

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och ICA Fastigheter AB (org.nr. 556033–8518), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Årstafältet (Årsta 1:1, Kolonilotten 1)**

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markanvisning samt intentionsavtal

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2013-02-07 och kommunfullmäktige enligt beslut 2013-05-27 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder och lokaler inom del av fastigheten Årsta 1:1 och del av fastigheten Kolonilotten 1 samt godkänt intentionsavtal om förvärv av del av Bolagets fastighet Postgården 1. Parterna har med anledning av detta träffat ”Markanvisningsavtal samt intentionsavtal avseende fastighetsreglering” 2013-06-24.

Den del av Årsta 1:1 och den del av Kolonilotten 1 som Bolaget markanvisats och som Bolaget ska förvärva av Staden benämns nedan gemensamt **Område A**. Den del av Postgården 1 som Staden ska förvärva av Bolaget benämns nedan **Område B**. Den del av fastigheten Postgården 1 som Bolaget ska behålla och Område A benämns nedan gemensamt **ICA-kvarteret**. Område A, Område B och ICA-kvarteret är markerade i Bilaga 1.

Denna överenskommelse avser överlåtelse från Staden till Bolaget av Område A samt genomförande av exploatering inom ICA-kvarteret. I samband med att denna överenskommelse tecknas har parterna även tecknat köpeavtal, nedan benämnt **Köpeavtalet** avseende överlåtelse från Bolaget till Staden av Område B.

Denna överenskommelse tillsammans med Köpeavtalet fullföljer och ersätter ”Markanvisningsavtal samt intentionsavtal avseende fastighetsreglering”.

##### 1.2 Detaljplaner

Markanvisningen innebar att Bolaget och Staden tillsammans skulle verka för att ICA-kvarteret planläggs för ny bebyggelse för bostäder och lokaler. ICA-kvarteret kommer att omfattas av Detaljplan 2013-00525-54 för Årstafältet etapp 2 södra, se Bilaga 2A, nedan kallad **Detaljplanen**. Hela det geografiska område som omfattas av Detaljplanen kallas nedan **Planområdet**.

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att Detaljplanen och detaljplanerna för Årstafältet etapp 2 norra, se Bilaga 2B, samt Årstafältet etapp 3, se Bilaga 2C, antas och

vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2013-00525-54, 2016-21183-54 och 2014-151979-54, nedan gemensamt kallade

### **Detaljplanerna.**

#### 1.3 Samordning och övergripande tidplan

För projektets genomförande behöver aktiviteter samordnas mellan parterna samt med andra intressenter. Aktiviteternas inbördes relationer och beroenden finns beskrivna i Bilaga 3 Processbeskrivning och preliminär övergripande tidplan. Bolaget är införstått med att tiderna är högst preliminära och ska underordnas den tidplan som Staden kommer att upprätta för genomförandet av Årstafältet etapp 2, enligt § 3.1.

#### 1.4 Information

Bolaget har ingått avtal med Nordr Sverige AB om att driva den del av projektet som avser bostäder samt tillhörande delar gemensamt i det gemensamma fastighetsbolaget FAB Postgården AB.

## § 2

### MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

#### 2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 5 138 kvadratmeter av fastigheten Årsta 1:1 och cirka 1 002 kvadratmeter av fastigheten Kolonilotten 1 inom Stockholms kommun, gemensamt benämnt Område A, för en köpeskillning som bestäms enligt nedan. Område A är markerat med rött på bifogad karta, Bilaga 1.

Köpeskillingen beräknas utifrån en total värdegrundande area för ICA-kvarteret om 26 500 kvm ljus-BTA bostäder, 7 011 kvm BTA handelslokaler. Beräkning av köpeskillingen för Område A ska ske utifrån markvärden och principer för indexreglering, i enlighet med vad som anges i Bilaga 4. Köpeskillingen ska indexregleras fram till betalningens erläggande. Genomsnittsvärdeprincipen ska tillämpas så att varje kvadratmeter markareal inom ICA-kvarteret åsätts ett värde som motsvarar kvarterets totala värde dividerat med kvarterets areal. Stadens andel av ICA-kvarteret är Område A:s markareal dividerat med ICA-kvarterets markareal vilket ger en andel om ca 66 %.

Preliminär köpeskillning för bostad och lokal om trehundra nittiofemmiljoner femhundra sjuttioåttatusen åttahundra sextio (395 578 860) kronor i prisläge 2022-01-01.

Parterna är överens om följande markvärden:

Tabell 1:		
Bostäder inklusive vårdboende/trygghetsboende m m	11 500 kr/kvm ljus BTA	Värdetidpunkt 2012-10-01
Handelslokaler inom ICAs kvarter	7 000 kr/kvm BTA	Värdetidpunkt 2021-04-01

Ovanstående pris i kronor per kvm ska regleras – uppåt eller nedåt – i relation till förändringar i priser enligt följande index:

Tabell 2:	
Bostäder inklusive vårdboende/trygghetsboende m m	Mäklarstatistik
Handelslokaler inom ICAs kvarter	MSCI svenskt fastighetsindex, Butiker hela Storstockholm

## 2.2 Fastighetsbildning

Parternas intention är att överlåtelsen av Område A enligt § 2.1 i första hand ska genomföras genom fastighetsreglering. Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för överlåtelsen senast tre månader efter att Överenskommelsen undertecknats av parterna. Bolaget biträder Staden i förrättningen. Parterna delar lika på kostnaden för den lantmäteriförrättning som krävs.

Parternas intention är att fastighetsbildning avseende Område A ska ske samtidigt som fastighetsbildning avseende Område B.

## 2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Område A när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft, nedan benämnd **Tillträdestidpunkt A**.

Den tidplan som ska upprättas enligt § 3.1 ska ange ett datum för när Bolaget kan starta byggnation på ICA-kvarteret, nedan kallat **Byggstart**.

Parterna är överens om att Byggstart bör vara tidigt i utbyggnadsordningen av kvarteren inom etappen.

## 2.4 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på dag för beslut om fastighetsbildning betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden ska vid Tillträdestidpunkt A överlämna till Bolaget de handlingar rörande Område A som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Område A.

## 2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Område A som belöper på tiden före Tillträdestidpunkt A ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkterna av Område A.

## 2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Område A vid Tillträdestidpunkt A inte besväras av några inskrivningar och avtal. På del av fastigheten Kolonilotten 1 finns en ledningsrätt (dnr 2001-02379-421) som avses upphävas.

## 2.7 Markområdets skick m.m.

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

Bolaget är medvetet om att Område A kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

## 2.8 Markföroreningar

Staden bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom Område A som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med bestämmelserna i gällande detaljplan (dp 93045). Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta.

Provtagning och utredning för bedömning av behovet av efterbehandlingsåtgärder har ombesörjts av Staden. Denna bilägges detta avtal, se Bilaga 5.

Vid bedömning av markföroreningar ska parterna i första hand utgå från:

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

Efterbehandling ska ske i samband med nödvändig schakt inom Område A och enligt rekommendation i Bilaga 6 (innan schaktarbeten startar ska förorening kring en punkt avgränsas i plan och profil för en korrekt masshantering). Exploateringskontorets miljöenhet ska kontaktas innan avgränsning av förorening. Anmälan om efterbehandling till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolaget. Markföroreningsutredningen 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 markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken.

### *2.8.1 Markföreningar på del av Postgården 1 som Bolaget behåller*

Bolaget utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar inom den del av Postgården 1 som ICA behåller i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanen. Innan markundersökningsarbetet påbörjas samt i samband med att Bolaget kontaktar Stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) så ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas.

### 2.9 Lagfartskostnader

Överlåtelsen av Område A enligt § 2.1 är enligt § 2.2 avsedd att i första hand genomföras genom fastighetsreglering. För det fall så inte kan ske ska Bolaget ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

### 2.10 Servitut och ledningsrätter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i ICA-kvarteret 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 mm*

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att på ICA-kvarteret 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.

### 2.11 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare ICA-kvarteret befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

## § 3

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING INOM ICA-KVARTERET

### 3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på ICA-kvarteret 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*

Staden ska upprätta en tidplan för exploateringen inom Årstafältet etapp 2. Tidplanen ska ange en preliminär tidpunkt för när Bolaget kan påbörja byggnation, nedan kallad ”**Byggstart**”. Byggstart ska infalla tidigast 12 månader efter upprättande av tidplanen. Tidplanen kan dock löpande komma att justeras av Staden varvid ny Byggstart ska anges. Sådan ny Byggstart ska infalla tidigast 12 månader efter justering av tidplanen.

Staden informerar löpande Bolaget om projektets framdrift (minst 2 ggr/år).

#### *Produktionsförutsättningar*

I syfte att identifiera behov av samordning, förtydliga ansvar och minimera konflikter har staden upprättat ”PM produktionsförutsättningar”, Bilaga 6. Promemorian 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 6 samt att arbeta gemensamt med Staden samt övriga berörda byggherrar enligt vad som anges i PM. Promemorian skall vara en förutsättning i de upphandlingar som Bolaget gör. Bolaget ansvarar för att utföra och bekosta alla åtgärder på Stadens mark som regleras i avsnitten om entreprenadens utförande.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

#### *Höjdsättning allmän plats*

I Bilaga 7 redovisas bygghandling för höjdsättning allmän plats. Vid en eventuell revidering av bygghandlingen ska höjder närmast ICA-kvarterets fasad inte avvika mer än 10 centimeter från angivna höjder.

### 3.2 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom ICA-kvarteret uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 340 lägenheter och lokaler om cirka 7 000 kvm BTA.

Bolaget avser upplåta bostäderna med bostadsrätt.

### 3.3 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom ICA-kvarteret. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid ICA-kvarteret och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom ICA-kvarteret. 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 Elnätsstation

Bolaget förbinder sig att upplåta utrymme för elnätstation i ICA-kvarteret.

### 3.5 Anslutningsavgifter

Bolaget svarar för alla kostnader för ICA-kvarteret för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme, sopsug m.m.

### 3.6 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 Byggaktörstavlur 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.

### 3.7 Byggytor och byggetablering

Bolaget skall, utan ersättning, ges möjlighet till byggetablering inom mark som överlåtits till Staden (tidigare Postgården 1), i anslutning till ICA-kvarteret preliminär placering enligt Bilaga 8. I övrigt ska byggetablering i första hand ske inom ICA-kvarteret.

Om Staden godkänner upplåtelse av byggetablering på annan mark än i enlighet med stycke 1 ovan utanför ICA-kvarteret ska arrendeavtal för byggetablering upprättas mellan Staden och Bolaget. Ersättning för nyttjande utgår enligt gällande arrendeavgift. 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 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 ICA-kvarteret och etableringsyta enligt arrendeavtal. Staden kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför ICA-kvarteret och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

ICA-kvarteret och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

### 3.8 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017", i Bilaga 9.

Bolaget godkänner härmed att Staden får tillgång till energidata från byggnader inom ICA-kvarteret 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.

### 3.9 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 ICA-kvarteret. Placering av byggnader och höjdsättning inom ICA-kvarteret 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 ICA-kvarteret. Anslutning sker i enlighet med Stockholm Vatten AB:s anvisningar.

### 3.10 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på ICA-kvarteret 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.

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



### 3.11 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 upprättats, se Bilaga 10. Programmet ska utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa programmet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på ICA-kvarteret 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, <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.

### 3.13 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 sophanteringen. 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 ICA-kvarteret.

Bolaget och Stockholm Avfall AB har med anledning av ovanstående tecknat avtal om anslutning till ovan anförd sopsugsanläggning, se Bilaga 11.

Avfall från handelslokaler kommer inte hanteras i sopsugsanläggningen.

### 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.

### 3.15 Grönytefaktor

För att skapa klimatanpassade och grönskande kvartersgårdar har en grönytefaktor skapats som premierar grönska som fyller flera funktioner, Bilaga 12. 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.

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

### 3.16 Kommande tunnelbana

Region Stockholm har i uppdrag att bygga ut en ny tunnelbanelinje mellan stationerna Fridhemsplan och Älvsjö via Liljeholmen som kan komma att beröra Årstafältet. Bolaget ska hålla sig informerad hos Förvaltningen för utbyggd tunnelbana om den kommande tunnelbanesträckningen.

### 3.17 Ledningsrätter, servitut och gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande.

### 3.18 Nybyggnadskarta

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

### 3.19 Parkering

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

Det projektspecifika p-talet är 0,4. Bolaget förbinder sig att genomföra mobilitetsåtgärder och tillåts därmed tillgodoräkna sig en rabatt på p-talet motsvarande 25% vilket ger ett p-tal om 0,3 platser. Mobilitetsåtgärderna beskrivs i dokumentet Mobilitetspaketet för etapp 2,3, se Bilaga 13.

Bolaget förbinder sig att teckna avtal med Stockholms Stads Parkerings AB angående parkeringsköp inom kvarter 2G, Årstafältet Etapp 2 norra. Avtal om parkeringsköp med Stockholm Parkering ska vara tecknade senast före *ansökan om bygglov*.

## § 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 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. Vad som här stadgas gäller till och med att Bolaget eller de nya ägarna uppfyllt sina skyldigheter enligt denna överenskommelse, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 32 325 800 kronor, i penningvärde 2022-05-01, att senast 10 år efter Byggstart ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna 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.

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 på verkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

4.2.1 Motfyllning källarvåning

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 100 000 kronor per påbörjad vecka, senast inom 16 månader efter det att exploateringsarbeten kan påbörjas enligt Stadens tidplan (§3.1) ha färdigställt bottenplatta och källarvåning, samt iordningsställt 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 12 månader efter Byggstart till Staden lämna besked om inflyttningsdatum för olika etapper. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 50 000 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 43 101 100 kronor i penningvärde 2022-05-01, att vid överlåtelse av äganderätten till mark inom ICA-kvarteret tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om ICA-kvarteret delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom ICA-kvarteret. 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 ICA Fastigheter AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Årsta 1:1 och Kolonilotten 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 inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 43 101 100 kronor i penningvärde 2022-05-01. 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 även överlåtelsen av Område B från Bolaget till Staden enligt Köpeavtalet fullbordas i enlighet med Köpeavtalet,

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

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar Detaljplanerna enligt § 1.2 senast 2023-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden eller 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

Solna den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För ICA Fastigheter AB

.....  
( )

.....  
Anna Nyberg

.....  
( )

.....  
Christina Hambäck

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

**BILAGOR**

1. Karta med Område A, B och ICA-kvarteret
2. Detaljplanekartor (2A-2C)
3. Processbeskrivning och preliminär övergripande tidplan
4. Markvärden och indexering
5. Provtagning och utredning för bedömning av behovet av efterbehandlingsåtgärder
6. PM om produktionsförutsättningar
7. Hödsättning allmän plats
8. Byggetablering
9. Energi- och materialkrav juli 2012 - oktober 2017
10. Kvalitetsprogram del 3 ICA-kvarteret
11. Tecknat avtal om anslutning till stationär sopsugsanläggning
12. Grönytefaktor
13. Mobilitetspaket etapp 2,3