

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och ÅSF 4 AB (org.nr. 556952-8366), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Årstafältet, Etapp 2s**

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2013-02-07 lämnat markanvisning till Åke Sundvall Projekt AB för att uppföra bostäder och lokaler inom område Årstafältet, Etapp 2 södra. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2013-04-04. Markanvisningsavtalet är giltigt i två år och parterna har därför genom tilläggsavtal, tecknat 2014-10-28, 2016-12-12, 2018-12-18, 2020-12-13 och 2021-11-30, kommit överens om att markanvisningsavtalet förlängs till 2023-12-13. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal och tecknas med ett helägt dotterbolag till Åke Sundvall i Stockholm AB.

##### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Årstafältet Etapp 2 södra, antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2013-00525-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

### § 2

#### MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBIKDNING

##### 2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 1 500 kvadratmeter av Årsta 1:1, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om etthundranionmiljoner femhundrastrjuttiosex tusen (109 576 000) kronor. Fastigheten är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

### *Bostäder*

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2012-10-01 (**Värdetidpunkten**) om 11 500 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om 9 248 m<sup>2</sup> ljus BTA. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2.

Ovanstående pris 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 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 Värdetidpunkten, 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 (församlingarna Enskede, Skarpnäck och Hägersten) som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Söderorts närförorter (församlingarna Enskede, Skarpnäck och Hägersten) enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid Värdetidpunkten

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillingen 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.

### *Lokaler*

Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är baserad på ett pris i prisläge 2012-10-01 (**Värdetidpunkten**) om 4000 kr per m<sup>2</sup> BTA och en beräknad total värderundande area om 806 m<sup>2</sup> ljus BTA för lokaler.

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

---

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

På tillträdesdagen skall slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m<sup>2</sup> ljus BTA för lokaler, 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).

$$A = B + 25 \% * (C - D) * 4000/11500$$

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

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

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom Söderorts närförorter (församlingarna Enskede, Skarpnäck och Hägersten) som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik.

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Söderorts närförorter (församlingarna Enskede, Skarpnäck och Hägersten) enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid Värdetidpunkten.

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, skall reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillingen skall 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 ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för överlåtelsen av Fastigheten enligt § 2.1.

Genom undertecknandet av detta avtal åtar sig både Staden och Bolaget att biträda ansökan om fastighetsbildning. Staden förbinder sig att löpande informera Bolaget om lantmäteriförrättningen samt i god tid innan handlingar lämnas in till lantmäterimyndigheten tillse att Bolaget får del av dem.

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

## 2.3 Förnyelse av överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark

Ansökan om fastighetsbildning ska enligt JB 4:7 inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från undertecknandet av överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark. Det är emellertid parternas önskan att fastighetsbildning ska genomföras först när Staden utfört förberedande lednings- och gatuarbeten m.m. och i anslutning till att Staden enligt § 3.1 meddelar preliminär tidpunkt för när Bolaget ska tillträda Fastigheten. Staden och Bolaget är därför överens om att överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark på oförändrade villkor ska förnyas senast var femte månad för att den i exploateringsöverenskommelsen ingående överlåtelsen

alltjämt ska äga giltighet. Detta ska möjliggöra för Staden att inge ansökan om fastighetsbildning senare än sex månader från det att överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark ursprungligen ingicks.

Om förnyelse av överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark inte kommer till stånd senast inom fem månader från det datum när båda parter undertecknat överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark respektive inom fem månader från det datum då båda parter undertecknade förnyelse av överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark äger både Staden och Bolaget genast inge ansökan om fastighetsbildning oaktat att fastighetsbildning varit avsedd att ske senare enligt stycket närmast ovan. Parterna är införstådda med att Fastigheten då kan komma att bildas tidigare än avsett samt att kostnader därmed uppkommer i form av fastighetsskatt.

Förnyelse av överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark ska ske genom tecknande av tilläggsavtal. Staden ska kalla Bolaget till möte för tecknande av tilläggsavtal per följande e-post; johan.lins@akesundvall.se, varvid tilläggsavtalet ska biläggas. Bolaget har rätt att välja att låta behöriga firmatecknare underteckna tilläggsavtalet och översända originalet, med kopia per e-post, till Staden, innan mötet, varvid något möte inte behöver ske, eller underteckna tilläggsavtalet vid mötet. Bolagets företrädare ska vid varje tillfälle styrka sin behörighet att företräda Bolaget genom överlämnande av behörighetshandlingar. Avtal om förnyelse av överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark anses för Bolaget inte vara en löpande förvaltningsåtgärd.

#### 2.4 Tillträde

Bolagets tillträde till Fastigheten regleras i § 3.1 nedan. Den dag Bolaget i enlighet med § 3.1 ska tillträda Fastigheten kallas nedan Tillträdesdagen.

#### 2.5 Betalning m.m.

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

#### 2.6 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.

För det fall Staden eller Bolaget ingett ansökan om fastighetsbildning tidigare, med anledning av att förnyelse av överenskommelsen om exploatering och överlåtelse av mark inte kommit tillstånd enligt villkoren i § 2.3 ska den part som orsakat att förnyelsen inte kommit tillstånd, svara för den fastighetsskatt som belöper på Fastigheten från dag då fastighetsbildningen vunnit laga kraft till Tillträdesdagen.

## 2.7 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besvärar av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 3.

## 2.8 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 markföreningar se § 2.9.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten 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 Markföreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta.

Vid bedömning av markföreningar ska parterna utgå från:

1. Storstadsspecifika riktvärden framtagna av Stockholms stad m.fl, om dessa riktvärden inte är tillämpliga,
2. platsspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell, om dessa inte tas fram av Staden,
3. riktvärden från Naturvårdsverket.

Vid eventuell efterbehandling ska den ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten 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 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 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

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i Fastigheten 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.

#### *Belysning och skyltar*

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att på Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar; placering bestäms efter samråd med Bolaget.

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.

### 2.12 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.

### 2.13 Parkering

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

Bolaget förbinder sig även att teckna avtal med Stockholms Stads Parkerings AB, nedan kallad Stockholm Parkering, angående parkeringsköp inom kvarter 2G, Årstafältet Etapp 2 norra. Antalet parkeringsplatser som Bolaget ska köpa ska motsvara det antal parkeringsplatser som krävs för att uppfylla den parkeringsnorm som detaljplanens planbeskrivning omnämner.

Intentionsavtal om parkeringsköp är tecknat med Stockholm parkering, bilaga 4. Slutgiltiga avtal om parkeringsköp ska tecknas ansökan om bygglov.

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

### 3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten 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.

#### *Tidplan och Tillträdesdag*

Staden ska upprätta en tidplan för exploateringen inom Årstafältet etapp 2. Tidplanen ska ange en preliminär tillträdesdag för när Bolaget ska tillträda Fastigheten. Den preliminära tillträdesdagen ska infalla tidigast 12 månader efter att Bolaget skriftligen fått del av den upprättande tidplanen. Tidplanen kan dock löpande komma att justeras av Staden varvid Staden omgående ska ange ny preliminär tillträdesdag till Bolaget. En ny preliminär tillträdesdag får infalla tidigast 12 månader efter att Bolaget skriftligen fått del av den justerade tidplanen.

Staden ska senast 6 månader innan den senaste meddelade preliminära tillträdesdagen skriftligen meddela Bolaget bestämd dag för när Bolaget ska tillträda Fastigheten. Om fastighetsbildning enligt § 2.2 och § 2.3 ovan inte vunnit laga kraft vid den bestämda tidpunkten för tillträde ska dock Bolaget tillträda Fastigheten 10 bankdagar efter att fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Bolaget får påbörja byggnation efter Tillträdesdagen. Byggnation inom Planområdet bedöms utifrån nuvarande förutsättningar kunna påbörjas tidigast 2027.

Staden åtar sig att löpande informera Bolaget om projektets framdrift. (minst 2 ggr/år)

#### *Produktionsförutsättningar*

I syfte att redogöra för behov av samordning, förtydliga ansvar och minimera konflikter har staden upprättat ”PM produktionsförutsättningar”, Bilaga 5. Dokumentet beskriver så långt det är möjligt vid avtalstecknandet förutsättningarna för hur det gemensamma arbetet ska drivas. Bolaget förbinder sig att följa vad som anges i Bilaga 5 samt att arbeta gemensamt med Staden samt övriga berörda byggherrar. Dokumentet ska vara en förutsättning i de upphandlingar som Bolaget gör. Bolaget ansvarar för att utföra och bekosta alla åtgärder på Stadens mark som regleras i avsnittet om entreprenadens utförande som föranleds av Bolagets entreprenad.

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 137 lägenheter.

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

### 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 efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

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

### 3.4 Ledningar

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns ska beaktas vid Bolagets byggverksamhet. Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av ledningar i drift. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

Anläggningar för dagvatten och infiltration som Bolaget ansvarar för ska planeras och utföras med hänsyn till befintliga ledningar vid fastighetsgräns. Bolaget ska ta kontakt med ledningsbolagen för planering av dessa arbeten.

### 3.5 Information till allmänheten

Bolaget förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Skylt, fundament och montage betalas av Bolaget. Skyltning ska ange Stadens medverkan i projektet med logotyp och webbadress till projektet (<https://vaxer.stockholm/projekt/>).

Utformning av och innehåll på byggskylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlör under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggskyltar.

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast en vecka innan byggaktörens etablering.

Därutöver förbinder sig Bolaget att kontinuerligt informera berörd allmänhet om sin del i projektet t.ex. vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.



### 3.6 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Bolaget är medvetet om att Planområdet har mycket begränsade utrymmen och att Staden kommer att detaljstyra tillgången på etableringsytor, byggvägar, platser för lossning och lager mm allteftersom behoven inom Planområdet skiftar. Bolaget är medvetet om att alla behov inte kan tillgodoses och att de kritiska behov som eventuellt kan uppfyllas endast kan ske under begränsade tidsperioder. Efter upplåtelsedagen har Bolaget rådighet över byggetablering inom Fastigheten och Staden ansvarar för att fastigheten är fri från etableringar vid upplåtelse tillfället, om inte parterna avtalar om annat.

Om Staden godkänner upplåtelse av byggetablering utanför Fastigheten ska arrendeavtal för byggetablering upprättas mellan Staden och Bolaget. Ersättning för nyttjande utgår enligt gällande arrendavgift. Bolaget är medvetet om att ändring och flytt av etableringsytor kan komma att ske under byggtiden. Bolaget ska på anmodan från Staden på egen bekostnad ändra och flytta sin etablering. Bolaget är medvetet om att ändring och flytt av etableringsytor kan komma att ske under byggtiden. Bolaget ska på anmodan från Staden på egen bekostnad ändra och flytta sin etablering.

Upplåtelse av allmän plats för t.ex. byggetablering kan kräva polistillstånd. Bolaget ska i de fall tillstånd krävs ansvara för att erforderliga tillstånd finns.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, håller sig inom Fastigheten och etableringsytan enligt arrendeavtal.

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

### 3.7 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017", i Bilaga 6.

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

### 3.8 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 Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten 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 Fastigheten.

### 3.9 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 2011:5 ALM 2) 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. Inom Årstafältet kommer angöring och parkeringsplats för rörelsehindrad att behöva anordnas på allmän platsmark. För att nå Stadens riktlinjer avseende avstånd till tillgänglig entré krävs ett samarbete mellan Staden och Bolaget under projekteringskedet.

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

### 3.10 Kvalitetsprogram för gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar, med utformningen av gator och parker inom Planområdet har ett kvalitetsprogram för gestaltning upprättas. Programmet ska utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Kvalitetsprogrammet har utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa kvalitetsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

### 3.11 Grönytefaktor

För att skapa klimatanpassade och grönskande kvartersgårdar har en grönytefaktor skapats som premierar grönska som fyller flera funktioner, Bilaga 7. De funktioner som eftersträvas med hjälp av grönska och hantering av dagvatten är: att dämpa effekten av negativa klimatförändringar, att tillföra sociala värden i kvarter och på bostadsgårdar och att gynna områdets biologiska mångfald. Grönytefaktorn skall utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Grönytefaktorn har utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa grönytefaktorn vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

### 3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Stockholms stads geotekniska databas, [www.stockholm.se/Geoarkivet](http://www.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.

### 3.13 Avfallshantering

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

Inom Årstafältet ska en stationär sopsugsanläggning byggas för att på ett effektivt och miljövänligt sätt klara sophantering. Stockholm Avfall AB (org.nr: 556969-3087), kommer att vara huvudman för sopsugsanläggningen. Stockholm Avfall AB kommer att ansvara för den del av sopsugsanläggningen som sträcker sig fram till fastighetsgräns. Bolaget är ansvarig för den del av anläggningen som befinner sig inom Fastigheten.

Bolaget och Stockholm Avfall AB har med anledning av ovanstående tecknat avtal om anslutning till ovan anförd sopsugsanläggning, se Bilaga 8.

### 3.14 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

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 4.1 Säkerhet

Åke Sundvall i Stockholm AB, org.nr 556875-8873 nedan kallad **Borgensmannen**, har åtagit sig, se Bilaga 9, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För de fall Fastigheten eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Borgensmannen ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Borgensmannen svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Borgensmannen från sitt åtagande.

#### 4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 12 900 960 kronor, i penningvärde 2022-06-17, att senast 5 år efter Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristen enligt stycket närmast ovan, och orsaken att tidsfristen inte kan uppfyllas beror på Bolaget, är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta inte 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.

#### 4.2.1 Motfyllning källarvåning

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 100 000 kronor per påbörjad vecka, senast inom 12 månader efter det att exploateringsarbeten kan påbörjas enligt stadens huvudtidplan (§ 3.1) ha färdigställt bottenplatta och källarvåning, samt iordningställt motfyllning enligt PM för produktionsförutsättningar som anges under § 3.1, så att Staden kan färdigställa den del av motfyllning som ligger på Stadens ansvar. 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.

#### 4.2.2 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast efter 9 månader efter beviljat startbesked till Stadens byggsamordnare lämna besked om preliminärt inflyttningsdatum för olika etapper.

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 25 000 kronor per påbörjad vecka, senast 3 månader före inflyttningsdatum, eller annat överenskommet datum, lämna Staden tillträde till gatumarken. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats.

#### 4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 17 201 280 kronor i penningvärde 2022-06-17, 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 ÅFS 4 AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Årstafältet, Etapp 2 södra daterad .....

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 överlåtelsehandling. Sker inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 17 201 280 kronor i penningvärde 2021-12-01 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.

#### 4.4 Överenskommelsens giltighet

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

dels kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels kommunfullmäktige antar Detaljplanen enligt § 1.2 ovan och detaljplanerna Dp 2016-21183 och Dp 2014-15979 avseende Årstafältet etapp 2n och etapp 3 senast 2023-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Årstafältet, Etapp 2,3, 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

[Ort] den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För ÅSF 4 AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

#### BILAGOR

1. Detaljplanekarta med fastigheten markerad
2. Definition ljus BTA
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
4. Intentionsavtal om parkeringsköp
5. PM om produktionsförutsättningar
6. Energi och materialkrav juli 2012-okt 2017
7. Grönytefaktor
8. Tecknat avtal om anslutning till stationär sopsugsanläggning
9. Moderbolagsborgen