

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB under namnändring till Wästbygg Projektutveckling AB (org.nr 556943-4870), nedan kallat **Bolaget**, nedan gemensamt kallade Parterna, och Wästbygg Gruppen AB såvitt avser det solidariska ansvaret i § 1.3 nedan (org nr 556878-5538), har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inklusive option inom Lilla Essingen 1:11 med flera**

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2013-11-14 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom område Ulvsunda 1:1 mm. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2013-12-18 och tilläggsavtal 2015-11-09. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

##### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Primus mm antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2006-05021-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

##### 1.3 Solidariskt ansvar

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Wästbygg Gruppen AB, org nr 556878-5538. Wästbygg Gruppen AB åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i detta avtal.

##### 1.4 Option att förvärva Fastighet B

Staden och Bolaget är överens om att Bolaget genom denna överenskommelse om exploatering förvärvar Fastighet A, på de villkor som framgår av överenskommelsen, samt att Bolaget erhåller en option att förvärva Fastighet B.

Avsikten är att ett separat köpekontrakt, baserat på vad som framgår av detta exploateringsavtal, avseende överlåtelse av Fastigheten B ska upprättas och tecknas efter det att bl a utfyllnaden enligt punkt 2.7 färdigställts och godkänts vid slutbesiktning.

Det slutliga avtalet avseende Fastigheten B ska i huvudsak överensstämma med vad som framgår av denna överenskommelse och kan för sin giltighet komma att behöva villkoras av godkännande i nämnd eller fullmäktige samt att Staden kunnat förvärva del av aktuellt markområde från annan m m.

### 1.5 Optionstid

Parterna är överens om att denna överenskommelse, såvitt avser Fastighet B, endast utgör en option och en uttalad avsikt att förhandla samt senare teckna slutligt avtal.

Överenskommelsen är därför, förutom vad avser punkterna 1.5, 4.5 1 stycket och 4.6 (såvitt avser första stycket, dvs de fyra giltighetsvillkoren), inte juridiskt bindande för Parterna avseende Fastigheten B.

Optionen att förvärva Fastighet B i enlighet med denna överenskommelse gäller fram till och med 2023-06-30. Om en bindande överenskommelse om överlåtelse av Fastighet B inte tecknats innan dess löper optionen automatiskt ut vid angivet datum utan rätt till ersättning av något slag, exempelvis för skada eller annan förlust, för någondera part eller Wästbygg Gruppen AB. Om optionen löpt ut kan Staden komma att markanvisa Fastighet B till annan.

Staden har rätt att ensidigt återta optionen att förvärva Fastighet B om Bolaget går i konkurs, om bolagets ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande eller om det är uppenbart att Bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid optionens tecknande. Återtagen option ger inte Bolaget eller Wästbygg Gruppen AB rätt till ersättning i någon form.

## § 2

### MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

#### 2.1 Överlåtelse av Fastighet A och option att förvärva Fastighet B

##### *Fastighet A*

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 1800 kvadratmeter av fastigheten Lilla Essingen 1:11, nedan kallad **Fastigheten A**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om åttioenmiljonersjuhundrafemtio tusen (81 750 000) kronor. Fastigheten A är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd karta, Bilaga 1.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2008-10-01 (**Värdetidpunkten**) om 16 750 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 2 500 m<sup>2</sup> ljus BTA.

Ovanstående pris i kr/m<sup>2</sup> ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala 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).

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

A = pris på tillträdesdagen, kr/kvm ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/kvm ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea inom Essingeöarna som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Essingeöarna enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea vid värdetidpunkten

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

### *Fastighet B*

Bolaget har därutöver möjlighet att med Staden, och på de villkor som framgår av denna överenskommelse, teckna separat avtal för förvärv av ett område om cirka 2 400 kvadratmeter av fastigheten Ulvsunda 1:1 mm, nedan kallad **Fastigheten B**, inom Stockholms kommun, för en överkommen preliminär köpeskilling om tvåhundra-trettonmiljoner-åttahundrafyrtiotusen (213 840 000) kronor. Fastigheten B är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd karta, Bilaga 1.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på

dels ett pris i prisläge 2017-02-01 (**Värdetidpunkten**) om 34 700 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 6 600 m<sup>2</sup> ljus BTA för del av Fastigheten B, vid detta avtals tecknande del av Ulvsunda 1:1 se bilaga 2.

dels ett pris i prisläge 2017-02-01 (**Värdetidpunkten**) om 37 000 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 300 m<sup>2</sup> ljus BTA för del av Fastigheten B, vid detta avtals tecknande del av Primus 1 se bilaga 2.

Ovanstående pris i kr/m<sup>2</sup> ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala 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).

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

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 Essingeöarna som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

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

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

Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är baserad på ett pris i prisläge 2017-02-01 om 7 000 kr per m<sup>2</sup> BTA och en beräknad total värdegrundande area om 370 m<sup>2</sup> BTA.

Priset för lokaler i kr/m<sup>2</sup> BTA ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela StorStockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2016-12-31 (indextal för år 2016) är indextalet 420 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2017 har publicerats beräknas indextalet per 2017-02-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2016 och 2017. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas priset för lokaler enligt följande:

1. *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*  
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. Priset vid tillträdet beräknas som priset i prisläge 2017-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.
2. *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*  
Priset vid tillträde beräknas som priset i prisläge 2017-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för februari månad 2017.

## 2.2 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1 1:a stycket.

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.

## 2.3 Tillträde

Fastighet A ska tillträdas 10 dagar efter det att fastighetsbildningen enligt § 2.2 avseende Fastighet A vunnit laga kraft ("Tillträdesdag A").

Fastighet B ska tillträdas på den dag som parterna senare kommer överens om ("Tillträdesdag B"). Mot bakgrund av den information som parterna har idag ska tillträde preliminärt kunna ske senast 2023-06-01. Denna tidpunkt kan dock komma att ändras bl a som en följd av utbyggnadstakten inom Planområdet. Parterna ska årligen samråda kring möjlig Tillträdesdag B.

## 2.4 Betalning m.m.

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

Bolaget ska på Tillträdesdag B betala slutlig köpeskilling för Fastighet B i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

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

## 2.5 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande ska gälla för intäkterna från Fastigheten A och Fastigheten B.

## 2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten A och Fastigheten B på respektive tillträdesdag inte besväras av några inskrivningar eller avtal.

## 2.7 Fastighetens skick m.m.

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

Staden kommer att göra en utfyllnad av den blivande Fastigheten B upp till nivå ca +1,9 m och i enlighet med bl a kommande tillstånd till vattenverksamhet. Inför tecknande av eventuellt köpeavtal avseende Fastighet B kommer Bolaget att beredas tillfälle att besiktiga Fastighet B och i samband därmed ta del av för utfyllnaden relevanta handlingar och undersökningar. Av köpeavtalet ska därefter framgå att ”Bolaget, som har besiktigat Fastigheten B, förklarar sig härmed godta Fastighetens B:s skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten B.” Beträffande markföroreningar se dock § 2.8.

## 2.8 Markföroreningar

### *Fastigheten A*

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

Vid eventuell efterbehandling ska den ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten A och enligt en av staden upprättad handlingsplan. Anmälan om efterbehandling till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolaget. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

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

Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för 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.

### *Fastigheten B*

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

Vid eventuell efterbehandling ska den ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten B och enligt en av staden upprättad handlingsplan. Anmälan om efterbehandling till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolaget. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

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

### *Belysning mm*

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

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättighet får inskrivas som servitut med bästa rätt i repektive fastighet till förmån för fastigheterna Lilla Essingen 1:11, eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

### *Kvartersmark som inte får spärras av*

Det område inom Fastighet B som markerats med snedstreck på bilagd karta, Bilaga 1, får inte spärras av med hinder i någon form. Området är primärt avsett för Fastighet B:s behov. Anläggningar inom området anläggs, ägs och förvaltas av Bolaget på samma sätt som övrig kvartersmark. Allmänheten får passera området till fots. Staden har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten B till förmån för fastigheten Lilla Essingen 1:11, eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

## 2.11 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande, såsom t.ex. garage, gård och sopsug.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till nedan angivna anläggningar snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

Eventuella ledningar i allmän platsmark, se punkten 3.17 nedan.

### 2.11.1 Avfallshantering – sopsug

Utbyggnaden av Planområdet kommer att ha en eller flera gemensamma mobila sopsugsanläggningar. Huvudmannskapet för anläggningen kommer att bli i form av en samfällighetsförening för en gemensamhetsanläggning med anslutna fastigheter i utbyggnadsområdet.

En överenskommelse om gemensamhetsanläggning avseende inrättandet för sopsugsanläggning inom Planområdet har upprättats, bilaga 3.

Vid överlåtelse enligt § 4.5 åligger det Bolaget att tillse att de nya ägarna undertecknar kommande upprättade överenskommelse om gemensamhetsanläggning.

### 2.11.2 Parkeringsgarage

Utbyggnaden av Planområdet kommer att ha ett gemensamt parkeringsgarage.. Huvudmannskapet för anläggningen kommer att bli i form av en samfällighetsförening för en gemensamhetsanläggning med alla fastigheter i utbyggnadsområdet.

En överenskommelse om gemensamhetsanläggning avseende inrättandet för parkeringsgarage inom Planområdet har upprättats, bilaga 3.

Vid överlåtelse enligt § 4.5 åligger det Bolaget att tillse att de nya ägarna undertecknar kommande upprättade överenskommelse om gemensamhetsanläggning.

### 2.11.3 Gård

Utbyggnaden av Planområdet kommer att ha en gemensam gård för hus 1, 5 och 6. Huvudmannskapet för anläggningen kommer att bli i form av en samfällighetsförening för en gemensamhetsanläggning med fastigheterna för hus 1, 5 och 6.

En överenskommelse om gemensamhetsanläggning avseende inrättandet för gård inom Planområdet har upprättats, Bilaga 3.

Vid överlåtelse enligt § 4.5 åligger det Bolaget att tillse att de nya ägarna undertecknar kommande upprättade överenskommelse om gemensamhetsanläggning.



### 2.12 Arrendator

Bolaget är medvetet om att del av marken, ca 2 300 kvm, för blivande Fastigheten B, är utarrenderad till Lilla Essinge båtklubb. Staden åtar sig att säga upp arrendatorn för detta markområde och tillse att denne avflyttat senast på Tillträdesdag B.

### 2.13 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten A och Fastigheten B 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 Fastighet A och B så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

## § 3

### GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

#### 3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastighet A och B samt 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.

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

Bolaget förbinder sig vidare vid exploateringen tillämpa vad som anges i planbeskrivningen gällande parkeringstal.

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

#### 3.2 Produktionsförutsättningar

Genomförandet av förslag till Detaljplanen kommer att innebära en intensiv byggperiod där många byggherrar och entreprenörer skall verka inom ett begränsat område. Detta kommer att ställa stora krav på samordning inom området. I syfte att identifiera behov av samordning och minimera konflikter har staden upprättat ett dokument ”PM produktionsförutsättningar”, daterat 2017-09-27, Bilaga 4. Promemorian skall vara en

förutsättning i de upphandlingar som parterna gör samt utgöra avtalsinnehåll i entreprenadavtal etc. Bolaget förbinder sig att vidta skäliga åtgärder för att god samordning skall uppnås. PM har överlämnats till bolaget.

### 3.3 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheterna A och B uppföra bostadsbebyggelse innehållande sammanlagt cirka 90 lägenheter.

### 3.4 Bygg- och anläggningskostnader mm

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten A och Fastigheten B inklusive allt för bygg- och anläggningsarbetena mm nödvändig spont för exempelvis tekniska och/eller arbetsmiljömässiga skäl. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten A och Fastigheten B och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på respektive fastighet, om inte annat framgår av detta avtal. 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.

### 3.6 Flyttning av ledningar

Staden ansvarar för flytt av ledningar.

### 3.7 Befintlig vegetation och park

#### *Allmän platsmark*

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

Vid överträdelse ska Bolaget utge vite med 150 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). För träd markerat med n1 på Detaljplanen är vitet 1 000 000 kronor, för markerade träd längs södra stranden är vitet 500 000 kronor per skadat träd, se Bilaga 5. Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastighet A och B utan tillstånd ska Bolaget utge skadestånd i enlighet med § 3.10 nedan.

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

### 3.8 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastighet A och B. Samråd med Staden ska ske.

### 3.9 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.

### 3.10 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastighet A och B. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita 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. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastighet A och B och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan och kräva skadestånd om Bolaget eller dess entreprenör olovligt skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

Fastighet A och B samt den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

### 3.11 Krav och mål för energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom respektive fastighet uppfylla krav samt eftersträva mål enligt Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. Bolaget ska uppfylla följande krav:

- ”I nyproducerad byggnad, på av staden markanvisad fastighet, ska energianvändningen vara högst 55 kWh/m<sup>2</sup> och år”. Energikraven ska tillämpas enligt

PM ”Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar”.

- ”Utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ska minska”. Bolaget ska uppvisa dokumentation över miljöprövade varor efter att byggnaden/anläggningen är uppförd. Dokumentationen kan ske utifrån valfritt system, d.v.s. Byggvarubedömningens kriterier för rekommenderade eller accepterade varor (totalbedömning), BASTA, Svanen, Bra Miljöval eller EU Ecolabel. Varugrupper som är särskilt prioriterade är kemiska produkter (lim, fog, färg, avjämningsmassa m.m.), golvbeläggning, isoleringsmaterial, tak- och fasadmaterial samt el- och vs-installationer (kablar, rör m.m.).

### 3.12 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från respektive fastighet. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastighet A och B respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning avledas från Fastigheten A och Fastigheten B. Anslutning sker i enlighet med Stockholm Vatten och Avfall AB:s anvisningar.

### 3.13 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastighet A och B 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.

### 3.14 Gestaltungsprinciper

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar, med utformningen av gator och parker inom Planområdet har gestaltungsprinciper upprättats, se kapitel ”Kvarteretsmark – ny bebyggelse” sid 35-62 i planbeskrivning till Detaljplan. Gestaltungsprinciperna ska utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa gestaltungsprinciperna vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastighet A och B samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

### 3.15 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](http://www.stockholm.se/geoarkivet).

### 3.16 Avfallshantering

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

Som ovan framgår förbinder sig Bolaget att vid byggnation av bostäder efterfölja åtagandet enligt punkt 2.11 ovan om anslutning till mobil sopsugsanläggning.

### 3.17 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolaget har tagit del av ett dokument benämnt ”Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark”, som finns på stadens hemsida. Dokumentet redovisar riktlinjer som bör, och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för stadens allmänna platsmark.

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från Staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar.

Stockholms stad är mycket restriktiv till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Staden och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av staden, genom dess trafikkontor. Bolaget åtar sig att kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

## § 4

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

#### 4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 50 mnkr, i penningvärde 2017-09-01, att senast 5 år efter det att Bolaget tillträtt Fastigheten A respektive Fastigheten B 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.

#### 4.3 Motfyllning källarvåning

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 75 000 kronor per påbörjad vecka, senast inom 9 månader efter det att arbeten med bottenplattan påbörjats för hus 5, 12, 13 respektive 14, se Bilaga 6, ha färdigställt bottenplatta och källarvåning så att motfyllning kan ske.

Om försening uppstår och detta beror på sådan omständighet som anges i AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5 förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning.

#### 4.4 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast efter tolv månaders produktionstid för hus 5, 12, 13 respektive 14, se bilaga 6, överlämna tidplan där tidsspänn om 1 månad redovisas under vilket inflyttning planeras ske. Sex månader innan inflyttning ska Bolaget lämna besked om slutliga inflyttningsdatum per etapp. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 50 000 kr per påbörjad vecka, senast tre månader före fastslaget inflyttningsdatum, eller annat överenskommet datum, lämna Staden tillträde till gatumarken. Om Staden får försenat tillträde till gatumarken och detta beror på sådan omständighet som anges i AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5 förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats.

#### 4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Denna överenskommelse får inte överlåtas i den del den avser Fastighet B inklusive optionen att förvärva denna fastighet.

Bolaget förbinder sig, vid vite av 75 mnkr i penningvärde 2017-09-01, att vid överlåtelse av äganderätten till respektive fastighet tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastighet A och /eller B delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheterna. 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 Bolaget träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Lilla Essingen 1:11 daterad xxxx-xx-xx. 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 75 mnkr i penningvärde 2017-09-01. 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.

#### 4.6 Överenskommelsens giltighet

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

dels kommunfullmäktige senast 2018-06-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2018-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2018-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Primus mm, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels mark- och miljödomstolen bifaller ansökan om vattenverksamhet, 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

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Wästbygg Projektutveckling  
Stockholm AB under namnändring  
till Wästbygg Projektutveckling AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

För Wästbygg Gruppen AB (såvitt avser det solidariska ansvaret i § 1.3)

.....  
( )

.....  
( )



Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

#### BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastighet A och B
2. Områden enligt § 2.1
3. Överenskommelser om sopsug, parkeringsgarage respektive gård (bilägges ej)
4. PM ”Produktionsförutsättningar” (bilägges ej)
5. Skydd av träd enligt § 3.7 (bilägges ej)
6. Hus enligt § 4.3 och 4.4 (bilägges ej)