

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Byggnadsfirma Erik Wallin AB (org.nr. 556082-1166), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Stadshagen 1:1

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2014-03-12 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom område Stadshagen 1:1. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal fyra gånger, senast ett separat avtal för område B gällande till 2024-09-12. Denna överenskommelse fullföljer markanvisning för område B och ersätter markanvisningsavtal för den delen.

1.2 Detaljplan

Detaljplan för Stadshagen, Dp 2013-08100, vann laga kraft 2018-11-14, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBLDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 760 kvadratmeter av fastigheten Stadshagen 1:1 (blivande Bardisanen X), nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överkommen preliminär köpeskilling om (65 730 000) kronor, varav 65 550 000 kronor utgör ersättning för byggrätt för bostäder och 180 000 kronor för byggrätt för kommersiella lokaler. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset för bostäder är **23 000 kronor per m² ljus BTA** och är bestämt i **prisläge 2014-01-01 (värdetidpunkten)** och en beräknad total area om 2850 kvm ljus

BTA och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset ska ske enligt nedanstående formel:

$$A = B + 35 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste tillgängliga månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom **Kungsholmen** som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Svensk Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris¹ på bostadsrätter inom **Kungsholmen** enligt Svensk Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Svensk Mäklarstatistiks redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde

Då Detaljplanen där byggrätten ingår, enligt bestämmelse f4, inte medger utkragande balkonger över egen prickad/cirkel-prickad kvartersmark är Staden och Bolaget överens om att Bolaget har rätt att utföra balkonger inom byggrätten utan att denna yta ska ingå i beräkningsunderlaget för köpeskillingen enligt ovan. Detta gäller enbart balkonger med läge som framgår av Bilaga 3 och med som mest 11,5 kvm mot söder, 13 kvm etagevåning mot öster respektive 16,5 kvm etagevåning mot väster per balkong. Detta stycke skall enbart vara tillämpligt för balkonger som vetter mot prickat/cirkel-prickat område i detaljplanen.

Reglering av markpris för kommersiella lokaler, beräknat i prisläge 2014-01-01

Köpeskillingen för kommersiella lokaler, är bestämd till 6 000 kr/m² ljus BTA i prisläge 2014-01-01), och en beräknad total area om 30 kvm ljus BTA och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdetförändring, butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB* (MSCI). Detta index visar värdetförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2013-12-31 (indextal för år 2013) är indextalet 358,6 enheter. Detta indextal benämns nedan startindex. Ovan angivet indextal för år 2013 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indextal.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2014-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

**före detta IPD*

2.2 Tilläggsköpeskillning

Bolaget ska tillsända Staden bygglovshandlingar, jämte redovisning av ljus BTA, senast fyra veckor efter beslut om bygglov.

Om Bolaget, eller annan som förvärvar Fastigheten eller del därav, erhåller bygglov för byggnad eller byggnader med area eller areor överstigande det antal m² ljus BTA bostäder respektive lokaler varpå köpeskillingen beräknats, ska Bolaget utöver köpeskillingen erlagga tilläggsköpeskillning till Staden enligt nedan.

För den area eller de areor ljus BTA bostäder respektive lokaler varpå som överstiger det antal m² ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats ska tilläggsköpeskillning utgå beräknat på det pris i kr/m² varpå köpeskillingen för bostäder respektive lokaler varpå beräknats, dvs. överstigande m² ljus BTA multiplicerat med pris i kr/m² för aktuell typ av användning. Detta gäller även om den totala arean ljus BTA inte har ökat. För det fall ett ändamåls area utökats på bekostnad av arean för ett annat ändamål ska tilläggsköpeskillningen emellertid minskas med ett belopp beräknat på area och pris för det ändamål vars area minskat.

För det fall att balkongerna enligt § 2.1 sjätte stycket inte byggs gäller § 2.2 om tilläggsköpeskillning.

Endast för Staden nettopositiva tilläggsköpeskillningar tillämpas. Bolaget har således inte rätt till återbetalning av del av köpeskillingen.

Tilläggsköpeskillning ska regleras med konsumentprisindex från tillträdesdagen till dag då betalningsansvar inträder enligt nästföljande stycke.

Tilläggsköpeskillning ska utan anmaning från Staden erläggas senast fyra veckor efter lämnat startbesked enligt bygglov som medger byggrätt som grundar rätt till tilläggsköpeskillning enligt ovan.

Vid dröjsmål med betalning utgår dröjsmålsränta på förfallet belopp till dess betalning sker, enligt vad därom i lag stadgas.

Om byggnation genomförs och de ingående ytorna motsvarar eller underskrider de m² ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats upphör detta villkor om tilläggsköpeskillning att gälla 1 år efter det att slutbesked lämnats för densamma.

Villkoret om tilläggsköpeskillning ska inte utgöra hinder för köparens erhållande av lagfart och utgör inte ett sådant villkor som avses i jordabalken 4 kap. 4 §. Detta villkor om tilläggsköpeskillning ska upprepas i det köpebrev som ska upprättas.

2.3 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.

2.4 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten 15 månader efter den dag då fastighetsbildningen vunnit laga kraft, nedan kallad Tillträdesdagen. Parterna kan komma överens om tidigare tillträde om berg- och markarbeten slutförts.

2.5 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 Fastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheten.

2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före Tillträdesdagen ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget. Bolaget ska även betala fastighetsskatt till Staden från det att fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

2.7 Förfogande över Fastigheten till tillträde

I den mån det enligt gällande rätt anses tillkomma Bolaget i egenskap av tillträdande köpare att vidta nedan angivna åtgärder ger Bolaget Staden rätt att vidta dessa. Rätten gäller till dess Bolaget erlagt köpeskillning och tillträtt fastigheten.

- Tillfälligt upplåta Fastigheten eller del därav.
- Genomföra uppsägning av nyttjanderätt eller annan rättighet som belastar Fastigheten.
- Vidta andra åtgärder för förvaltning av nyttjanderätt.
- I övrigt rättsligt förfoga över Fastigheten i förhållande till nyttjanderättshavare.

Ovanstående förändrar inte Stadens ansvar gällande på tillträdesdagen befintliga belastningar enligt punkten 2.8 Inskrivningar.

2.8 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 4.

2.9 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.10 Fastighetens skick med mera

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 § 2.14.

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

2.11 Parkering

Staden och Stockholm Parkering AB, nedan kallat **Stockholm Parkering**, avser skriva ett avtal om att Stockholm Parkering ska bygga ett parkeringsgarage, placerat under nya Stadshagens idrottsplats, nedan kallat **Stadshagengaraget**. Stockholm Parkering ska erbjuda parkeringsplatser till byggherrarna inom Planområdet.

Under förutsättning att avtal enligt ovan tecknas förbinder sig Bolaget att teckna avtal med Stockholm Parkering angående parkeringsköp i Stadshagengaraget. Antalet parkeringsplatser som Bolaget ska köpa ska motsvara 50 % av det antal parkeringsplatser som krävs för att uppfylla gällande parkeringsnorm enligt Detaljplanen. Bolaget får köpa upp till 100 % av nämnda antal parkeringsplatser, vilket meddelas Stockholm Parkering senast 6 månader innan avtal skrivs med Stockholm Parkering. Bostadshavare inom Fastigheten kommer att ha förtur till parkeringsplatser i garaget och ska betala marknadsmässig hyra för parkeringsplatserna.

Bolaget ska erlägga en ersättning för parkeringsköpet till Stockholm Parkering. Ersättningen är enligt uppgift från Stockholm Parkering 150 000 kronor per parkeringsplats exklusive moms.

Priset är angivet i prisläge oktober 2017 och ska uppräknas med index E84 till den dag parkeringsköpet sker.

Avtal med Stockholm Parkering ska vara tecknade före tillträdesdagen. .

2.12 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, ledningar mm

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.

Linspänd belysning

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att utan ersättning utnyttja husfasader inom Fastigheten för infästning av bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen.

Kvartersmark som inte får spärras av

Det område inom Fastigheten som markerats med snedstreck på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 5, får inte spärras av med hinder i någon form. Området är primärt avsett för Fastighetens behov. Anläggningar inom området anläggs, ägs och förvaltas av Bolaget på samma sätt som övrig kvartersmark. Allmänheten får dock passera området till fots eller med cykel. Staden har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

2.13 Arrendeavtal

Parterna avser att träffa arrendeavtal, i huvudsaklig överensstämmelse med bilagt utkast, Bilaga 6, avseende del av fastigheten Stadshagen 1:1, blivande fastigheten Bardisanen X, för berg och markarbeten. Arrendeavgiften är bestämd till 225 kr/kvm i prisnivå oktober 2024.

Upplåtelsedagen ska bestämmas i samråd men arrendet bedöms preliminärt kunna inledas i september 2025 då fastighetsbildningen beräknas ha vunnit laga kraft. Arrendetiden är i avtalet bestämd till 6 månader med en månads förlängning och en månads uppsägningstid. Avsikten är att arrendet ska fortgå fram till tillträdesdagen enligt § 2.4.

Vid nyttjandet ska Bolaget ta särskild hänsyn och ansvar för närbelägna anläggningar tillhörande tredje man. Villkor och krav gällande arbetenas utförande och Bolagets ansvar kommer att anges i arrendeavtalet.

2.14 Markföreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföreningar ska parterna i första hand utgå från *platsspecifika riktvärden* framtagna av Stockholms stad.

Vid eventuell efterbehandling ska den ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten och enligt en av Staden upprättad handlingsplan. Anmälan om efterbehandling till tillsynsmyndigheten tas 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 jordmassor som eventuellt uppkommer pga efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. I det fall jordmassor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) påträffas skall Staden omgående kontaktas innan provtagning och/eller åtgärd sker. Bolaget skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

2.15 Restriktioner med anledning av Stockholm Exergis anläggning

Bolaget är medvetet om att fastigheten ligger ca 100 m från Stockholm Exergis anläggning och verksamhet. Bolaget ska kontakta Stockholm Exergi inför genomförandet av berg- och markarbeten. Bolaget ska vidta erforderliga skyddsåtgärder och försiktighetsmått samt i övrigt utföra arbetena på ett sådant sätt att Stockholm Exergis anläggning inte påverkas. Bolaget åtar sig härvid att följa de villkor med gränsvärden för vibrationer eller dylikt som Stockholm Exergi föreskriver för arbeten som görs inom 100 m från deras anläggningar. Bolaget ska, om Stockholm Exergi så begär, teckna ett särskilt genomförandeavtal under förutsättning att Stockholm Exergi och Bolaget kan träffa sådant avtal på för arrendatorn skäligen villkor.

2.16 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 med mera.

§ 3

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 byggaktörer 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 ska, efter samråd med Bolaget och övriga byggherrar inom Planområdet, upprätta en huvudtidplan för exploateringen inom Planområdet.

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

3.2 PM Produktionsförutsättningar

Genomförandet av Detaljplanen kommer att innebära en intensiv byggperiod där många byggherrar och entreprenörer skall verka inom ett begränsat område. Detta kommer att ställa stora krav på samordning inom området. I syfte att identifiera behov av samordning och minimera konflikter har staden upprättat ett dokument ”PM produktionsförutsättningar”, daterat 2018-01-24, Bilaga 7. Promemorian skall vara en förutsättning i de upphandlingar som parterna gör. Bolaget förbinder sig att vidta skäliga åtgärder för att god samordning skall uppnås. Promemorian har överlämnats till bolaget.

3.2 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 37 lägenheter, kommersiella lokaler etc.

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader med mera

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 övriga anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen.

3.5 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 och u-område. Bolaget ska ta kontakt med ledningsbolagen för planering av dessa arbeten.

3.6 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse enligt stycket ovan ska Bolaget utge vite med 1 000 000 kronor per skadat träd med stamdiameter över 80 cm, 500 000 kr med stamdiameter över 50 cm, 300 000 kr med stamdiameter över 30 cm och 100 000 kr med stamdiameter över 10 cm, mätt 1 m ovan mark.

Om Bolagets schakt medför skador på berg på allmän plats ska bolaget till Staden utge vite med 15 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark Bolaget ska därutöver återställa marken enligt Stadens anvisningar.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheten utan tillstånd, se § 3.9 nedan.

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Bolaget ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

När berget är frilagt ska parterna gemensamt inspektera träd, annan vegetation samt berget som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Bolaget ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd, annan vegetation samt berget säkerställas.

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 Fastigheten. Samråd med Staden ska ske.

3.8 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 Byggaktörstavlor 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 i samband med byggaktörens etablering.

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

3.9 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. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

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

3.11 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017", i Bilaga 8.

Bolaget förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Bolaget godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.

3.12 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) 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.

Bolaget ansvarar för och bekostar omhändertagande inom Fastigheten av vatten från omgivande natur-/parkmark.

3.13 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 bland annat följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- 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.

En angöringsplats för bilar och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas på allmän platsmark inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

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

Bolaget 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.

3.15 Gestaltningprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna inom Planområdet med utformningen av allmän plats inom Planområdet har staden, genom dess stadsbyggnadsnämnd och exploateringsnämnd i samråd med Bolaget och andra fastighetsägare/ tomträttshavare inom stadsdelen, upprättat gestaltningsprinciper, se kapitel ”Planbeskrivning del 2 – Fördjupad beskrivning av utformning och utförande samt exempel” för kvartersmark i planbeskrivningen till Detaljplanen.

Dessa gestaltningsprinciper ska utgöra ett för Bolaget och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Fastigheten/blivande tomträtten. Bolaget ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på tomtmark, verka för att dessa gestaltningsprinciper följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.16 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ansvarar för att 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.

3.17 Avfallshantering

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

3.18 Byggande i anslutning till allmän platsmark med mera

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

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 7 000 000 kronor, i penningvärde 2024-10-01, att senast 5 år efter Tillträdesdagen 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.

4.3 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast efter 12 månaders produktionstid 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.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 10 000 000 kronor i penningvärde 2024-10-01, 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 Byggnadsfirman Erik Wallin AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Stadshagen 1:1 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 överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 10 000 000 kronor i penningvärde 2024-10-01. 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 kommunfullmäktige senast 2025-06-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

* * * * *

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

Stockholm den

den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Byggnadsfirma Erik Wallin AB

()

()

()

()

Bevittnas:

()

()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Definition av ljus BTA
3. Balkonger enligt § 2.1 sjätte stycket.
4. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
5. Karta till § 2.12 – kvartersmark som inte får spärras av
6. Förslag på arrendeavtal
7. PM-produktionsförutsättningar
8. Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017