

Mellan å ena sidan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och å andra sidan bolagen Byggnads AB Abacus (556112-9528), Viktor Hanson Fastigheter AB (556600-8644), Äppelviken Utvecklings AB (556949-8081) och Garageföreningen Västerled, ekonomisk förening (702002-5990), nedan gemensamt kallade **Bolagen**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Ordlistan 1 samt delar av Ulvsunda 1:1**

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markanvisning m.m.

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2008-06-12 lämnat markanvisning till Byggnads AB Abacus och Viktor Hanson Fastigheter AB för att uppföra bostäder inom delar av fastigheten Ulvsunda 1:1. Bebyggelsen är fördelad på två delområden längs Västerled, Nyängsvägen i Abrahamsberg och Koltrastvägen i Äppelviken.

I delområdet Nyängsvägen i Abrahamsberg ska även ingå fastigheten Ordlistan 1 vilken idag är upplåten av Staden med tomträtt till Garageföreningen Västerled, ekonomisk förening (nedan kallad **Garageföreningen**). Byggnads AB Abacus och Viktor Hanson Fastigheter AB har genom de gemensamma dotterbolagen Stora Mossen Holding 1 AB, Stora Mossen Holding 2 AB och Stora Mossen Holding 3 AB förvärvat samtliga andelar i Garageföreningen.

Byggnads AB Abacus och Viktor Hanson Fastigheter AB har under det gemensamma bolaget Stora Mossen Holding 4 bildat bolaget Äppelviken Utvecklings AB som enligt nedan ska förvärva del av Ulvsunda 1:1 (Östra delen).

##### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av Ulvsunda 1:1 och Ordlistan 1 antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2009-19951, nedan kallad **Detaljplanen**. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet** och är uppdelat på västra delen, del 1 (Nyängsvägen) och östra delen, del 2 (Koltrastvägen). Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1.

2

21

40

57

## § 2

## FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Överlåtelser*Ordlistan 1*

Staden överlåter med äganderätt till Garageföreningen fastigheten Ordlistan 1 i Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om 18 522 000 kronor, baserad på ett pris om 9 800 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om 1 890 m<sup>2</sup> ljus BTA. Den preliminära köpeskillingen skall regleras med index och avdrag för tomträttsvärde enligt nedan.

Parterna är överens om att tomträtten ska upphöra att gälla på tillträdesdagen. Staden åtar sig att, när Detaljplanen vunnit laga kraft, döda tomträtten till fastigheten Ordlistan 1 på stadens bekostnad. Garageföreningen biträder genom undertecknande av denna överenskommelse Stadens ansökan om dödning.

*Del av Ulvsunda 1:1 - Västra delen*

Staden överlåter med äganderätt till Garageföreningen ca 6 135 kvadratmeter av fastigheten Ulvsunda 1:1 för att regleras in i Ordlistan 1 för en överenskommen preliminär köpeskilling om 54 204 000 kronor, baserat på ett pris om 9 800 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om 5 531 m<sup>2</sup> ljus BTA. Den preliminära köpeskillingen skall regleras med index enligt nedan.

*Del av Ulvsunda 1:1 - Östra delen*

Staden överlåter med äganderätt till Äppelvikens Utvecklings AB ca 5 644 kvadratmeter av del av fastigheten Ulvsunda 1:1 för en överenskommen preliminär köpeskilling om 55 270 000 kronor, baserat på ett pris om 12 800 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om 4 318 m<sup>2</sup> ljus BTA. Den preliminära köpeskillingen skall regleras med index enligt nedan.

Överlåtelseobjekten är markerade med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplane-karta, Bilaga 1, och där benämnda Ordlistan 1, Västra delen och Östra delen.

De preliminära köpeskillingarna ovan är baserade på pris i prisläge 2010-10-01 (**Värdetidpunkten**). Ovanstående priser i kr/m<sup>2</sup> skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen för respektive fastighet/del av fastighet skall slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m<sup>2</sup> ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m<sup>2</sup> (A i nedanstående formel).

2  
410  
47

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

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

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

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom västerorts närförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom västerorts närförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid Värdebidpunkten

För Ordlistan 1 ska priset (A) minskas med 7 500 000 kr motsvarande värdet av tomträten (garage) inklusive rivningskostnader m m.

Bolagen har inte rätt till ytterligare kostnadsreduktion eller kostnadsanspråk gentemot staden på grund av förseningar eller fördringar mm. föranledd av ovan nämnda garageanläggning.

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund av 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.

I ovan nämnda köpeskillingar ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.11.

## 2.2 Fastighetsbildningar

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.

Del av Ulvsunda 1:1 - Västra delen, skall genom fastighetsreglering regleras in i Ordlistan 1. Fastighetsregleringen ska ske efter det att friköp av Ordlistan 1 har genomförts och köpeskillning härför erlagts.

Del av Ulvsunda 1:1 - Östra delen, skall genom fastighetsbildning bilda en ny bostadsfastighet.

Ulvsunda 1:1 - Västra delen, Ulvsunda 1:1 - Östra delen och Ordlistan 1 kallas nedan gemensamt **Fastigheterna**.

20

21

410

57

### 2.3 Tillträden

Garageföreningen tillträder Ordlistan 1 tio dagar efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft och dödning av tomträten är genomförd.

Garageföreningen tillträder Ulvsunda 1:1 - Västra delen, när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft.

Äppelviken Utvecklings AB tillträder Ulvsunda 1:1 - Östra delen, när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft.

### 2.4 Betalning m m

Garageföreningen skall gällande Ordlistan 1 senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Garageföreningen skall gällande Ulvsunda 1:1 - Västra delen, senast på dag för beslut om fastighetsbildning betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Äppelviken Utvecklings AB skall gällande Ulvsunda 1:1 - Östra delen, senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden skall på respektive tillträdesdag överlämna till Garageföreningen respektive Äppelviken Utvecklings AB de handlingar rörande fastigheterna som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Garageföreningen respektive Äppelviken Utvecklings AB i egenskap av ägare till Fastigheterna.

### 2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheterna som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Staden och för tiden därefter av Bolagen.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheterna.

### 2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheterna på respektive tillträdesdag inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som framgår av denna överenskommelse och i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 2.

### 2.7 Fastigheternas skick m m

Bolagen, som har besiktigt Fastigheterna, förklarar sig härmed godta Fastigheternas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheterna. Beträffande markföreningar se § 2.8.

Bolagen är medvetna om att Ordlistan 1 är bebyggd med garagelängor och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar,

2L  
21  
410  
57

ledningarna mm. Bolagen tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

### 2.8 Markföreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolagen om Staden i förväg inte godkänt detta. Parterna ska i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden framtagna av Stockholms stad m.fl. vid bedömning av markföreningar.

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

Bolagen 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. Bolagen 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. Bolagen skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

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

Stadens åtagande avser endast markföreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föreningar som uppkommit före bolagens övertagande av marken.

### 2.9 Lagfartskostnader

Bolagen skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart för Ordlistan 1 samt för Ulvsunda 1:1 - Östra delen.

### 2.10 Servitut och ledningsrätter

#### *Naturstig (gångstig)*

Bolagen medger staden rätt att för all framtid utan ersättning för allmän gångtrafik inom de områden som anges med x<sub>1</sub> i detaljplanen, del 1, i bilaga 1, nyttja gångstig med ca 1,5 meters bredd.

#### *Belysning, ledningar mm*

Bolagen medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheterna utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

7L  
71  
410  
47

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

### 2.11 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

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

## § 3

### GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

#### 3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolagen förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen, denna överenskommelse samt i huvudsak enligt gemensamt framtagna handlingar.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolagen är skyldiga att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Staden och Bolagen skall gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen. Bolagen skall vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

#### 3.2 Bostäder/garage

##### *Västra delen, del 1:*

Bolagen ska inom utvidgade Ordlistan 1 uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 80 lägenheter fördelade på 8 hus. Under bostadshusen skall ett parkeringsgarage anläggas för både boendeparkering och platser som ersätter befintliga parkeringsplatser.

##### *Östra delen, del 2:*

Bolagen ska inom Del av Ulvsunda 1:1 - Östra delen uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 40 lägenheter fördelade på 4 hus. Under bostadshusen skall ett parkeringsgarage anläggas med cirka 40 garageplatser.

#### 3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Bolagen ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Bolagen ansvarar för och bekostar därvid även projektering och

22  
40  
57

genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna och som är en följd av bolagens bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna. 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, med undantag av vad som anges i § 3.5 nedan.

#### 3.4 Anläggande av gångstig

Inom planområdet finns idag en naturstig/gångstig som kommer uppifrån Abrahamsbergsvägen/Grundläggärvägen, genom skidbacksskogen och mynnar ut dels på Västerled och dels på Nyängsvägen. För att allmänheten även i framtiden skall kunna nyttja gångstråket åtar sig bolagen att ansvara för och bekosta omläggning av stigen till nytt läge inom planområdet se del 1 bilaga 1 samt bilaga 3. Gångstigen skall anpassas till befintlig terräng och stig så att ingreppen in naturen blir så små som möjligt. Gångstigar över X-områden skall utföras tydligt offentliga. Bolagen ansvarar för och bekostar anläggandet av stigen. Utförandet ska utföras i samråd med Staden i enlighet med bilagorna nämnda ovan.

#### 3.5 Ledningar i gatan

Bolagen är medvetna om att det i gatan i anslutning till planområdet finns ledningar i drift. Bolagen är medvetna om att det i den västra delen i gatan längs med Västerled samt utmed Nyängsvägen finns stora ledningar tillhörande Stockholm Vatten. Ledningen i Västerled är en vattenledning som förser Stockholms innerstad med färskvatten. Den är blydiktad och därmed extra känslig för vibrationer. Bolagen är medvetna om att en projektförutsättning är att ledningen inte skall flyttas utan att den ska ligga kvar i befintligt läge. Bolagen är medvetna om att detta måste tas hänsyn till när schaktarbeten utförs i närheten av ledningen, traditionell sprängning är troligtvis inte möjlig. Ledningen i Nyängsvägen är en stor kombinerad dagvatten- och avloppsledning.

Bolagen förbinder sig att utföra sina arbeten så att ingen av de ledningar som finns i gatan påverkas av Bolagens arbeten. Med detta avses även att framtida åtkomst till ledningarna inte försvåras, se även § 3.12. Bolagen ansvarar för att återställningsarbeten utförs till samma standard som vid tillträdet.

De ledningsdragande bolagen ska ges möjlighet att i god tid före arbetena påbörjas få ta del av arbetsberedningar, produktionsplanering och liknande för att kunna kontrollera hur arbetena planeras att utföras för att säkerställa att deras krav tillgodoses.

#### 3.6 Flytt av ledningar

Med anledning av den nya byggnationen krävs att vissa befintliga ledningar i gatan flyttas. Staden eller den staden sätter i sitt ställe ansvarar för och bekostar flytt av berörda ledningar och anläggningar.

#### 3.7 Grundläggning med hänsyn till ledningar

26  
27  
40  
57

Bolagen ansvarar för att grundläggningen av husen utförs på ett sådant sätt att funktionen bibehålls även om större ingrepp görs i gatan för Stockholm Vatten ABs ledningar. Krav gällande arbeten i närheten av Stockholm Vattens ledningar och anläggningar står angivna i Allmänna bestämmelser och anvisningar för markarbeten intill jordförlagda anläggningar som återfinns på [www.stockholmvatten.se](http://www.stockholmvatten.se).

Bolagen åtar sig att ta del av och följa anvisningar från Stockholm Vatten AB för arbeten gällande ledningar enligt information ovan.

### 3.8 Anläggning av stödremsa

För utvidgade Ordlistan 1 och Del av Ulvsunda 1:1 - Östra delen kommer fastighetsgränsen att ligga dikt an med Staden gångväg/GC-väg. Detta medför att gångvägars/GC-vägars stödremsa kommer att vara belägen inom Ordlistan 1 och Fastigheten. Bolagen ansvarar för samt bekostar att stödremsa anläggs och att deras bärighet och funktion upprätthålls enligt stadens anvisningar inom ovan nämnda fastigheter.

### 3.9 Flytt av anläggning

Inom planområdets västra del finns idag en transformatorstation tillhörande Fortum. Staden åtar sig att utan kostnad för Bolagen svara för samt bekosta flytt av transformatorstationen till ett nytt läge markerat E1 på del 1 på plankartan, se bilaga 1

### 3.10 Flytt av mobilmast

En mobilmast som i dagsläget är belägen vid Ordlistan 1 skall flyttas till en plats vid gångvägen som går utmed kolonilottsområdet. Platsen är markerad med E2 på del 1 på plankartan, se bilaga 1. Staden eller den staden sätter i sitt ställe ansvarar för och bekostar denna flytt.

### 3.11 Befintlig vegetation och park

#### *Park- och naturmark samt gatuplanteringar*

Bolagen ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheterna inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Träd som inte får skadas på allmän platsmark inom planområdet redovisas i bilaga 4. Bolagen skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheterna med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolagen ansvarar för att Bolagen, eller något företag som Bolagen anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse skall Bolagen utge vite med samma vitesbelopp per skadat träd som på kvartersmark, se nedan. Vid annan skada ansvarar Bolagen för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolagen nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Fastigheterna utan tillstånd skall Bolagen utge vite i enlighet med § 3.11 nedan.

#### *Kvartersmark*

Bolaget åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom Fastigheterna, som angivits med n<sub>1</sub> på detaljplanekarta, Bilaga 1. Om något eller några av dessa träd, på

72  
21 410  
57



grund av Bolagen, eller något företag som Bolagen anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör (Anm. minst två år efter slutbesiktning av markarbeten och byggnader) skall Bolagen beläggas med vite per träd enligt följande; stamdiameter över 80 cm=1 000 000 kr, över 50 cm=500 000, över 30 cm=300 000 kr, övriga ned till 10 cm=100 000 kr. Dessutom skall motsvarande antal nya träd planteras med motsvarande stamdiameter eller min stamomfång 90-100 cm.

Träden skall ges ett väl avgränsat skyddsområde med fast monterat byggstaket innan byggnationen påbörjas inom vilket ingen trafik, uppläggning av material, schakt eller annan för träden skadlig markpåverkan får förekomma under byggtiden.

Skyddsområdets yta skall motsvara trädkronornas dropplinje eller minst utgöra fem meters radie från stam. Sammanhållna grupper av träd skall ha ett gemensamt skyddsområde.

Schaktarbeten förläggs så långt från trädet som möjligt är. Om vedartade rötter påträffas vid schakt skall dessa beskäras intill schaktkanten. Schaktkanten skall hållas fuktig och täckas med presenning eller dylikt.

Schakter skall återfyllas med för träden lämpligt substrat så snart som möjligt.

För att förhindra skador på kronan under byggnationen kan vid behov kronorna bindas upp alternativt reduceras på ett fackmässigt sätt innan byggnationen påbörjas. Detta görs i samråd med Staden och av Staden utsedd fackman.

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av § 3.11. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

### 3.12 Bergschakt

Bolagens planerade bebyggelse medför behov av bergsschakt nära fastighetsgräns motintilliggande allmänna platsmark (park). Bolagen ansvarar för att skador på allmän platsmark inte kommer att orsakas av Bolagens exploateringsarbeten.

Om Bolagens bergsschakt medför skador på berg på allmän plats skall Bolagen till Staden utge vite med 15 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark.

### 3.13 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolagen skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheterna. Samråd med Staden skall ske.

Bolagen skall säkerställa

- att de delar av Västerled, Nyängsvägen och Koltrastvägen som ligger i anslutning till Planområdet hålls öppna för all trafik under hela byggtiden
- tillgänglighet för ledningsägarna till de ledningar som är belägna i gatan i anslutning till planområdet.

72  
410  
97

### 3.14 Bygg- och informationsskyltar

Bolagen 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.

### 3.15 Byggytor och byggetablering

Byggetablering skall i första hand ske inom Fastigheterna. Skulle Staden och Bolagen bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, skall Bolagen tillse att Bolagen, eller av Bolagen anlita en 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. Bolagen skall ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolagen skall tillse att Bolagen, eller av Bolagen anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheterna och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Bolagen är införstått med att trafikkontoret kan komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning om Bolagen eller dess entreprenör nyttjar mark utanför Fastigheterna och den godkända byggetableringsytan.

Fastigheterna och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

### 3.16 Krav och mål för energihushållning

Bolagen har tagit del av Stockholms stads "Program för miljöanpassat byggande". Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt.

### 3.17 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten och att genom kloka byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår inom, eller når fastigheten från omkringliggande naturmark, ska hanteras lokalt i enlighet med stadens strategi innan avledning från fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom fastigheten respektive mot omgivande ytor, bör göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det enligt godkänd dagvattenutredning inte möjligt att fullt ut omhänderta allt dagvatten inom fastigheten, får detta överskott efter vidtagna åtgärder och enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från fastigheten. Utgående flöde från fastigheten ska vara mindre än 10 l/s vid dimensionerande regn.

Bolaget ansvarar för och bekostar alla tekniska lösningar så att ovanstående uppfylls.

7L  
25  
410  
47

### 3.18 Tillgänglighet i utemiljö

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

- Alla entréer till en byggnad skall göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angoringsplats för bilar skall finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade skall 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.

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

Bolagens skall 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.

### 3.19 Gestaltningsprogram

Ett gestaltningsprogram har upprättats av Amneby Forslund arkitekter AB, daterat 2013-11-20. Gestaltningsprogrammet skall utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolagen förbinder sig att följa gestaltningsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheterna samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

### 3.20 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolagen skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv, via [www.stockholm.se/geoarkivet](http://www.stockholm.se/geoarkivet).

### 3.21 Avfallshantering

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

Handwritten notes in blue ink: "7L", "410", and "47".

## § 4

## ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Solidariskt ansvar

Bolagen svarar solidariskt för fullgörande av samtliga åtaganden och förpliktelser som följer av denna överenskommelse om exploatering.

4.2 Upplåtelse av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger Bolagen själva rätt att förmedla bostäderna.

4.3 Säkerhet

Järntorget Byggtressenter AB org nr 556501-2522 (Moderbolag 1) åtar sig härmed gentemot Staden att solidariskt med Bolagen, eller den eller de som senare kan komma att förvärva någon av Fastigheterna, ansvara för rätta fullgörande av de åtaganden och förpliktelser som åligger Bolagen, eller förvärvare enligt ovan, enligt denna överenskommelse om exploatering. Om Staden så godkänner kan denna säkerhet, på Bolagens begäran, ersättas av annan borgensförbindelse eller en bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta.

Veidekke Bostad, org nr 556550-7307 (Moderbolag 2) åtar sig härmed gentemot Staden att solidariskt med Bolagen, eller den eller de som senare kan komma att förvärva någon av Fastigheterna, ansvara för rätta fullgörande av de åtaganden och förpliktelser som åligger Bolagen, eller förvärvare enligt ovan, enligt denna överenskommelse om exploatering. Om Staden så godkänner kan denna säkerhet, på Bolagens begäran, ersättas av annan borgensförbindelse eller en bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta.

4.4 Viten

Bolagen förbinder sig vid vite av 10 300 000 kronor, i penningvärde 2016-02-01, att senast 5 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolagen inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolagen 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 skall omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Bolagen förbinder sig, vid vite av 13 700 000 kronor i penningvärde 2016-02-01, att vid överlåtelse av äganderätten till endera av Fastigheterna tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal

7L  
21  
410  
57

angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheterna delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheterna. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolagen rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolagen skall 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 Ordlistan 1 samt del av Ulvsunda 1:1 daterad ..... Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 13 700 000 kronor i penningvärde 2016-02-01. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare.

Vitet skall 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 Bolagen skall utge vite enligt denna punkt skall 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 skall Bolagen snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

#### 4.6 Överenskommelsens giltighet

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

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt §1.2 senast 2017-04-30, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2017-04-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för projektet Västerled och denna överenskommelse om exploatering, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolagen är medvetna 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. Bolagen är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning,

72  
21  
410  
97

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

\* \* \* \* \*


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


Stockholm den

För Byggnads AB Abacus

För Viktor Hanson Fastigheter AB

  
 ( Josefa Lundbäck )

  
 ( ERIK HANSON )


  
 ( Martin Arhad )

( )

För Äppelviken Utvecklings AB

För Garageföreningen Västerled,  
ekonomisk förening

  
 ( Stefan Jansson )

  
 ( Stefan Jansson )

  
 ( Josefa Lundbäck )

  
 ( Josefa Lundbäck )

22

110

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas:

.....  
( )


.....  
( )

### Säkerhet enligt p. 4.3

Moderbolagsborgen för bolag Byggnads AB Abacus

Moderbolag Järntorget Bygginressenter AB åtar sig härmed att lämna säkerhet enligt p. 4,3

  
.....  
( Eric Schönning )

  
.....  
( Martin Arhad )

Moderbolagsborgen för bolag Viktor Hanson Fastigheter AB

Moderbolag Veidekke Bostad åtar sig härmed att lämna säkerhet enligt p. 4.3

  
.....  
( Stefan Jansson )

  
.....  
( Mårten Othérus )

### BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheterna markerade
2. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
3. Systemhandling avseende naturstig/gångstig
4. Trädinventering – Allmän platsmark







