbelopp: 0 Sek

Vite vid trädskada (träd >30cm i diameter 1,3 m över mark)

Basinfo

Art	Samtliga träd inom inventeringsområden 5, 6 och 7	
Id.nr.		
Tot. vitesbelopp	300000	Sek

Vitesberäkning för grenskador

Skadeanmälan

						Antal		
						skadade		
Skadade grenar			% av vitesbelopp	Sek		grenar	Summa	
Gren ø 3-5 cm			0,5% =	1500			0	
Gren ø 5-10 cm			10,0% =	30000			0	
Gren ø >10 cm			20,0% =	60000			0	
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.							0	

Vitesberäkning för stamkador

						Antal		
						skador		
Skada på stam, endast barkskada			% av vitesbelopp	Sek		på stam		
1-10 cm2 skadad bark.			1,00% =	3000			0	
10-200 cm2 skadad bark.			5% =	15000			0	
200-400 cm2 skadad bark.			40% =	120000			0	
>400 cm2 skadad bark.			100% =	300000			0	
Skada på stam, bark- och vedskada								
0-10 cm2 skadad bark, skadad ved.			2% =	6000			0	
10-200 cm2 skadad bark, skadad ved.			15% =	45000			0	
200-400 cm2 skadad bark, skadad ved.			50% =	150000			0	
>400 cm2 skadad bark, skadad ved.			100% =	300000			0	
							0	Skr

Vitesberäkning för rotskador

						Antal		
						skadade		
Skadade rötter			% av vitesbelopp	Sek		rötter		
Rot ø 3-5 cm			0,5% =	1500			0	
Rot ø 5-10 cm			10,0% =	30000			0	
Rot ø >10 cm			20,0% =	60000			0	
							0	Skr

Vitesbelopp: 0 Sek

Vite vid trädskada (träd >50 cm i diameter 1,3 m över mark)**Basinfo**

Art	samtlige träd inom inventeringsrådena 4, 6 och 7	
Id.nr.		
Tot. vitesbelopp	500000	Sek

Vitesberäkning för grenskador**Skadeanmälan**

						Antal		
						skadade		
Skadade grenar			% av vitesbelopp	Sek		grenar	Summa	
Gren ø 3-5 cm			0,5% =	2500			0	
Gren ø 5-10 cm			10,0% =	50000			0	
Gren ø >10 cm			20,0% =	100000			0	
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.							0	

Vitesberäkning för stamkador

						Antal		
						skador		
Skada på stam, endast barkskada			% av vitesbelopp	Sek		på stam		
1-10 cm ² skadad bark.			1,00% =	5000			0	
10-200 cm ² skadad bark.			5% =	25000			0	
200-400 cm ² skadad bark.			40% =	200000			0	
>400 cm ² skadad bark.			100% =	500000			0	
Skada på stam, bark- och vedskada								
0-10 cm ² skadad bark, skadad ved.			2% =	10000			0	
10-200 cm ² skadad bark, skadad ved.			15% =	75000			0	
200-400 cm ² skadad bark, skadad ved.			50% =	250000			0	
>400 cm ² skadad bark, skadad ved.			100% =	500000			0	
							0	Skr

Vitesberäkning för rotskador

						Antal		
						skadade		
Skadade rötter			% av vitesbelopp	Sek		rötter		
Rot ø 3-5 cm			0,5% =	2500			0	
Rot ø 5-10 cm			10,0% =	50000			0	
Rot ø >10 cm			20,0% =	100000			0	
							0	Skr

Vitesbelopp: 0 Sek

Vite vid träderskada (träd >80 cm i diameter 1,3 m över mark)

Basinfo

Art	samtlige träd inom inventeringsområdena 4, 6 och 7	
Id.nr.		
Tot. vitesbelopp	1000000	Sek

Vitesberäkning för grenskador

Skadeanmälan

						Antal		
						skadade		
Skadade grenar			% av vitesbelopp	Sek		grenar	Summa	
Gren ø 3-5 cm			0,5% =	5000			0	
Gren ø 5-10 cm			10,0% =	100000			0	
Gren ø >10 cm			20,0% =	200000			0	
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.							0	Skr

Vitesberäkning för stamkador

						Antal		
						skador		
Skada på stam, endast barkskada			% av vitesbelopp	Sek		på stam		
1-10 cm2 skadad bark.			1% =	10000		1	10000	
10-200 cm2 skadad bark.			5% =	50000			0	
200-400 cm2 skadad bark.			40% =	400000			0	
>400 cm2 skadad bark.			100% =	1000000			0	
Skada på stam, bark- och vedskada								
1-10 cm2 skadad bark, skadad ved.			2% =	20000			0	
10-200 cm2 skadad bark, skadad ved.			15% =	150000			0	
200-400 cm2 skadad bark, skadad ved.			50% =	500000			0	
>400 cm2 skadad bark, skadad ved.			100% =	1000000			0	
							10000	Skr

Vitesberäkning för rotskador

						Antal		
						skadade		
Skadade rötter			% av vitesbelopp	Sek		rötter		
Rot ø 3-5 cm			0,5% =	5000			0	
Rot ø 5-10 cm			10,0% =	100000			0	
Rot ø >10 cm			20,0% =	200000			0	
							0	Skr

Vitesbelopp: 10000 Sek

Vite vid trädskada för specifika utpekade träd

Basinfo

Art	Ek inom inventeringsområde 6.
Id.nr.	
Tot. vitesbe	2000000 Sek

Vitesberäkning för grenskador

Skadeanmälan

						Antal		
						skadade		
Skadade grenar			% av vitesbelopp	Sek		grenar	Summa	
Gren ø 3-5 cm			0,5% =	10000			0	
Gren ø 5-10 cm			10,0% =	200000			0	
Gren ø >10 cm			20,0% =	400000			0	
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.							0	

Vitesberäkning för stamkador

						Antal		
						skador		
Skada på stam, endast barkskada			% av vitesbelopp	Sek		på stam		
1-10 cm ² skadad bark.			1,00% =	20000			0	
10-200 cm ² skadad bark.			5% =	100000			0	
200-400 cm ² skadad bark.			40% =	800000			0	
>400 cm ² skadad bark.			100% =	2000000			0	
Skada på stam, bark- och vedskada								
0-10 cm ² skadad bark, skadad ved			2% =	40000			0	
10-200 cm ² skadad bark, skadad ved			15% =	300000			0	
200-400 cm ² skadad bark, skadad ved			50% =	1000000			0	
>400 cm ² skadad bark, skadad ved			100% =	2000000			0	
							0	Skr

Vitesberäkning för rotskador

						Antal		
						skadade		
Skadade rötter			% av vitesbelopp	Sek		rötter		
Rot ø 3-5 cm			0,5% =	10000			0	
Rot ø 5-10 cm			10,0% =	200000			0	
Rot ø >10 cm			20,0% =	400000			0	
							0	Skr

Vitesbelopp 0 Sek

Bilaga 6



Figur 2. Karta över naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet.

04. Park med ädellövträd

Naturvärdesklass	Högt naturvärde - naturvärdesklass 2
Naturtypsgrupp	Park och städgård
Naturtyp	Park
Skyddssatus	Ingen
Skyddade arter	Ingen känd förekomst
Inventörare	Aina Pihlgren



Områdesbeskrivning

Nyckelbiotopstatus: Uppfyller ej kvalitetskrav på nyckelbiotop eller NVO

Natura 2000 Naturtyp: Inga Naturanaturtyp

Ädellövkog med inslag av al i strandkant. Tre gamla almar (60, 65 respektive 75 cm i diameter) och fem nästa gamla almar (55, 55, 50, 40 respektive 40 cm i diameter) växer i området. Några gamla alar med sockelbildning finns i strandkanten. En al har ett stort stamhål och mulm. Buskskiktet är nyligen röjt och några träd är kvistade. Några knäckeplår växer i området. En yngre ek och en yngre lönn.

Kontinuitet: Begränsad trädkontinuitet (<100 år)

Beståndålder: 70-100

Markfuktighet: Frisk

Påverkan/Naturlighet: Röjt

Bedömningsgrunder SIS

Motiv för värdebedömning naturvärde

Området bedöms preliminärt ha ett påtagligt artvärde, då det borde finnas fler rödlistade arter knutna till alm här, och påtagligt biotopvärde.

Bedömningsgrunder för artvärde:

Naturvärdsarter: Enstaka naturvärdsarter förekommer. Åtminstone en naturvärdsart är god indikator på naturvärde eller har en livskraftig förekomst.

Rödlistade arter: Enstaka rödlistade arter förekommer.

Hotade arter: Förekommer av i regionen allmänt förekommande hotade arter, exempelvis kungsfågel och ask.

Artrikedom: Området är artrikare än det omgivande landskapet eller andra områden av samma biotop i regionen eller i Sverige.

Bedömningsgrunder för biotopvärde:

Biotopkvalitet: Flera biotopkvaliteter med positiv betydelse för biologisk mångfald finns närvarande. Enstaka biotopkvaliteter som kan förväntas i biotopen saknas eller hade kunnat förekomma i större omfattning.

Sällsynthet och hot: Förekomst av biotop som är regionalt sällsynt.

Ekologiskt viktiga strukturer

Strukturtyp	Struktur	Nyckelelement	Förekomst	Diameter
Värdefulla träd	Nåsan gammal klibbal	Sockelbildning, hålträd mulm		60 cm
Värdefulla träd	Gammal alm	Solaxponerad	Enstaka till sparsamt (1-10/st)	75 cm
Värdefulla träd	Gammal alm	Solaxponerad	Enstaka till sparsamt (1-10/st)	65 cm
Värdefulla träd	Gammal alm	Solaxponerad	Enstaka till sparsamt (1-10/st)	60 cm
Värdefulla träd	Gammal klibbal	Hålträd mulm, solaxponerad, sockelbildning, inskärhål, gångar, bohål	Enstaka till sparsamt (1-10/st)	65 cm
Värdefulla träd	Nåsan gammal alm	Solaxponerad	Enstaka till sparsamt (1-10/st)	40-50 cm

Rödlistade arter

Art	Förekomst	Indikatorvärde	Rödlistekategori	Referens	Kommentar
Skogsalm (<i>Ulmus glabra</i>)	Flera	Viss	Åkerträd (CR)	Aina Pihlgren	

06. Ek		
Naturvärdesklass	Påtagligt naturvärde - naturvärdesklass 3	
Naturtypsgrupp	Boreal skog	
Naturtyp	Lövträdena skogsbryn	
Skyddssatus	Ingen	
Skyddade arter	Ingen känd förekomst	
Inventörarna	Aina Pihlgren	

Områdesbeskrivning

Nyckelbiotopstatus: Uppfyller ej kvalitetskrav på nyckelbiotop eller NVO

Natura 2000 Naturtyp: Icke Naturanaturtyp

Området utgörs av ädellövskog med ekar, alm och lönn. En grov, vidkronig ek, 80 cm i diameter, växer i området. En tvåstämig ek, 50 cm, med stamhål och mulm, samt en vidkronig ek, 50 cm i diameter förekommer också. I området växer även ung lönn, rönn och alm. En stor ihålig hagtom finns mitt i området. Slån, hagtom och nypon växer i ett nordbryn. Området är delvis påverkat av schaktning och skräpigt.

Kontinuitet: Begränsad trädkontinuitet (<100 år)

Beståndålder: 70-100

Markdukighet: Torr

Bedömningsgrunder SIS

Motiv för värdebedömning naturvärde

Området bedöms preliminärt ha ett påtagligt arvårde, då det sannolikt finns rödlistade insekter knutna till ekarna, och visst biotopvärde.

Bedömningsgrunder för arvårde:

Naturvärdsarter: Enstaka naturvärdsarter förekommer. Åtminstone en naturvärdsart är god indikator på naturvärde eller har en livskraftig förekomst.

Rödlistade arter: Enstaka rödlistade arter förekommer. Åtminstone en rödlistad art har en livskraftig förekomst.

Hotade arter: Förekomster av i regionen allmänt förekommande hotade arter, exempelvis kungsfågel och ask.

Artrikedom: Området är artrikare än det omgivande landskapet eller andra områden av samma biotop i regionen eller i Sverige.

Bedömningsgrunder för biotopvärde:

Biotopkvalitet: Enstaka biotopkvaliteter med positiv betydelse för biologisk mångfald finns närvarande men många av de biotopkvaliteter som kan förväntas i biotopen saknas eller förekommer inte i tillräcklig kvalitet eller mängd.

Sälsynthet och hot: Biotopen är allmänt förekommande.

Ekologiskt viktiga strukturer

Strukturtyp	Struktur	Nyckelelement	Förekomst	Diameter
Värdefulla träd	Gammal ek	Vidkronig	Enstaka till sparsamt (1-10%a)	80 cm
Värdefulla buskar	Hagtomar	Gammal		45 cm
Värdefulla träd	Nässan gammal ek	Hålträd mulm	Enstaka till sparsamt (1-10%a)	50 cm
Värdefulla träd	Nässan gammal ek	Vidkronig	Enstaka till sparsamt (1-10%a)	50 cm
Brynmjö	Bryn			

Art	Förekomst	Indikatorvärde	Rödlistekategori	Referens	Kommentar
Skogsalm (<i>Ulmus glabra</i>)		Viss	Alm hotad (CR)	Aina Pihlgren	

Övriga naturvärdsarter

Art	Förekomst	Indikatorvärde	Naturvärdsartsyp	Referens	Kommentar
Göktörn (<i>Lathyrus latifolius</i>)		Viss	typisk art, längs- och bessoners, brynan	Aina Pihlgren	

07. Sälg

Naturvärdesklass	Väst naturvärde - naturvärdesklass 4
Naturtypsgrupp	Boreal skog
Naturtyp	Trivialövskog
Skylldstatus	Ingen
Skoddade arter	Ingen känd förekomst
Inventörare	Åsa Pihlgren



Områdesbeskrivning

Nyckelbiotopstatus: Uppfyller ej kvalitetskrav på nyckelbiotop eller NVO

Natura 2000 Naturtyp: Icke Naturanaturtyp

Område med cirka tio flerstammiga sälgar. Sälga har stor betydelse för insekter på våren.

Kontinuitet: Begränsad trädkontinuitet (<100 år)

Beståndålder: 40-70

Bedömningsgrunder SIS

Motiv för värdebedömning naturvärde

Området bedöms ha ett obetydligt artvärde och visst biotopvärde.

Bedömningsgrunder för artvärde:

Naturvärdsarter: Inga eller obetydliga förekomster av naturvärdsarter.

Rödlistade arter: Inga eller obetydliga förekomster av rödlistade arter.

Hotade arter: Inga förekomster, eller förekomst av unga träd av alm eller ask.

Artnäddom: Området är inte påtagligt artrikare än det omgivande landskapet eller andra områden av samma biotop i regionen eller i Sverige.

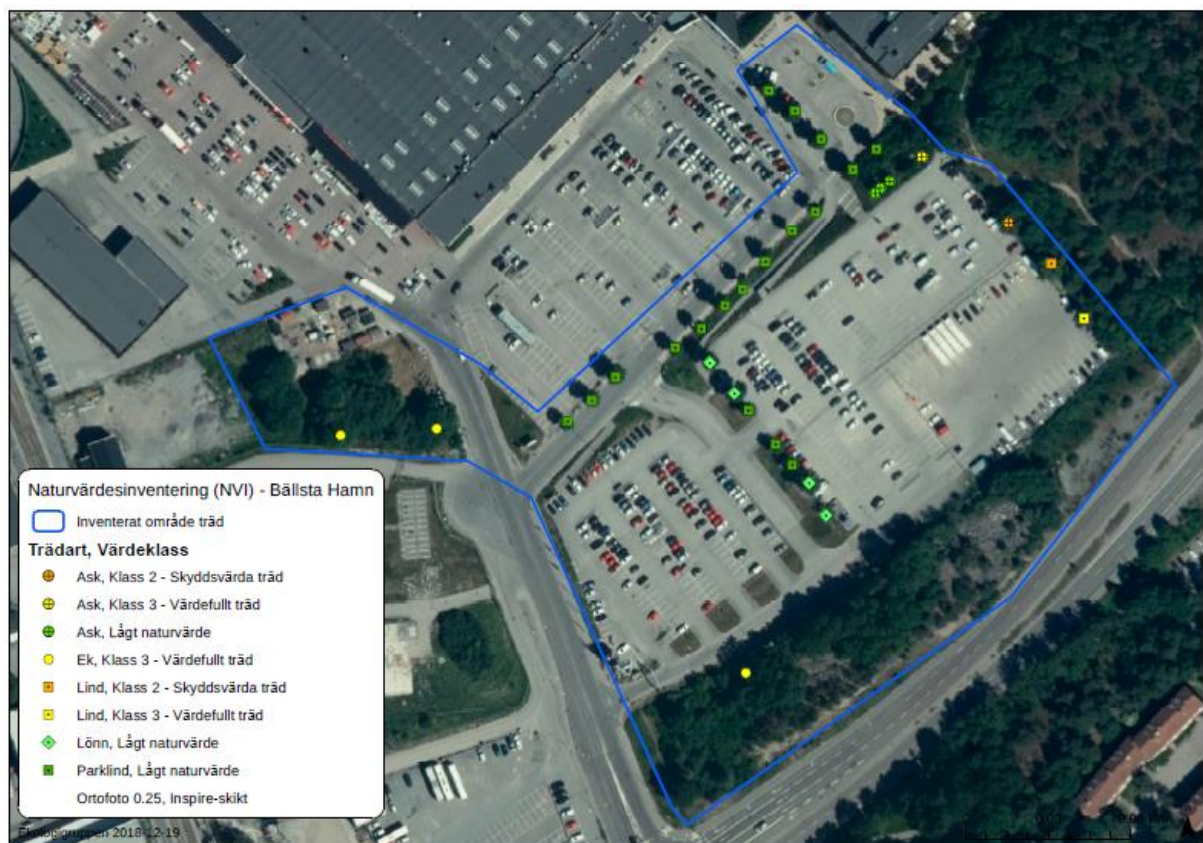
Bedömningsgrunder för biotopvärde:

Biotopkvalitet: Enstaka biotopkvaliteter med positiv betydelse för biologisk mångfald finns närvarande men många av de biotopkvaliteter som kan förväntas i biotopen saknas eller förekommer inte i tillräcklig kvalitet eller mängd.

Sällsynthet och hot: Biotopen är allmänt förekommande.

Ekologiskt viktiga strukturer

Strukturtyp	Struktur	Nyckelparametrar	Förekomst	Diametrar
Värdelulla träd	Någon gammal sälga		Tillräcklig mängd (11-20/ha)	



Figur 4. Skyddsvärda och värdefulla träd vid Gjutmästaren 6 och 9.