

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Järntorget Bostad AB (org.nr. 556214-4716), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Årstafältet, etapp 1

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2011-10-20 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom område Årstafältet, etapp 1. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2011-11-14. Markanvisningsavtalet är giltigt i två år och parterna har därför genom tilläggsavtal, tecknat 2013-06-18, kommit överens om att markanvisningsavtalet förlängs till 2014-10-20.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Årstafältet, etapp 1 antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp SDp 2011-11775, nedan kallad **Detaljplanen**. 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 dvs, ca 1 542 kvadratmeter av Årsta 1:1 inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om 77 863 840 kronor. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd karta, Bilaga 2.

Bostäder

Den preliminära köpeskillingen är för bostäder baserad på ett pris i prisläge 2011-08-01 (**Värdetidpunkten**) om 11 055 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om 6 688 m² ljus BTA för bostäder.

JA Bz
ML

Ovanstående pris i kr/m² skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen skall slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA för bostäder, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

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

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid Värde tidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Söderorts närförorter (församlingarna Enskede, Skarpnäck och Hägersten) som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik.

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Söderorts närförorter (församlingarna Enskede, Skarpnäck och Hägersten) enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värde tidpunkten.

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

Lokaler

Den preliminära köpeskillingen är för lokaler baserad på ett pris i prisläge 2012-10-01 (**Värde tidpunkten**) om 4 000 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om 184 m² ljus BTA för lokaler.

Ovanstående pris i kr/m² skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen skall slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA för lokaler, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

$$A = B + 25 \% * (C - D) * 4000/11055$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid Värde tidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Söderorts närförorter (församlingarna Enskede, Skarpnäck och Hägersten) som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik.

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Söderorts närförorter (församlingarna Enskede, Skarpnäck och Hägersten) enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värdetidpunkten.

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

Förskola

Den preliminära köpeskillingen är för förskola baserad på ett pris i prisläge 2015-07-01 (**Värdetidpunkten**) om 4 200 kr per m² ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 760 m² ljus BTA för lokaler.

Ovanstående pris i kr/m² skall regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Övr Stor Stockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2014-12-31 (indextal för år 2014) är indextalet 151 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2015 har publicerats beräknas indextalet per 2015-07-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2014 och 2015. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2015-07-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas ska köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2015-07-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för juli månad 2015.

2.2 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

BE
PAW

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

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft samt när huvudtidplanen för detaljplanens utbyggnad som staden kommer att upprätta i enlighet med § 3.1 medger att Bolaget kan tillträda fastigheten.

2.4 Betalning m.m.

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

2.5 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

2.6 Inskrivningar

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

2.7 Fastighetens skick m.m.

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

Bolaget är medvetet om att Fastigheten tidigare varit bebyggd och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar, om Bolaget anser det nödvändigt.

2.8 Markföroreningar

Om en markförorening, som förhindrar att Fastigheten kan användas enligt Detaljplanens bestämmelser, mot förmodan skulle påträffas skall Staden omgående kontaktas. Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Parterna ska utgå från de Storstadsspecifika riktvärdena vid bedömning av markföroreningar.

A B E HL

Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom fastigheten och enligt den av staden upprättade handlingsplanen. I de fall anmälan om efterbehandling erfordras ombesörjes detta av Bolaget som hänvisar till och bifogar handlingsplanen till anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Bolaget skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före bolagets övertagande av marken.

2.9 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.10 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheten Årsta 1:1, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

2.11 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att biträda ansökan om lantmäteriförrättning, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för nedan angivna anläggningar.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast träffa överenskommelse

M BE MN

angående dessa. I överenskommelserna skall regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning. Bolaget skall medverka till följande gemensamhetsanläggningar (för fastighetens funktion kan ytterligare gemensamhetsanläggningar bli aktuella):

2.11.1 Avfallshantering sopsug

Utbyggnadsetapperna på Årstafältet kommer att ha en gemensam sopsugsanläggning för tre avfallsfraktioner. Huvudmannaskapet för anläggningen kommer att bli i form av en samfällighetsförening för en gemensamhetsanläggning med alla fastigheter i utbyggnadsområdet. Eventuellt kan anläggningen komma att anslutas med angränsande bebyggelses behov av avfallshantering genom sopsug varför ytterligare fastigheter utanför Årstafältet kan komma att anslutas.

Gemensamhetsanläggningen för sopsug består av huvudledningar, ledningar och en gemensam terminal. Sopsugsledningar och tillhörande anläggningar inom Fastigheten ingår ej i gemensamhetsanläggningen. En provisorisk terminal kan komma att finnas fram till dess att den permanenta terminalen kan tas i drift. Parterna är medvetna om att läget för anläggningen inte är slutligt avgjort. Anslutningspunkten där ledningarna som ingår i gemensamhetsanläggningen övergår till att bli enskilda kommer att ligga i fastighetsgräns med mittpunkt i ungefärligt höjdläge mellan -1,35 och -1,6 m under överkant färdig gata.

En överenskommelse om gemensamhetsanläggning avseende inrättandet för sopsug inom Årstafältet kommer att upprättas i samband med denna överenskommelse om exploatering, bilaga 4. Då upphandling av sopsugsanläggningen ännu ej är gjord kan mindre avvikelser från överenskommelsen komma att ske vilka Bolaget får tåla. Om Lantmäterimyndigheten vid förrättning kräver att överenskommelsen justeras med anledning av ovan eller behöver undertecknas på nytt skall parterna medverka till detta.

Vid överlåtelse enligt § 4.3 åligger det Bolaget att tillse att de nya ägarna undertecknar bifogad överenskommelse om gemensamhetsanläggning.

Etappvis utbyggnad av anläggningen

Den första anläggningsförrättningen beräknas ske tidigast tre år efter att detaljplan för Årstafältet, etapp 1 vunnit laga kraft. Samfällighetsförening skall bildas i anslutning till förrättningen.

För varje utbyggnadsetapp som kopplas på sopsugsanläggningen ska en ny anläggningsförrättning genomföras och de nya fastigheterna/tomträtterna bli del av gemensamhetsanläggningen. Delägarna förbinder sig att medverka till att gemensamhetsanläggningen utökas på det sätt, eller motsvarande, som framgår av den etappvisa utbyggnaden. Utbyggnad kommer att ske under ca 15 år och kommer innebära ett flertal förrättningar.

✓A

BE MN

I framtida överenskommelser och anläggningsförrättningar skall bl.a. behandlas andelstal, utförande, fördelning av utförandekostnader och ersättning till Staden för inträde i befintlig gemensamhetsanläggning.

Andelstalen för utförande förblir för de redan påkopplade fastigheterna/tomträtterna desamma även efter ny anläggningsförrättning med nya delägare. De nya delägarna skall för inträde i befintlig anläggningssamfällighet erlagga ersättning för deras respektive andelar i sopsugterminal, huvudledningar m.m. Andelstalen för nya delägare för utförande erhålls från Staden. Ersättningen skall erläggas till Staden och regleras i överenskommelse om exploatering.

Ändring av andelstalen för drift och underhåll kan ske antingen genom överenskommelse mellan samfällighetsförening och nya berörd fastighetsägare/tomträttshavare, som godkänns av lantmäterimyndigheten, eller genom ny anläggningsförrättning. Omprövning av förrättningen kan ske utan att ändrade förhållanden har inträtt. Detta kan ske inom det antal år från det datum anläggningsbeslutet vunnit laga kraft som förrättningslantmätaren beslutar i förrättningen.

Ersättning

Parterna är överens om att Staden bygger ut sopsugsanläggningen för att sedan överlåta den till delägarna genom inrättande av gemensamhetsanläggning och bildande av samfällighetsförening. Staden skall ersättas av Bolaget för de kostnader Staden har i samband med utförandet av sopsugsanläggningen. Ersättningen skall grundas på de andelstal för utförande som framgår i bilaga 3 till överenskommelse om GA för sopsug. Ersättningen skall erläggas i samband med tillträdet till fastigheten i enlighet med § 2.3 i detta avtal. Stadens budgeterade totala utförandekostnader redovisas i bilaga 5 till överenskommelse om GA för sopsug.

Andelstalen för utförande i Årstafältets sopsugsanläggning skall grunda sig på den totala utbyggnaden av anläggningen. Då Staden står för utförandet av anläggningen och, i samband med avtal om exploatering, skall ta ut kostnader för detta av respektive framtida delägare, skall Stadens utförandeandelstal grundas på den totala preliminära utbyggnadsgraden, uttryckt i bebyggelsens bruttoarea ovan mark enligt nedan. I samband med att respektive etapp genomförs skall Staden genom överenskommelse överföra det utförandeandelstal som skall påföras respektive framtida delägarande fastighet/tomträtt. Andelstalen i utförande ska för de anslutande fastigheterna/tomträtterna grundas på den anslutna bebyggelsens bruttoarea ovan mark (ljus BTA) enligt byggrätt i detaljplan (se överenskommelse om gemensamhetsanläggning).

Staden har åtagit sig att förskottera kostnader för och ansvara för utförande av sopsuganläggningens huvudledningar/huvudnät med tillhörande anordningar samt permanent terminal. Till huvudledningar räknas även erforderliga tillbehör samt bygg- och markarbeten för att möjliggöra dessa. Förutom utförande av anläggningsdelar enligt ovan har Staden även ansvarat för vissa övergripande arbeten, såsom projektering, samordning, besiktningar, m.m. som avser huvudnätet. Kostnaderna härför ingår som en del i utförandekostnaderna.

MA BE
ML

Drift

Staden ska upphandla driftentreprenör av sopsugens huvudnät.

Upphandlingen innebär att upphandlad entreprenör ansvarar för drift fram till garantibesiktning av sopsuganläggningen.

Samtliga fastighetsägare respektive tomträttshavare förbinder sig att genom samfällighetsföreningen, då gemensamhetsanläggningen inrättats och samfällighetsförening bildats, överta stadens åtaganden gentemot driftentreprenören i fråga om upprättat avtal.

Staden skall ges möjlighet att beställa data kopplade till anläggningens drift för uppföljning och information. Förvaltande samfällighetsförening skall, utan krav på ersättning, delge staden de data som är att hänföra till anläggningens drift och underhåll och medger att data nyttjas av staden för uppföljning, information och dylikt. Exempel på data som ska tillhandahållas utan ersättning är uppgifter om avfallsmängd, tömningsfrekvens, energiförbrukning, luftläckage och larmstatistik/larmtyp. Staden skall dessutom ges möjlighet att beställa att mätning/dokumentation görs av ytterligare data kopplade till anläggningen i motsvarande syfte.

2.11.2 Gemensam gård

Fastigheten skall ingå i den gemensamhetsanläggning som skall anordnas för fastigheterna i kvarter A (se bilaga 2). Inom kvarteret medger Bolaget grannfastigheten rätt att nyttja fastighetens gård samtidigt som fastigheten medges rätt att nyttja grannfastighetens gård. Staket eller dylikt mellan fastigheternas gårdar eller allmän platsmark tillåts ej.

2.11.3 Gemensam parkering

Fastigheten skall ingå i den gemensamhetsanläggning för garage som skall anordnas för fastigheterna i kvarter A (se bilaga 2).

2.12 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

✓ M
RE

FIN

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen 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.

Produktionsförutsättningar

I syfte att identifiera behov av samordning, förtydliga ansvar och minimera konflikter har staden upprättat "PM produktionsförutsättningar", bilaga 5. 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 PM:ets avsnitt om entreprenadens utförande, undantaget vad som regleras runt sopsugsanläggningen vilken regleras i § 2.11.1.

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

Byggstart och produktionstid

Staden ska upprätta en huvudtidplan för detaljplanens utbyggnad, vilken kommer att ange när de respektive Bolagen inom detaljplanen kan påbörja sina arbeten.

Planerad byggstart för Bolagets exploateringsarbeten inom fastigheten är tidigast 2018-04-01. Staden ska informera Bolaget om tidplanen senast 9 månader före denna tidpunkt. Senast 6 månader före ovan angivet datum ska Staden meddela definitivt datum för Bolagets möjliga byggstart.

3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 74 lägenheter.

3.3 Speciallägenheter och lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter skall Bolaget efter överenskommelse med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande speciallägenheter och lokaler:

ME
ZE HU

- permanent förskola med fyra avdelningar,

Bolaget ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas eller att parterna kommer överens om att inte träffa en sådan överenskommelse.

Om Staden så önskar skall Staden äga rätt att få ovan angivna speciallägenheter och lokaler upplåtna med bostadsrätt.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

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

3.5 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

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

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

A BC
MC

3.7 Krav och mål för energihushållning

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

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

3.8 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Fastigheten genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Stockholm Vatten AB:s bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från Fastigheten.

3.9 Tillgänglighet i utemiljö

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

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

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

Bolagets ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

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

JA BE
MN

3.10 Kvalitetsprogram för gestaltning

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

Bolaget förbinder sig att medverka i arbetet med att upprätta kvalitetsprogrammet, att ta fram erforderligt underlag och bekosta sin del av arbetet. Kvalitetsprogrammet utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet.

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

3.11 Grönytefaktor

För att skapa klimatanpassade och grönskande kvartersgårdar har en grönytefaktor skapats som premierar grönska som fyller flera funktioner, bilaga 6. 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 medverka i arbetet med att upprätta grönytefaktorn, att ta fram erforderligt underlag och bekosta sin del av arbetet. Grönytefaktorn utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet.

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

3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv, via www.stockholm.se/geoarkivet.

3.13 Avfallshantering

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

M 30 MN

Bolaget förbinder sig att ansluta bostäderna till sopsug samt den därtill tillhörande gemensamhetsanläggningen, enligt § 2.11.1.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

Bolaget äger själv rätt att förmedla lägenheterna med undantag av de i § 3.3 ovan angivna speciallägenheterna vilka ska förmedlas av Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 6 500 000 kronor, i penningvärde 2011-08-01, att senast 2 eldningssäsonger efter det att det sista huset inom fastigheten färdigställts enligt tidplanen enligt § 3.1 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

4.2.1 Motfyllning källarvåning

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 100 000 kronor per påbörjad vecka, senast inom 12 månader efter det att exploateringsarbeten kan påbörjas enligt stadens huvudtidplan (§ 3.1) ha färdigställt bottenplatta och källarvåning, samt iordningställt motfyllning enligt PM för produktionsförutsättningar som anges under § 3.1, så att Staden kan färdigställa den del av motfyllning som ligger på Stadens ansvar. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

4.2.2 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast efter 9 månaders produktionstid till Staden lämna besked om inflyttningsdatum för olika etapper. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 25 000 kronor per

A BE MN

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 8 600 000 kronor i penningvärde 2011-08-01, 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 Järntorget Bostad AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Årstafältet, etapp 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 ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 8 600 000 kronor i penningvärde 2011-08-01. 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 någondra parten om inte

dels kommunfullmäktige senast 2016-06-01 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt §1.2 senast 2016-06-01, genom beslut som senare vinner laga kraft,

M
B
M

dels exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2016-06-01 godkänner förslag till genomförandebeslut för Årstafältet, etapp 1, 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 10/8 2017

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd


(**Britta Eliasson**)


(**MATTIAS NILSSON**)

För Järntorget Bostad AB


(**Martin Arklund**)


(**Eric Schöran**)

Bevittnas:


(**Elin Borglund**)


(**David Kjellgren**)

BILAGOR

1. Detaljplaneförslag inför antagande för Årstafältet, etapp 1
2. Karta med Fastigheten markerad
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
4. Överenskommelse om gemensamhetsanläggning för sopsug (inkl egna bilagor)
5. PM om produktionsförutsättningar
6. Grönytefaktor

AA Bz

fin