

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Sveafastigheter Bostad Hagsätra Junior AB (org.nr. 559235-4996), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 samt Hagsätra 1:2

§ 1

BAKGRUND OCH DETALJPLAN

1.1 Bakgrund

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2018-11-15 lämnat markanvisning efter jämförelseförfarande till Sveafastigheter Development AB för att uppföra bostäder och kommersiella lokaler inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Hagsätra, med adress Kvarntorpsgränd. Förslag till ny detaljplan upprättades och antogs av kommunfullmäktige den 2023-12-11. Detaljplanen upphävdes därefter genom dom i mark- och miljödomstolen (mål nr P 294-24). Efter att detaljplanen upphävdes har fortsatt planarbete bedrivits och ett justerat detaljplaneförslag tagits fram

Inför antagandet av den tidigare detaljplanen hade Staden och Bolaget enats om förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse. Med anledning av att detaljplanen upphävdes föll även överenskommelsen. Denna överenskommelse ersätter samtliga tidigare överenskommelser och avtal mellan parterna i ärendet.

I samband med att överenskommelse om exploatering ska tecknas har Sveafastigheter Development AB önskat att Bolaget, som är ett helägt dotterbolag till Sveafastigheter Development AB, ska bli part i överenskommelsen istället för Sveafastigheter Development AB. Staden har godtagit detta önskemål under förutsättning att Sveafastigheter AB ställer säkerhet i form av borgensförbindelse, se § 4.1.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Västra Hagsätra antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2018-06778-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Utkast på detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget fastigheten Hagsätra 1:2 samt ett område om cirka 3381 kvadratmeter av fastigheten Älvsjö 1:1, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om FEMTIOÅTTASJUHUNDRASEXTIÖSEXMILJONER (58 766 000) kronor. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2018-11-01 (**Värdetidpunkten**) om 7000 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 8363 m² ljus BTA. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset för bostäder är **7000 kronor per m² ljus BTA** och är bestämt i **prisläge 2018-11-01 (värdetidpunkten)** 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:

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

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 Farsta-Vantör som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris¹ på bostadsrätter inom Farsta-Vantör enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens 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.

Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är baserad på ett pris i prisläge 2018-11-01 om 3000 kr per m² BTA och en beräknad total värdegrundande area om 75 m² BTA.

Köpeskillingen för lokaler, är bestämd till 3 000 kr/m² ljus BTA i prisläge 2018-11-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

Per 2017-12-31 (indextal för år 2017) är indextalet 446,9 enheter (1983-12-31=100). Per 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 467,8. Indextalet per 2018-11-01 har beräknats till 464,3 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2017 och 2018. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

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 2018-11-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Vid beräkning av köpeskillning används Sveriges Kommuner och Regioners standard för ljus BTA. Tillämplig version är den som gäller vid tidpunkten för tecknande av detta avtal. Nedanstående avsteg och tillägg till standarden tillämpas av Staden vid uppmätning av ljus BTA.

Ljus BTA omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen på vind, exempelvis utrymmen för fläkt, el, tele värme och kyla.

Utrymmen för bostadskomplement såsom förråd, soprum och garage i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.

Ljus BTA som medges enligt Detaljplanen men som inte utnyttjas ska medräknas, exempelvis oinredda vindar och bjälklagsöppning till förmån för dubbla rumshöjder.

För ytor där rumshöjden är markant högre än normalt, högre än 3,25 meter, beräknas ljus BTA utifrån faktisk ljus BTA multiplicerat med en faktor där faktorns storlek bestäms av rumshöjdens avvikelse från 3,25 meter. Exempelvis ger 4,0 meters rumshöjd faktorn 1,23 ($4,00/3,25$). Överstiger rumshöjden 5,10 meter tillämpas omräkningsfaktor 2,0 eftersom ljus BTA då anses kunna beräknas i två plan, dubbla rumshöjder. Detta gäller oavsett om loft/entresolplan byggs eller ej.

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 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 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 tilläggsköpeskillingen emellertid minskas med ett belopp beräknat på area och pris för det ändamål vars area minskat.

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. Ansökan om fastighetsbildning sker senast då Stadens arbeten inom och intill Fastigheten slutförts, men kan i samråd med Bolaget lämnas in tidigare.

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 Förnyelse av överenskommelse

Ansökan om fastighetsbildning ska ske enligt JB 4:7 inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från köpeavtalets undertecknande. Det är emellertid parternas önskan

att fastighetsbildningen ska genomföras först när Stadens arbete inom och intill fastigheten är slutförda.

Staden och Bolaget är därför överens om att överenskommelsen om exploatering på oförändrade villkor ska förnyas var femte månad för att den i överenskommelsen ingående överlåtelsen alltjämt ska äga giltighet. Detta ska möjliggöra för Staden att inge ansökan om fastighetsbildning senare än sex månader från det att överenskommelsen ursprungligen undertecknades.

Om förnyelse av överenskommelsen inte kommer till stånd senast inom fem månader från överenskommelsens undertecknande respektive inom fem månader från det datum då överenskommelsen senast förnyades äger Staden rätten att genast inge ansökan om fastighetsbildning oaktat att Stadens arbeten inte är slutförda. 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 överenskommelse ska ske genom tecknande av tilläggsavtal om förnyelse hos Stadens exploateringskontor. Stadens ska kalla Bolaget till möte per e-post. Bolagets företrädare ska vid varje tillfälle styrka sin behörighet att företräda Bolaget genom överlämnande av behörighetshandlingar. Förnyelse av överenskommelsen anses för Bolaget inte vara en löpande förvaltningsåtgärd.

2.5 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildning enligt § 2.3 ovan vunnit laga kraft och Stadens arbeten inom och intill Fastigheten är slutförda, i Överenskommelsen kallad Tillträdesdagen. Staden ska meddela Bolaget om exakt tidpunkt för tillträde en månad innan Tillträdesdag.

2.6 Betalning med mera

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

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

2.7 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.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

Med undantag från första stycket ovan ska Bolaget, parterna emellan, betala fastighetsskatt som belöper på Fastigheten från det årsskifte som infaller närmast efter dag då fastighetsbildningen vunnit laga kraft för det fall Staden låtit genomföra fastighetsbildning tidigare än avtalad tillträdesdag enligt villkor om förnyelse av

överenskommelse och detta beror på att Bolaget inte medverkat till förnyelse av överenskommelse samt för de fall fastighetsbildningen på Bolagets begäran genomförs före Tillträdesdagen.

2.8 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 köpeskilling 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 2.9 Inskrivningar.

2.9 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 3 samt servitutsavtal som tecknats mellan Staden och Region Stockholm enligt Bilaga 4.

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 markföreningar se § 2.11.

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 Föreningar

Bolaget ska utföra och bekosta erforderliga markmiljöundersökningar i syfte att säkerställa den blivande kvartersmarkens lämplighet samt vid behov provtagningar och utredningar för att bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder. Med efterbehandlingsåtgärd avses en åtgärd som syftar till att eliminera eller minska den nuvarande och framtida påverkan på människors hälsa, miljön eller naturresurser från föreningar i mark, grundvatten, sediment, deponier, byggnader och anläggningar.

Bolaget ansvarar för att ansöka om erforderliga tillstånd.

Om Bolaget påträffar föroreningar eller har anledning att misstänka föroreningar ska Bolaget omgående informera Staden. Om föroreningshalter är över Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark för mindre känslig markanvändning (MKM) ska fortsatt hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan.

Vid genomförande av exploatering fördelas kostnader för hantering av förorenade massor enligt följande.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering av jordmassor med halter upp till och med MKM samt övrig hantering av föroreningar med undantag för de merkostnader som Staden står för vid hantering av jordmassor enligt nedan.

Vid utförande av teknisk schakt svarar Staden för de merkostnader som uppstår för transport och avlämning till mottagningsanläggning av jordmassor med anledning av att jordmassorna har halter över MKM om inte Bolaget har avsättning för dessa jordmassor. Vid saneringsschakt står Staden även för vissa merkostnader som uppstår vid utförande av schakt och återfyllning med anledning av att jordmassorna har halter över MKM. Med avsättning avses bolagets återanvändning, återvinning på annan plats eller försäljning av berörda jordmassor. Med teknisk schakt avses jordschakt som utförs oavsett föroreningsnivå i marken och som utförs som en del av byggprojektet. Med saneringsschakt avses jordschakt, utöver teknisk schakt, som utförs i syfte att uppnå acceptabla risker och beslutat åtgärds mål med avseende på markföroreningar.

Villkoren avseende Bolagets rätt till ersättning för merkostnader utvecklas i av Staden upprättad handlingsplan, Bilaga 5. Bolaget förbinder sig att följa handlingsplanen. Av handlingsplanen följer bl.a. att det för Bolagets rätt till ersättning krävs att klassificering av jordmassor är välgrundad utifrån representativa halter inom berört markområde

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

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande enligt ovan avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den i denna överenskommelse överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken.

2.12 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.13 Servitut och ledningsrätter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas i Fastigheten som avtalsservitut, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband

med fastighetsbildningen till förmån för fastighet ägd av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe.

Gatubelysning och ledningar med mera

Bolaget medger Staden eller den Staden sätter i sitt ställe rätt att inom Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga följande:

- Allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1,
- Gatubelysning med tillhörande ledningar och därtill hörande anordningar samt skyltar för allmänna gator och vägar. Placering bestäms efter samråd med Bolaget.

Linspänd belysning och annan fasadmonterad belysning

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

2.14 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

Bolaget förbinder sig att

- genomföra exploatering på Fastigheten och 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 ska:

- Vid projektering, bygglovsansökan och byggnation inom Fastigheterna anpassa sina entréer, dörrar och garageinfarter till Stadens projekterade höjder för intilliggande allmän platsmark.
- Vid projektering, bygglovsansökan och byggnation inom Fastigheterna anpassa sig till projekterade servispunkter för teknisk försörjning.

Bolaget förbinder sig vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i planbeskrivningen eller p-tal enligt Stadens, vid tidpunkt för ansökan om bygglov, gällande parkeringsnorm.

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

3.2 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 105 lägenheter, kommersiella lokaler etc.

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt på sikt enligt Bilaga 6.

3.3 Bygglov

För att underlätta bygglovsprocessen ska Bolaget, innan bygglovsansökan ges in till Stadsbyggnadsnämnden (Bygglov), samråda med Staden och stämma av relevanta bygglovshandlingar. Om Bolaget önskar så kan Staden granska bygglovshandlingarna och lämna synpunkter innan dessa skickas in till Stadsbyggnadsnämnden (Bygglov). I samband med att Bolaget skickar in bygglovsansökan till Stadsbyggnadsnämnden (Bygglov), ska en kopia av ansökan skickas till Staden.

Parterna är medvetna om att det är Stadsbyggnadsnämnden (Bygglov) som slutligen avgör frågan om bygglov. Inom bygglovsprocessen kommer även andra förvaltningar inom staden, exempelvis trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen, att få bygglovshandlingar på remiss.

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, se § 3.8 nedan.

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.

I bifogad ritning/beskrivning, Bilaga 7, framgår minsta omfattning av återställande- och anslutningsarbeten.

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

3.5 Ledningar

Inom Fastigheten finns idag en elnätsstation med tillhörande ledningar. Staden, tillsammans med ledningsägare, ansvarar för och bekostar flytta av elnätsstation i enlighet med Detaljplanen. Bolaget är införstått med att flytten innebär att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Fastigheten. Bolaget tar på sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

Bolaget är införstått med att Staden alt. ledningsägare/-na måste omlägga ovannämnda ledningar innan Bolaget kan påbörja sin byggnation. Detta påbörjas först då Detaljplanen vunnit laga kraft. Hänsyn till denna förutsättning ska tas i huvudtidplanen enligt § 3.1.

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 är skyldigt att åta försiktighetsåtgärder vid schakt i närheten av träd och ska följa riktlinjer *Växtbäddar i Stockholms stad – en handbok 2017*. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan tillstånd från staden.

Staketet ska placeras i gränsen till Fastigheten eller enligt överenskommelse vid den gemensamma synen. Staketet får inte förankras i befintlig vegetation och skall vara uppställt under hela byggtiden. Ingen trafik, uppläggning av material, schakt eller annan verksamhet får förekomma utanför staketet. Om Bolaget, eller något av Bolaget anlitar företag, nyttjar park- och naturmark utan skriftligt tillstånd från Staden, kan Staden komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning i enlighet med § 3.8 ”Byggytor och byggetablering”, nedan.

Gemensam syn

Parterna ska utföra en gemensam syn av den angränsande park- och naturmarken för att fastställa vegetationens status och vilka skyddsåtgärder som Bolaget ska utföra. Det åligger Bolaget att i god tid (minst 15 arbetsdagar) kalla stadens representant till den gemensamma synen före etablering och byggstart. Stadens representant ska protokollföra samt dokumentera med fotografier. Protokollet ska justeras och delges bägge parter. Landskapsarkitekt från MLT såväl som representant från stadsdelsförvaltningen ska delta vid inspektion.

Vid synen ska fastighetsgränsen, kommande byggnad samt förslag på placering av skyddsstaket vara utmärkt av Bolaget. Överenskommen placering av skyddsstaket ska dokumenteras och vid behov ska Bolaget utföra inmätning. Status för träd och övrig vegetation i naturmarken ska inventeras och dokumenteras.

Omfattningen av skyddsåtgärder eller andra tillkommande åtgärder ska fastställas. Det åläggs Bolaget att redovisa vilka skyddsåtgärder de planerat på platsen och sakkunnig från Bolagets sida ska närvara vid den gemensamma synen.

Verkställandet av samtliga överenskomna skyddsåtgärder ska löpande dokumenteras av Bolaget med fotografering, dagboksanteckningar mm samt stämmas av med Stadens representant. Dokumentation ska hållas tillgängliga för Stadens representant vid platsbesök.

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

Viten

Om träd eller annan vegetation på park- och naturmark på grund av Bolaget eller något företag som Bolaget anlitar, skadas, avlägsnas eller dör tidigare än fem år efter avslutade arbeten ska Bolagen till Staden utge vite. För dött eller skadat träd utgår vite enligt Bilaga 8. ("Vite vid trädskada på allmän platsmark"). För skador som medför att trädet måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp. För skadad markvegetation utgår vite om 25 000 kr per kvadratmeter. För kompakterad eller på annat sätt skadad mark utgår vite om 25 000 kronor per kvadratmeter. Bolaget ska därutöver på egen bekostnad återplantera döda eller borttagna träd samt återställa marken enligt stadens anvisning.

För de träd som parterna vid den gemensamma synen är överens om att fälla utgår inget vite. Om träd dör trots att dokumentation kan uppvisas som visar att föreskrivna åtgärder följts, utgår inget vite om träd dör.

Vid Bergschakt:

Bolaget ansvarar för att skador på allmän platsmark eller ledningsdragning inte kommer att orsakas av Bolagets exploateringsarbeten.

Innan arbeten med bergschaktning påbörjas ska en riskanalys med avseende på vibrationsalstrande arbeten upprättas av Bolaget och bolaget är skyldigt att mäta vibrationerna och visa att gällande gränsvärden innehålls.

Innan sprängningsarbeten påbörjas ska Staden och Bolaget vara överens om metod och omfattning av sprängningarna. Bolaget ansvarar för att erforderlig skyddsanordning, såsom staket m.m., finns vid bergsskärningskanten.

Bolaget är skyldig att upprätta en arbetsberedning för sitt arbete för att visa hur satta krav planeras att innehållas. Arbetsberedningar ska granskas av Staden innan arbetet får påbörjas. Om Bolaget påbörjar sprängningsarbete innan Staden godkänt utförandet av dessa enligt denna paragraf ska Bolaget utge ett vite till Staden om 2 miljoner kronor.

Om Bolagets schakt medför skador på berg på allmän plats ska Bolaget till Staden utge vite med 50 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark. Bolaget ska därutöver återställa marken enligt Stadens anvisningar. Viktigt att de på planen markerade ytor med bestämmelsen n3 möter allmän platsmark i nivå enligt bestämmelsen.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Exploateringsområdet utan tillstånd, se § 3.8 nedan.

3.7 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.

3.8 Ytor för byggnation och byggetablering

Byggnation inklusive schakt och byggetablering ska ske inom Fastigheten. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats behöver tas i anspråk, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs och under hur lång tid dessa ytor behövs.

Bolaget ska inhämta och bekosta alla erforderliga tillstånd till exempel schakttillstånd för grävning och schaktning i offentlig platsmark, trafikanordningsplan och polistillstånd enligt ordningslagen för användning av offentlig plats, som behövs för i stycket ovan nämnda åtgärder samt för genomförande av återställande- och

anslutningsarbeten i allmän platsmark. För användning av offentlig plats utgår avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom Fastigheten och ytor enligt ovan nämnda tillstånd. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd.

Fastigheten ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel. Godkända ytor för genomförandet av byggnationen inklusive schakter och byggetablering inom allmän plats ska avgränsas i enlighet med de tillstånd som lämnats för dessa.

Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark ska utföras i samråd med Staden (exploateringskontoret) och godkännas av trafikkontoret och /eller berörd stadsdelsförvaltning. Projektering och utförande ska ske enligt stadens standard. Projekteringshandlingar ska av Bolaget bifogas till ansökan om schakttillstånd hos trafikkontoret för att bland annat utgöra underlag för den syn/besiktning som görs när arbetena är färdigställda. Bolaget ska även meddela Staden (exploateringskontoret) att ansökan är inskickad till trafikkontoret och delge de inskickade handlingarna.

I bifogad beskrivning, Bilaga 6, framgår minsta omfattning av den allmänna platsmark som berörs av återställande- och anslutningsarbeten.

Bolaget ska utöver syner och besiktningar enligt ovan nämnda tillstånd efter projektets färdigställande kalla Staden (exploateringskontoret) till besiktning enligt § 3.6 ovan.

3.9 Bygglogistik

Bolaget ska ansluta sig till en gemensam bygglogistiklösning om en sådan anordnas och teckna avtal avseende denna när Staden meddelar att så ska ske. Bygglogistiken kan komma att omfatta bland annat:

- Bygglogistikcenter
- Checkpoint
- Masshantering
- Byggavfall
- Bodetablering
- Container för mindre bud
- Kransamordning
- TA-planer
- Vinterväghållning

Bolaget ska ansvara för sin del av kostnaden för bygglogistiklösningen. Bolaget accepterar Stadens styrning av de ingående delarna i bygglogistiklösningen. Staden bestämmer hur kostnaderna ska fördelas.

3.10 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", i Bilaga 9.

I samband med markanvisning åtog sig Bolaget att arbeta aktivt med socialt värdeskapande enligt intentionen för Fokus Hagsätra Rågsved och att ta fram konkreta åtgärder i form av projektmål Bolaget ska följa sina åtaganden i Bilaga 10 avseende socialt värdeskapande stadsutveckling.

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.

3.11 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.

3.12 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.
- En angoringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 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.

3.13 Fiberanslutning

Bolaget åtar sig att installera ett fiberfastighetsnät i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

3.14 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.

3.15 Avfallshantering

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

3.16 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

Sveafastigheter AB (org.nr. 559449-4329) har åtagit sig, se Bilaga 11, 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 Sveafastigheter AB (org.nr. 559449-4329) ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Sveafastigheter AB (org.nr. 559449-4329) 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 Sveafastigheter AB (org.nr. 559449-4329) från sitt åtagande.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 3 338 300 kronor, i penningvärde 2018-11-01, 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.

Vitet ska jämkas om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till överträdelsens omfattning och karaktär i förhållande till de åtaganden som Bolaget har fullgjort samt med beaktande av andra omständigheter.

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 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 4 744 400 kronor i penningvärde 2018-11-01, 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 [Företagsnamn] träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] 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 [vitesbelopp] kronor i penningvärde [åååå-mm-dd]. 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 exploateringsnämnden senast 2026-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2027-06-30, 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 tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Nacka den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Sveafastigheter Bostad Hagsätra
Junior AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Stockholm den
Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Utkast detaljplane-karta med Fastigheten markerad
2. Definition av ljus BTA
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
4. Servitutsavtal trafikförvaltningen
5. Handlingsplan
6. Plan för övergång till bostadsrätter
7. Beskrivning av återställande- och anslutningsarbeten
8. Vite vid trädiskada på allmän platsmark
9. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
10. Projekt mål
11. Borgensförbindelse