

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Riksbyggen ekonomisk förening (org.nr. 702001-7781), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Vårberg

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2016-05-19 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom område Vårberg. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2016-07-15. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal. Exploateringsnämnden har enligt beslut 2018-11-15 lämnat tilläggsmarkanvisning till Bolaget för tillkommande bostäder i samband med tecknandet av denna överenskommelse.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Söderholmen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2015-15127-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget två markområden om cirka 13 563 kvadratmeter av fastigheterna Vårberg 1:1, Skärholmen 2:1 samt Laxholmen 4, nedan kallad **Kvarter A** samt **Kvarter B**, gemensamt kallade **Fastigheterna**, inom Stockholms kommun, för överenskomna preliminär köpeskillingar enligt nedan. Fastigheterna är markerade med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Kvarter A överläts för en överenskommen preliminär köpeskilling om SJUTTIOMILJONERFEMHUNDRASJUTTIOÅTTATUSENNIOHUNDRA (70 578 900) kronor.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2016-02 (**Värdetidpunkten**) om 5100 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 13 839 m² ljus BTA.

Ovanstående pris i kr/m² ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m² ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

$$A = B + 20 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Brännkyrka-Skärholmen som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Brännkyrka-Skärholmen enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värdetidpunkten

Om denna formel inte är användbar på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor ska reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av denna formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

Kvarter B överläts för en överenskommen preliminär köpeskilling om FEMTIOFYRAMILJONERFEMHUNDRAÅTTATUSENÅTTAHUNDRA (54 508 800) kronor.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2016-02 (**Värdetidpunkten**) om 5100 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 10 688 m² ljus BTA.

Ovanstående pris i kr/m² ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m² ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan

¹ Den månatliga noteringen avser tre månades glidande medelvärde

multiplikerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

$$A = B + 20 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljust BTA

B = pris vid Värdebidpunkten, kr/m² ljust BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris² på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Brännkyrka-Skärholmen som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Brännkyrka-Skärholmen enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värdebidpunkten

Om denna formel inte är användbar på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor ska reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av denna formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är baserad på ett pris i prisläge 2018-09-01 om 3000 kr per m² BTA och en beräknad total värdegrundade area om 85 m² BTA.

För byggrätt för kontor skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Övriga Storstockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2017-12-31 (indextal för år 2017) är indextalet 190 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2018 har publicerats beräknas indextalet per 2018-09-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2017 och 2018. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2018-03-01 multiplikerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:

² Den månatliga noteringen avser tre månades glidande medelvärde

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2018-09-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för september månad 2018.

Fastigheterna är markerade med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

I ovan nämnda köpeskillingar ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.13.

2.2 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

Bolaget ska bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Kvarter A när allmän enligt §3.1 första punkten är ombyggda till körbart skick och fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft. Slutgiltigt tillträdesdatum fastslås i gemensam huvudtidplan enligt sista stycket i § 3.1.

Bolaget tillträder Kvarter B senast 12 månader efter tillträdesdagen för Kvarter A.

2.4 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskillning i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden ska på tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande Fastigheterna som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheterna.

2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheterna som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget. Vad avser fastighetsskatten är parterna dock överens om att den ska betalas av Bolaget från laga kraftvunnet fastighetsbildningsbeslut fram till tillträdesdagen.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheterna.

2.6 Tomträtt

Bolaget är medvetet om att Kvarter B är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB. Staden garanterar att Kvarter B på tillträdesdagen är fri från tomträttsupplåtelse.

2.7 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheterna på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 2.

2.8 Fastigheternas skick m.m.

Bolaget, som har besiktigat Fastigheterna, förklarar sig härmed godta Fastigheternas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheterna. Beträffande markföroreningar se § 2.9.

Staden garanterar att befintlig byggnad inklusive bottenplatta inom Kvarter B på Tillträdesdagen är riven.

Bolaget är medvetet om att Fastigheterna tidigare varit bebyggda och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

2.9 Markföroreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföroreningar ska parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden framtagna av Stockholms stad m.fl. Om dessa riktvärden inte är tillämpliga tas platspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell fram.

Vid eventuell efterbehandling ska den ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheterna och enligt en av staden upprättad handlingsplan. I de fall anmälan om efterbehandling krävs till tillsynsmyndigheten tas denna fram av Bolaget. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden svarar för merkostnader för transport och deponi av massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Bolaget skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast markföreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föreningar som uppkommit före bolagets övertagande av marken.

2.10 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.11 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

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

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheterna till förmån för fastigheterna Skärholmen 2:1 och Vårberg 1:1, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

2.12 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande, såsom t.ex. parkeringsgarage.

2.13 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheterna 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 för Fastigheterna så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

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

Staden och Bolaget skall gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen. Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker. Staden ska vid inflyttningen ha färdigställt allmän platsmark så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 300 lägenheter.

3.3 Speciallägenheter och lokaler

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

- 6 st. enrumslägenheter (cirka 180 m² BTA),
- 1 st. trerumslägenhet för personalutrymme (cirka 77 m² BTA)

eller

- Gruppboendestad enligt LSS om ca 450 m² BTA.

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

Om Staden så önskar ska Staden äga rätt att få ovan angivna speciallägenheter och lokaler upplåtna med bostadsrätt.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän

platsmark invid Fastigheterna och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna. 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.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av övriga anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen.

3.5 Flyttning av ledningar

Staden, tillsammans med de ledningsägande bolagen, ombesörjer omläggning av befintliga ledningar som är i drift inom Planområdet. Ny- och omförläggning av ledningar kommer att ske i Vårbergsvägen, Söderholmsgränd och i parkvägar inom planområdet. Ledningsomläggningar bekostas av Staden.

Bolaget är medvetet om att Staden måste projektera, handla upp och flytta ledningar innan Bolaget kan påbörja sin byggnation. Hänsyn till denna förutsättning skall tas i huvudtidplanen enligt §3.1.

Anslutningspunkter för ledningar ska finnas i tomtgräns för Fastigheterna på Tillträdesdagen.

3.6 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill Fastigheterna inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheterna med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget ansvarar för att stängsel står i gränsen av Fastigheterna och är uppsatt under hela byggtiden. Avvikelse ska skriftligen godkännas av Stadens representant. 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 allmänna marken 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. Bolaget representant ska protokollföra samt dokumentera med fotografier. Protokollet ska justeras och delges bägge parter.

Vid synen ska fastighetsgränsen, kommande byggnad 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 på allmän mark ska inventeras och dokumenteras. Trädens kronutbredning ska kartläggas för bedömning av åtgärder för att undvika

skador i kronorna. Omfattningen av skyddsåtgärder enligt nedan eller andra tillkommande åtgärder ska fastställas. Verkställandet av samtliga överenskomna skyddsåtgärder ska löpande dokumenteras av Bolaget med fotografering, dagboksanteckningar mm samt stämmas av med Stadens representant. Dokumentationerna ska hållas tillgängliga för Stadens representant vid platsbesök.

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

Schakt och åtgärder som påverkar befintlig vegetation på allmän platsmark

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. 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.

Anser Bolaget att trädkronor som sträcker sig in över Fastigheterna behöver beskäras skall detta samrådas med av staden utsedd trädskunnig som sedan tar beslut. Beskrivning av träden får, med skriftligt tillstånd från Staden, utföras av utbildad arborist eller person med motsvarande kompetens.

Viten

Om träd eller vegetation på allmän platsmark utanför uppsatt staket på grund av Bolaget eller något företag Bolaget anlitar, skadas, avlägsnas eller dör ska bolaget till staden utge vite. Bedömning av detta skall göras i samband med slutsyn. Bolaget skall meddela när byggnationen är genomförd och ska kalla parterna till slutbesiktning.

Se Bilaga 3 för beräkning av vite per träd mm. För skador som medför att ett träd måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp. För träd med en stamdiameter överstigande 50 cm 1000 000 kr, stamdiameter mellan 30 och 50 cm 600 000 kr.

För skadad markvegetation, jordprofil eller berg på allmän mark utanför uppsatt staket utgår vite på 20 000 kronor per m².

Vid skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheterna utan tillstånd ska Bolaget utge skadestånd i enlighet med § 3.9 nedan.

3.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

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

3.8 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

3.9 Byggytor och byggetablering

Inom Skärholmen pågår planering för utbyggnad av flera olika bostadsområden, förskolor, skolor och annan offentlig och kommersiell service. Under stor del av utbyggnaden kommer många entreprenader att pågå parallellt samtidigt som befintliga boende och nyinflyttade ska ha rätt till en god boendemiljö. För att uppnå en god samordning och implementera koncernprojektets mål om social hållbarhet även i genomförandeskedet, utreder Staden möjligheter till gemensamma samordningslösningar framförallt avseende transporter inom området. Utredning sker i samråd med övriga projekt inom Fokus Skärholmen i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen. Bolaget förutsätts ta hänsyn till detta i sina entreprenadhandlingar och skall medverka på bygglogistiska samordningsmöten med övriga byggaktörer i planområdet och övriga planområden i stadsdelen. Enskilda byggaktörer skall tillse att framfart för trafik och logistik är tillgodosedd och löpande rapportera förändringar till ett gemensamt forum. Staden håller i löpande samordnande möten. I det fall gemensam samordning för planering av transporter till och från området blir aktuellt förbinder sig Bolaget och Staden att stå för kostnader motsvarande nytta av samordningslösningen, exempelvis baserat på andelen av den totala exploateringen eller logistikflöden i området. Avsikten är att kostnader solidariskt delas mellan samtliga byggaktörer med marktilldelning och pågående logistik i området under projektet Fokus Skärholmen. Parterna ska sträva efter kostnadseffektiva lösningar. I det fall kostnader uppstår för gemensamma logistiklösningar, skall de hållas låga med syfte att hålla nere produktionskostnaderna.

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheterna. 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 Fastigheterna och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan och kräva skadestånd om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheterna och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

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

3.10 Krav och mål för energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheterna uppfylla krav samt eftersträva mål enligt Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. Bolaget ska uppfylla följande krav:

- ”I nyproducerad byggnad, på av staden markanvisad fastighet, ska energi-användningen vara högst 55 kWh/m² och år”. Energikraven ska tillämpas enligt PM ”Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar”.
- ”Utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ska minska”. Bolaget ska uppvisa dokumentation över miljöprovade varor efter att byggnaden/anläggningen är uppförd. Dokumentationen kan ske utifrån valfritt system, d.v.s. Byggvarubedömningens kriterier för rekommenderade eller accepterade varor (totalbedömning), BASTA, Svanen, Bra Miljöval eller EU Ecolabel. Varugrupper som är särskilt prioriterade är kemiska produkter (lim, fog, färg, avjämningsmassa m.m.), golvbeläggning, isoleringsmaterial, tak- och fasadmaterial samt el- och vs-installationer (kablar, rör m.m.).

3.11 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheterna. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheterna respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning avledas från Fastigheterna, enligt Stockholm Vatten och Avfalls anvisningar.

3.12 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna 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 2011:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

Bolaget ska därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagets ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

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

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.14 Avfallshantering

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

3.15 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolaget har tagit del av ett dokument benämnt ”Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark”, som finns på stadens hemsida. Dokumentet redovisar riktlinjer som bör, och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för stadens allmänna platsmark.

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar.

Stockholms stad är mycket restriktiv till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Staden och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av staden, genom dess trafikkontor. Bolaget åtar sig att kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

Bolaget äger själv rätt att förmedla lägenheterna med undantag av de i § 3.3 ovan angivna speciallägenheterna vilka ska förmedlas av Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe.

4.2 Säkerhet

I det fall Bolaget överlåter Fastigheterna 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 denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma. Om Staden godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt denna överenskommelse om exploatering 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.

4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 8 850 000 kronor, i penningvärde 2018-10-01, att senast 10 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

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

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 11 800 000 kronor i penningvärde 2018-10-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Kvarter A och/eller Kvarter B tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheterna delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheterna. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Riksbyggen ekonomisk förening träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Vårberg daterad 2018-11-15. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 11 800 000 kronor i penningvärde 2018-10-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.5 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels kommunfullmäktige senast 2019-08-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt §1.2 senast 2019-08-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2019-08-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Söderholmen, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Riksbyggen ekonomisk förening

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheterna markerade
2. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
3. Vite vid trädskada