

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och SSM Spånga Fast AB (org.nr. 559109–4080), nedan kallat **Bolaget**, och SSM Fastigheter AB (org.nr. 556947–1203), nedan kallat Moderbolaget har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Solhem 16:1 med mera

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2017-06-08 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom del av fastigheten Solhem 16:1. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2017-08-27. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för fastigheten Hedvig 7 med mera antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag DP 2017-05974-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSILDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 1250 kvadratmeter av fastigheten Solhem 16:1, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om 34 374 091 kronor (39 109 091 kr (bostäder) + 1 165 000 kr (lokaler) - 5 900 000 kr (stadens andel av exploateringskostnaderna*). Fastigheten är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Det område som består av Hedvig 7 och Fastigheten benämns tillsammans nedan **Markområdet**.

I ovan nämnda köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.12.

*Projektet belastas med en kostnad om totalt 13 000 000 för åtgärder i form av:

- Rivning av delar av befintlig bebyggelse
- Sanering av mark inom Hedvig 7
- Åtgärder på befintlig byggnad

Stadens andel av denna kostnad beräknas avrundat till 5 900 000 kr (13 000 000*(1250/2750)). Detta belopp ska dras av vid beräkning av preliminär köpeskillning såväl som slutlig köpeskillning.

Bostäder

Den preliminära köpeskillningen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge juni 2016 (**Värdetidpunkten**) om 12 000 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 7 170 m² ljus BTA. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2.

Ovanstående pris i kr/m² ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till dagen för beslut om fastighetsbildning i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På dagen för beslut om fastighetsbildning ska slutlig köpeskillning för bostäder betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m² ljus BTA, som medges enligt lagkraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

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

A = pris på dagen för beslut om fastighetsbildning, kr/m² ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Spånga-Kista som på dagen för beslut om fastighetsbildning kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Spånga-Kista enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värdetidpunkten

E = Fastighetens area (tomtarea), preliminärt 1250 kvm

F = Markområdets area (tomtarea), preliminärt 2750 kvm

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

¹ Den månatliga noteringen avser tre månades glidande medelvärde

Kommersiella lokaler (butiker eller liknande):

Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är baserad på ett pris i prisläge 2016-06-01 om 3 500 kr per m² BTA och en beräknad total värdegrundande area om 732 m² BTA.

Priset om 3500 kronor ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till dagen för beslut om fastighetsbildning med 100% av förändringen av IPD (Svenskt Fastighetsindex), Butiker hela StorStockholm framtaget av IPD Norden AB (numera MSCI). Detta index visar värdeförändringen för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år.

Per 2015-12-31 (indextal för år 2015) är indextalet 390 enheter (1983-12-31=100). Per 2016-12-31 (indextal för år 2016) är indextalet 420 enheter. Indextalet per 2016-06-01 beräknas till 403 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2015 och 2016. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid dagen för beslut om fastighetsbildning 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 dagen för beslut om fastighetsbildning. Köpeskillingen vid dagen för beslut om fastighetsbildning beräknas som köpeskillingen i prisläge 2016-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Justering ska därefter ske med beaktande av tomtytans storlek där det totala lokalvärdet multipliceras med kvoten av Markområdets areal dividerat med den blivande fastighetens areal (E/F i formeln för reglering av bostadspriset).

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.

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

2.3 Förnyelse av överlåtelse

Ansökan om fastighetsbildning ska enligt JB 4:7 inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från köpeavtals undertecknande. Det är emellertid parternas önskan att fastighetsbildning ska genomföras först när Stadens arbeten med ledningsflytt, flytt av byggnader och övriga åtgärder är slutförda. Staden och Bolaget är därför överens om att denna överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Solhem 16:1 på oförändrade villkor ska förnyas senast var femte månad för att den i

överenskommelsen ingående överlåtelsen alltjämt ska äga giltighet. Detta ska möjliggöra för Staden att inte ansöka om fastighetsbildning senare än sex månader från det att överenskommelsen ursprungligen upprättades.

Om förnyelse av överenskommelsen inte kommer till stånd senast inom fem månader från överenskommelsens upprättande respektive inom fem månader från det datum då överenskommelsen senast förnyades äger Staden genast inte ansöka om fastighetsbildning för avstyckning av Fastigheten oaktat att Stadens arbeten inte är slutförda. Parterna är införstådda med att Fastigheten då kan komma att bildas tidigare än avtalad tillträdesdag samt att kostnader därmed uppkommer i form av fastighetsskatt. Förnyelse av överenskommelsen ska ske genom tecknande av tilläggsavtal om förnyelse hos Stadens exploateringskontor. Staden ska kalla Bolaget till möte per e-post. Bolagets företrädare ska vid varje tillfälle styrka sin behörighet att företräda Bolaget genom överlämnande av behörighetshandlingar. Avtal om förnyelse av avtalet anses för Bolaget inte vara en löpande förvaltningsåtgärd.

2.4 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildningen enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft och Stadens arbeten med ledningsflytt och flytt av byggnader är slutförda, nedan kallad **Tillträdesdagen**.

2.5 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på dag för beslut om fastighetsbildning betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

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

2.6 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

För det fall Staden låtit genomföra fastighetsbildning enligt § 2.3 ovan tidigare än avsedd tillträdesdag ska Bolaget, om skälet till att denna överenskommelse inte förnyats beror på Köparens underlåtenhet att förnya överenskommelsen, erlægga även den fastighetsskatt som belöper på Fastigheten från dag då fastighetsbildningen vunnit laga kraft till Tillträdesdagen

2.7 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.

2.8 Fastighetens skick m.m.

Bolaget 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 § 2.9.

Vid tidpunkten för Tillträdesdagen ska verksamheten för Pressbyrån vara uppsagd och avflyttad från Fastigheten. Detsamma gäller för den offentliga toaletten. Byggnaderna (inklusive bottenplattor) för Pressbyrån och den offentliga toaletten ska vid denna tidpunkt även vara borttagna från Fastigheten. Parterna ska i anslutning till Tillträdesdagen genomföra en gemensam syn av Fastigheten för att kontrollera att detta åtagande har uppfyllts.

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

2.9 Markföroreningar

Fastigheten

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av åtgärdsbehov bör parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm. Om dessa riktvärden inte är tillämpliga kan platspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell tas fram.

Bolaget ska omgående informera Staden om jord med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) påträffas. Hantering av förorenade massor ska ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten. Om halterna överskrider MKM ska hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan. Eventuell anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolaget. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor med halter upp till och med MKM.

Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som det inte finns någon avsättning för. Staden svarar även för merkostnad för schakt av dessa massor och eventuell återfyllnad, såvida det inte handlar om kostnader kopplat till planerad anläggningsschakt som ändå ska ske oaktad föroreningsgrad.

För att Bolaget ska få ersättning krävs verifikat. Bolaget ska till Staden bland annat redovisa uppgifter om totalt schaktad mängd jord, mängden jord som har omhändertagits på mottagningsanläggning i halter över MKM, andel återanvända massor samt tillförda fyllnadsmassors ursprung.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller 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.

Hedvig 7

Bolaget ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom Hedvig 7 i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Innan markundersökningsarbetet påbörjas ska Bolaget kontakta stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen).

2.10 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.11 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

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

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar; placering bestäms efter samråd med Bolaget.

Linspänd belysning

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

2.12 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Markområdet 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 Markområdet 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 Markområdet 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 inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget förbinder sig vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i planbeskrivningen.

Staden och Bolaget ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploatering.

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

3.2 Kommunala anläggningar

Inom Planområdet finns kommunala anläggningar som måste nybyggas, byggas om eller justeras på grund av Bolagets genomförande inom Hedvig 7. Del av kostnaderna för dessa ska erläggas till Staden som exploateringsbidrag. Exploateringsbidraget uppgår till 1 500 000 kr och utgör ersättning för genomförande av allmän platsmark inom Planområdet. Ingen ytterligare ersättning, utöver vad som följer av denna överenskommelse, ska betalas av Bolaget till Staden för Stadens arbeten inom Planområdet med anledning av Bolagets genomförande inom Hedvig 7 eller Fastigheten.

Exploateringsbidraget ska erläggas till Staden senast i samband med Stadens byggstart.

3.3 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Markområdet uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 150 lägenheter, kommersiella lokaler etcetera

Bolaget ska inom Fastigheten upplåta bostäderna med hyresrätt.

Vid upplåtelse med hyresrätt inom Markområdet ska bostadslägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms stads Bostadsförmedling AB, eller den som Staden sätter i dess ställe. Bolaget är införstått med att, enligt ovan nämnda avtal, ska minst 50 % av lägenheterna förmedlas av Stockholm stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse om annat träffas med Stockholms stads Bostadsförmedling AB.

3.4 Speciallägenheter och kommunala lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter ska Bolaget efter överenskommelse med Spånga-Tensta stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, och/eller socialnämnden, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande speciallägenheter och lokaler:

Speciallägenheter

- sex . bostadslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen (cirka 400 m² BTA),

Speciallägenheterna ska om Staden så önskar upplåtas genom hyresavtal för bostadslägenheter. Berörda parter får härvid överenskomma om blockuthyrning.

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

3.5 Bygg- och anläggningskostnader med mera

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Markområdet. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutnings arbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Markområdet och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Markområdet. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutnings arbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

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

3.6 Ledningar

Inom Fastigheten finns idag ledningar som innehas av Ellevio och SVOA. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av de ledningar som inte kommer att ligga kvar inom Fastigheten i enlighet med Detaljplanen. Bolaget är införstått med att ledningsomläggningen innebär att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Fastigheten. Bolaget tar på sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

Bolaget är införstått med att Staden alt. ledningsägare/ledningsägarna måste omlägga ovannämnda ledningar innan Bolaget kan påbörja sin byggnation. Detta påbörjas först då Detaljplanen vunnit laga kraft. Staden ansvarar för att omläggningen är genomförd

senast på Tillträdesdagen. Hänsyn till denna förutsättning ska tas i huvudtidplanen enligt § 3.1.

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns ska beaktas vid Bolagets byggverksamhet. Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av ledningar i drift. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

Anläggningar för dagvatten och infiltration som Bolaget ansvarar för ska planeras och utföras med hänsyn till befintliga ledningar vid fastighetsgräns. Bolaget ska ta kontakt med ledningsbolagen för planering av dessa arbeten.

3.7 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill Markområdet inte skadas av Bolaget eller någon som Bolaget svarar för (exempelvis Bolagets entreprenör) under den tidexploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Markområdet 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 100 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark).

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

3.8 Information till allmänheten

Bolaget förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Skylt, fundament och montage betalas av Bolaget. Skyltning ska ange Stadens medverkan i projektet med logotyp och webbadress till projektet (<https://vaxer.stockholm/projekt/>).

Utformning av och innehåll på byggs skylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlur under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggs skyltar.

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning.

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

3.9 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Markområdet. 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 Markområdet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Markområdet och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

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

3.10 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017", i Bilaga 4. Det befintliga huset på Värsta Allé 11 undantas från Energi och materialkravet.

Bolaget godkänner härmed att Staden får tillgång till energidata från aktuella byggnader inom Markområdet förutom det befintliga huset samt att Staden får publicera resultat från energiuppföljningen. Bolaget förbinder sig även att lämna godkännande i särskild handling om det erfordras för att få tillgång till energidata.

3.11 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 Markområdet. Placering av byggnader och höjdsättning inom Markområdet 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 Markområdet.

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

3.12 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Markområdet följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Stadens riktlinjer innebär bland annat följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshus. För publika lokaler samt arbetslokaler skall en tillgänglig angöringsplats finnas inom 25 meters gångavstånd.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 ALM 2) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

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

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

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Stockholms stads geotekniska databas, <https://etjanster.stockholm.se/geoarkivet/>, via Geosuite. Plankoordinater ska anges i referenssystemet SWEREF 99 18 00. Z-koordinat ska anges i höjdsystem RH 2000. Mätprotokoll ska innehålla X, Y och Z-koordinat för markytan, samt Z-värde för mätpunktens installationsnivå.

3.14 Avfallshantering

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

3.15 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 platsförutsättningar.

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

Moderbolaget har åtagit sig, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För de fall Markområdet eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Moderbolaget ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Moderbolaget svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Moderbolaget från sitt åtagande.

4.2 Vite

Bolaget förbinder sig vid vite av 3 500 000 kronor, i penningvärde 2020-11-01, att senast fem år efter Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta inte beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 1-5 (varvid vid tillämpning av punkt 1, vad som anges om Beställaren ska gälla för Staden). Bolaget ska alltid ha rätt till framflyttning av tidpunkten då vite ska utgå om förseningen beror på att beslut om bygglov för projektet överklagats av tredje man.

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

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Staden lider på grund av bolagets avtalsbrott. I sådant fall ska redan erlagt vite avräknas från skadeståndet. Utgivande av vite påverkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 4 500 000 kronor i penningvärde 2020-11-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Markområdet tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Markområdet delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Markområdet. 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 SSM Spånga Fast AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Solhem 16:1 med mera daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 4 500 000 kronor i penningvärde 2020-11-01. 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 någondera parten om inte

dels exploateringsnämnden senast 2021-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2021-12-31, 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

den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För SSM Spånga Fast AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För SSM Fastigheter AB

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Definition av ljus BTA
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
4. Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017