

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och JM AB (org.nr. 556045-2103), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Årsta 1:1**

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2001-04-03 lämna markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom området Årstastråket etapp 2, detaljplan för Sävlången del av Årsta 1:1. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal daterat 2002-04-04, senast förlängt 2016-05-03.

##### 1.2 Detaljplan

Detaljplan (Dp 2014-08781-54) för Sävlången m fl, nedan kallad **Detaljplanen**, vann laga kraft 2017-03-15. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**

### § 2

#### MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSILDNING

##### 2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 4 300 kvadratmeter av fastigheten Årsta 1:1, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskillning om etthundrafyrtiofyrtusenåttahundratrettiosjutusen kronor (144 837 000 kr). Fastigheten är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Den preliminära köpeskillningen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge juni 2015 (**Värdetidpunkten**) om 15 388 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om 9 838 m<sup>2</sup> ljus BTA. Köpeskillningen är reducerad med 6,55 miljoner (6 550 000) kr på grund av vibrationsåtgärder och ledningskulvert. Avdraget är fixt och ingen reglering ska ske fram till tillträdet.

Ovanstående pris för bostäder i kr/m<sup>2</sup> ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskillning för bostäder betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m<sup>2</sup> ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m<sup>2</sup> (A i nedanstående formel).

$$A = B + 25 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

B = pris vid Värdebidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris<sup>1</sup> på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom Söderorts närförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Söderorts närförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid Värdebidpunkten

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatistik redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillningen ska dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

## 2.2 Fastighetsbildning

Staden ska söka 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 Fastigheten senast 2020-06-01 under förutsättning att fastighetsbildningen enligt § 2.2 vunnit laga kraft, annars ska Bolaget tillträda senast fem dagar efter att fastighetsbildningen enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft.

Bolaget har möjlighet att påkalla ett tidigare tillträde under förutsättning att fastighetsbildning har skett och att överenskommelse avseende samordning träffats

---

<sup>1</sup> Den månatliga noteringen avser tre månades glidande medelvärde

mellan Bolaget och av Staden upphandlad entreprenör för anläggandet av lokalgata inom detaljplanen.

#### 2.4 Betalning m.m.

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

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

#### 2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

#### 2.6 Inskrivningar

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

#### 2.7 Fastighetens skick m.m.

Bolaget, som har besiktigt Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföroreningar se § 2.8.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten innehåller lämningar tillhöriga innehavaren av tomträtten till Ormlången 8 från att ha varit nyttjad som parkeringsyta. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna eventuellt kvarvarande anläggningar.

Inom Fastigheten finns registrerad fornlämningsförekomst. Staden har ansvarat för och bekostat förundersökning och slutundersökning av förekommande fornlämningar inom Fastigheten. Länsstyrelsen har avslutat förundersökningen och lämnat utlåtande 2017-10-04 enligt Bilaga 3.

#### 2.8 Markföroreningar

Fastigheten utgörs av mark som tidigare varit delvis ianspråktagen som parkeringsyta. Om en markförorening, som förhindrar att Fastigheten kan användas enligt Detaljplanens bestämmelser, mot förmodan skulle påträffas skall Staden omgående kontaktas.

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Parterna ska utgå från de Storstadsspecifika riktvärdena vid bedömning av markföroreningar.

Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten och enligt den av staden upprättade handlingsplanen. I de fall anmälan om efterbehandling erfordras ombesörjes detta av Bolaget som hänvisar till och bifogar handlingsplanen till 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 under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. 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 markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före bolagets övertagande av marken.

## 2.9 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

## 2.10 Servitut

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga underjordiska ledningar och ledningskulvert, inom det på Detaljplanen med u<sub>1</sub> betecknade områden. Detta gäller även den befintliga dagvattenledningen i nord-östra delen av Fastigheten.

Bolaget medger ägaren till Årsta 1:1 (härskande) rätt att använda det område på Fastigheten, som på bifogad karta Bilaga 1, framhålles med blå begränsningslinje längs den nya infartsgatan, för att utnyttja byggnadskonstruktioner (i form av källarväggar) som stöd för att anlägga, bibehålla, underhålla och förnya gatuanläggning och ledningsnät. Bolaget ges också rätt att säkra kvarvarande byggnadskonstruktioner såsom spont enligt § 3.3.

Staden medger ägaren till Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga byggnadskonstruktion (spont) i enlighet med markering i

Bilaga 4. Staden medger att servitut får inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen alternativt inskrivas i Fastighetsregistret.

Bolaget såsom ägare till Fastigheten (tjänande) skall bibehålla och underhålla nödvändiga konstruktioner inom fastigheten så att gatuanläggning och ledningar kan bibehållas.

Inom det upplåtta området får ägaren till Fastigheten (tjänande) inte vidta åtgärder, som hindrar eller försvårar servitutets utövande. Vid rivning av källarväggar mm åligger det Bolaget såsom ägare till Fastigheten (tjänande) att vidta erforderliga skyddsåtgärder för att bevara väggkroppen och dess grundläggning genom t.ex. spontning till fast botten.

Om skador uppstår på gatu- eller ledningsanläggning till följd av arbeten inom Fastigheten ska gatan återställas av ägaren till Fastigheten (tjänande). Det åligger ägaren till Fastigheten (tjänande) att samråda med ägare till Årsta 1:1 (härskande) vid åtgärder av betydelse för detta servitut.

#### 2.11 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

### § 3

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

### 3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen. Bolaget förbinder sig vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i planbeskrivningen.
- 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.

Staden och Bolaget ska 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.

### 3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 133 lägenheter.

### 3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i 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 sätta en kvarsittande spont längs med lokalgatan i ungefärligt läge redovisat i bifogad sektion, se Bilaga 4.

### 3.4 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.

### 3.5 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. 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 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 entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Bolaget är införstått med att trafikkontoret kan komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning om Bolaget eller dess entreprenör nyttjar mark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan.

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

### 3.6 Krav och mål för energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17 rörande verksamhetsprogram för 2010. Krav och mål finns redovisade i PM ”Exploateringskontorets krav och mål för energi 2010” (2010-01-26), som Bolaget har tagit del av.

Bolaget godkänner härmed att Staden får tillgång till energidata från aktuella byggnader inom Fastigheten samt att Staden får publicera avidentifierade resultat från energiuppföljningen. Bolaget förbinder sig även att lämna godkännande i särskild handling om det erfordras för att få tillgång till energidata.

### 3.7 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 lokalt i enlighet med Stadens strategi innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, bör 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 enligt Stockholm Vatten AB:s anvisningar, avledas från Fastigheten.

### 3.8 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bl.a. följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:15) 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.

### 3.9 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](http://www.stockholm.se/geoarkivet).

### 3.10 Avfallshantering

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

## § 4

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

#### 4.2 Övertagande av åtaganden gentemot Trafikverket

Mellan Staden och staten genom Trafikverket (nedan ”Trafikverket”) föreligger ett avtal daterat 2017-11-22, Bilaga 5, (nedan ”Avtal TRV”).

Bolaget har informerats om/tagit del av ovanstående avtal/överenskommelser och är fullt medvetet om att dessa påverkar förutsättningarna för exploateringen enligt denna exploateringsöverenskommelse. En förutsättning för att Trafikverket ska tillåta exploateringen enligt denna exploateringsöverenskommelse är också att Bolagets arbeten bedrivs i enlighet med de förutsättningar som framgår av ovan nämnda avtal.

Mot bakgrund av ovanstående övertar Bolaget härmed Stadens ansvar och samtliga åtaganden och förpliktelser enligt Avtal TRV. Detta innebär för tydlighets skull inget partsbyte i nämnda avtal.

Trafikverket har rätt att vända sig direkt mot Bolaget och kräva att Bolaget fullgör de förpliktelser och åtaganden som Staden ålagt i Avtal TRV och som Bolaget övertagit.

I den mån Trafikverket med stöd av Avtal TRV, istället kräver skadestånd/ersättning eller annan fullgörelse från Staden, ska Bolaget hålla Staden skadelös avseende alla sådana anspråk samt, i förekommande fall, omedelbart på uppmaning av Staden vidta rättelse.

Bolaget åtar sig även i övrigt att gentemot Staden och Trafikverket svara för all skada, förlust, men och intrång som kan uppkomma för dessa med anledning av Bolagets arbeten.

Det åligger Bolaget att vid genomförande av exploatering enligt denna exploateringsöverenskommelse hålla en god och kontinuerlig dialog med Staden och Trafikverket för att säkerställa att exploateringen genomförs i enlighet med denna exploateringsöverenskommelse och ovanstående avtal.



Bolaget åtar sig att skyndsamt hålla såväl Staden som Trafikverket underrättade om händelser eller förutsättningar som kan ha betydelse för uppfyllandet av denna exploateringsöverenskommelse. Bolaget ska dessutom omedelbart informera Staden om skador på Trafikverkets anläggningar/egendom eller trafikstörningar samt om Trafikverket begär ersättning av Bolaget för skador eller störningar.

Bolaget ansvarar gentemot Staden och Trafikverket för underentreprenörers arbete som för eget arbete. Detsamma gäller det arbete som utförts av andra personer som Bolaget anlitat.

#### 4.3 Miljöskyddsåtgärder

Bolaget förbinder sig att tillse att Detaljplanens miljöskyddsåtgärder för den nya bebyggelsen/fastigheterna utförs och underhålls. Bolaget ska fortlöpande under byggnadsskedet kontrollera åtgärderna och hålla resultatet av sådan kontroll tillgänglig för SL och SLL. Underhållet av åtgärderna ska ske på ett sådant sätt att de vid utförandet gällande kraven i Detaljplanen vidmakthålls givet att förutsättningarna för den spårbundna trafiken är desamma som anges i Detaljplanen.

#### 4.4 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av elvamiljoner kronor, i penningvärde 2019-03-22 att senast fem år efter det att tillträde har skett 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.

#### 4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av femton miljoner kronor i penningvärde 2019-03-22, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i 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 JM AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse

av mark inom Årsta 1:1 daterad [åååå-mm-dd]. 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 15.000.000 kronor i penningvärde 2019-03-22. 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.

\* \* \* \* \*

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

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För JM AB (publ)

.....  
(Britta Eliasson )

.....  
( )

.....  
(Kristin Eklund )

.....  
( )

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

BILAGOR

Bilaga 1 - Detaljplanekarta med Fastigheten markerad

Bilaga 2 - Utdrag ur fastighetsdatasystemet

Bilaga 3 - Arkeologisk underökning, Länsstyrelsen

Bilaga 4 - Spont

Bilaga 5 - Avtal Trafikverket