

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 8 (org. nr. 559306-0030), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.7 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1, Vårberg, till Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 8**

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markanvisning

Fastighets AB Senator har medlemskap i Garageföreningen Vårberget ekonomisk förening (org.nr. 702002-7061), nedan kallad **Garageföreningen**, som är tomträttshavare till fastigheterna Lillholmen 6 och Bäverholmen 7. Medlemmarna i Garageföreningen har gemensamt ansökt om att förändra användningen från garageändamål till bostäder.

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2017-10-12 och 2020-11-12 lämnat markanvisning till Fastighets AB Senator för att uppföra bostäder inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1 i stadsdelen Vårberg. Fastighets AB Senator har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2017-11-03 (med tillägg 2020-12-16). Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

##### 1.1.1 Partsbyte

Fastighets AB Senator har bildat ett helägt dotterbolag, Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 8, som ska inträda i Fastighets AB Senator:s ställe. Staden har godtagit önskemålet under förutsättning att Fastighets AB Senator ingår borgensförbindelse i enlighet med punkt 4.1.

##### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Stångholmsbacken och Falkholmsgränd antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2017-00513, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

## § 2

## FASTIGHETSILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden ska vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Mark inom fastigheten Bäverholmen 7, som är planlagd som allmän plats enligt Detaljplanen, ska överföras till stadens fastighet Skärholmen 2:1. För att staden ska kunna påbörja ledningsflytt och gatuombyggnad avser staden att genomföra marköverföringen snarast efter att Detaljplanen vunnit laga kraft, dock innan upphörande av tomträten enligt § 2.2 nedan. Staden och Garageföreningen har därför träffat ett tilläggsavtal till tomträtsavtal för Bäverholmen 7 där Garageföreningen medger inskränkning av tomträten, Bilaga 2. Staden ansöker om erforderlig fastighetsbildning och svarar för kostnaden för denna.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Tomträtsupplåtelse och rättigheter m.m.

Genomförandet av Detaljplanen förutsätter att befintligt parkeringsgarage på fastigheten Bäverholmen 7 rivs och att framtida parkeringsbehov tillgodoses genom garage under mark. Genomförandet av Detaljplanen förutsätter också att tomträten för Bäverholmen 7 upphör. Överenskommelse om upphörande av tomträten har träffats mellan staden och Garageföreningen, Bilaga 3.

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1, första stycket, ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträtsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträtsavtal, Bilaga 4. Upplåtelsedagen ska i tomträtsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft.

Avgälden för bostäder ska i det kommande tomträtsavtalet baseras på de av kommunfullmäktige beslutade nivåer för tomträtsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträtsupplåtelsen multiplicerad med en bruttoarea baserad på de ritningar för vilka bygglov beviljats.

Den årliga tomträtsavgälden för verksamhetslokaler är bestämd till 135 kr/m<sup>2</sup> BTA i prisläge 2017-05-01 och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen 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 2016-12-31 (indextal för år 2016) är indextalet 420 enheter (1983-12-31=100). Per 2017-12-31 (indextal för år 2017) är indextalet 449 enheter. Indextalet per 2017-05-01 beräknas till 430 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalerna för 2016 och 2017. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Tomträttsavgälden vid tillträdet i kr/m<sup>2</sup> BTA beräknas som avgälden i prisläge 2017-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Den i bilagt förslag till tomträttsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Byrån för Arkitektur och Urbanism AB daterade 2020-11-11. I det kommande tomträttsavtalet ska bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar om Bolaget anser det nödvändigt alternativt att anpassa sin byggnad till befintliga konstruktioner.

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får regleras i tomträttsavtalet, inskrivas som servitut i Fastigheten/blivande tomträtten till förmån för fastighet ägd av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

#### *Belysning och ledningar m.m.*

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

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

### 2.3 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande såsom t.ex. ledningar samt ytor för angöring och parkering för ny och befintlig bebyggelse inom kvarteret Bäverholmen. Avsikten är att ovan nämnd gemensamhetsanläggning ersätter befintligt avtalsservitut för väg och ledningar som belastar Bäverholmen 7.

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.

- Kvartersgata inklusive ledningar inom kvarteret Bäverholmen.
- Parkering för ny och befintlig bebyggelse inom kvarteret Bäverholmen

#### 2.4 Rivning

Garageföreningen, i vilken Bolaget är medlem, ansvarar för rivningen av befintligt garage m.m. inom fastigheten Bäverholmen 7. Detta regleras i överenskommelse om upphörande av tomträtt, Bilaga 3.

#### 2.5 Markföreningar

*Mark inom Fastigheten som tidigare upplåtits med tomträtt (del av Bäverholmen 7)*

Bolaget utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Innan markundersökningsarbetet påbörjas samt i samband med att Bolaget kontaktar Stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) så ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas.

*Mark inom Fastigheten som tidigare inte varit upplåten med tomträtt (del av Skärholmen 2:1)*

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföreningar bör parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm. Om dessa riktvärden inte är tillämpliga kan platsspecifika 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. Anmälan om eventuell 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 oaktat 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 e dyl. 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 Bolagets övertagande av marken.

*Mark inom befintlig tomträtt som blir allmän platsmark (del av Bäverholmen 7)*

Bolaget utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Innan markundersökningsarbetet påbörjas och i samband med att Bolaget kontaktar Stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) så ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas. Slutredovisning av en eventuell sanering ska godkännas av tillsynsmyndigheten och exploateringskontoret.

### § 3

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

### 3.1 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 30 lägenheter, kommersiella lokaler etc.

Bolaget ska upplåta bostäderna med hyresrätt.

Vid upplåtelse med hyresrätt 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.

Bolaget förbinder sig vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i planbeskrivningen. I det fall mobilitetstjänster tillämpas av Bolaget för att minska antalet bilparkeringsplatser utifrån parkeringstalet är avsikten att de först ska godkännas av Staden.

Fastighetens behov av parkering löses gemensamt i nya garage inom kvarter Bäverholmen. Bolaget åtar sig att överenskomma med Olov Lindgren City AB och Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 10 kring upplåtelsen av parkeringsplatser i enlighet

med Bilaga 5. Slutlig prövning av att behovet av parkering är tillgodosett sker vid bygglov.

### 3.2 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sin projektering och sina entreprenader med Staden, Stadens olika entreprenörer, övriga byggaktörer inom Planområdet, de ledningsdragande bolagen samt med omkringliggande verksamheter. Staden har i samråd med Bolaget och övriga byggaktörer inom Planområdet upprättat en skedestidplan (PM Skedesplanering), Bilaga 6, som kontinuerligt uppdateras
- samordna inflyttningsordningen inom Fastigheten med Staden i syfte att ge förutsättningar för en god planering av arbeten med finplanering

Bolaget är medvetet om att viss finplanering inte kommer att utföras för gator som fortsatt används för byggtrafik. Vissa arbeten kan heller inte utföras under vinterhalvåret.

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

Staden och Bolaget har tillsammans med övriga byggaktörer inom Planområdet gemensamt upprättat en huvudtidplan för exploateringen, Bilaga 7.

#### 3.2.1 PM Produktionsförutsättningar

Bolaget förbinder sig att följa upprättat PM Produktionsförutsättningar för byggherrar och entreprenörer, Bilaga 8. Syftet med dokumentet är att ge förutsättningarna för ett samordnat genomförande av dels entreprenader gällande husbyggnad och dels markentreprenader på allmän platsmark samt kvartersmark.

Promemorians innehåll ska vara förutsättningar i de upphandlingar som parterna gör. Bolaget förbinder sig att vidta åtgärder för att god samordning ska uppnås i enlighet med de regler som gäller för Staden inom samma arbetsområde.

Promemorian uppdateras kontinuerligt. Bolaget ansvarar för att informera sig hos Staden om gällande PM.

#### 3.2.2 Minimera störningar

Bolaget är medvetet om att det finns befintliga boende i området och närliggande kvarter kan komma att vara inflyttade när Bolaget bedriver sina arbeten inom

Fastigheten. Det är av största vikt att arbetena planeras och utförs med hänsyn till att störningar minimeras.

Bolaget förbinder sig att hantera alla klagomål från boende, fastighetsägare och hyresgäster som framförs gällande Bolagets arbeten under den tid Bolagets produktion pågår.

### 3.3 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

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

#### 3.3.1 Kostnader för omläggning av ledningar

Genomförandet av Detaljplanen förutsätter att djupt förlagda vatten- och avloppsledningar söder om Stångholmsbacken intill befintlig gångtunnel flyttas. Ledningarna är kryssmarkerade inom streckad linje på Bilaga 9. Bolaget åtar sig att bekosta ledningsflytten tillsammans med övriga byggaktörer inom kvarteret Bäverholmen och Lillholmen. Kostnadsfördelningen ska baseras på respektive byggaktörs andel av tillkommande byggrätt (kvm ljus BTA) inom kvarteret Bäverholmen och Lillholmen enligt Detaljplanen. Preliminär procentuell kostnadsfördelning redovisas i Bilaga 10. Bolaget och övriga byggaktörer ersätter Staden för Stadens faktiska kostnad för omläggningen. I tidigt skede är kostnaden av SVOA bedömd till cirka 6 miljoner kronor.

Inom Bäverholmen 7 och Lillholmen 6 finns idag ledningar för fjärrvärme, el och opto. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för omläggning av de allmänna ledningar som inte kommer att ligga kvar i u-område i enlighet med Detaljplanen och som ska förläggas inom allmän platsmark. Bolaget ska tillsammans med övriga byggaktörer inom kvarteret Bäverholmen och Lillholmen bekosta andelen av ledningsomläggningarna som härrör från Bäverholmen 7 och Lillholmen 6 samt omläggningarnas följdkonsekvenser utanför fastigheterna. Staden kommer att vidarefakturera kostnader för dessa ledningsomläggningar till Bolaget och övriga byggaktörer i enlighet med Bilaga 10. Staden fakturerar faktisk kostnad.

Bolaget ska tillsammans med övriga byggaktörer inom kvarteret Bäverholmen och Lillholmen ansvara för och bekosta samtliga ledningsomläggningar som behövs inom kvartersmark.

Ansvar för kostnader och genomförande av förläggning av eventuella provisoriska ledningar som behövs innan nya permanenta ledningar kan anläggas, ska hanteras under

detaljprojektering och vara överenskommet inför genomförande. Parterna ska eftersträva att undvika behov av provisoriska ledningsförläggningar där det är möjligt.

Bolaget är införstått med att ledningsomläggningarna innebär att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Fastigheten. Bolaget tar på sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

Bolaget är införstått med att Staden alt. ledningsägare/-na måste omlägga ovannämnda ledningar innan Bolaget kan påbörja sin byggnation. Detta påbörjas först då Detaljplanen vunnit laga kraft. Hänsyn till denna förutsättning ska tas i huvudtidplanen enligt § 3.2.

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

#### 3.4 Befintliga och omförlagda ledningar

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.

#### 3.5 Gemensamma logistiklösningar

Inom Skärholmen pågår planering för utbyggnad av flera olika bostadsområden, förskolor, skolor och annan offentlig och kommersiell service. Under stor del av utbyggnaden kommer många entreprenader att pågå parallellt samtidigt som befintliga boende och nyinflyttade ska ha rätt till en god boendemiljö. För att uppnå en god samordning och implementera koncernprojektets mål om social hållbarhet även i genomförandeskedet, utreder Staden möjligheter till gemensamma samordningslösningar framförallt avseende logistik inom området. Utredning sker i samråd med övriga projekt inom Fokus Skärholmen i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen. Bolaget ska ta hänsyn till detta i sina entreprenadhandlingar och skall medverka på bygglogistiska samordningsmöten med övriga byggaktörer i planområdet och övriga planområden i stadsdelen. Enskilda byggaktörer skall tillse att framfart för trafik och logistik är tillgodosedd och löpande rapportera förändringar till ett gemensamt forum. Staden håller i löpande samordnande möten.

I det fall gemensam logistiklösning för planering av transporter till och från området, exempelvis checkpoint-lösning, blir aktuellt förbinder sig Bolaget och Staden att stå för kostnader motsvarande nytta av samordningslösningen, exempelvis baserat på andelen av den totala exploateringen eller logistikflöden i området. Avsikten är att kostnader solidariskt delas mellan samtliga byggaktörer med marktilldelning och pågående



logistik i området under projektet Fokus Skärholmen. Parterna ska sträva efter kostnadseffektiva lösningar. I det fall kostnader uppstår för gemensamma logistiklösningar, skall de hållas låga med syfte att hålla nere produktionskostnaderna. Bolaget accepterar Stadens styrning av de gemensamma åtgärderna. Arbetet ska dock ske i samverkan och dialog med övriga byggande parter inom Fokus Skärholmen.

### 3.6 Befintlig vegetation och mark

#### *Allmän platsmark*

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

Vid överträdelse ska Bolaget utge vite enligt Bilaga 11, (gäller när stammens diameter > 30 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 Exploateringsområdet utan tillstånd, se § 3.9 nedan.

### 3.7 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 Fastigheten. Samråd med Staden ska ske.

### 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 ([stockholm.se/projektnamn](http://stockholm.se/projektnamn)).

Utformning av och innehåll på byggskylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlor under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggskyltar.

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast en vecka innan byggaktörens etablering.

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

Bolaget ska ekonomiskt bidra till en för området gemensam byggskylt (stortavla) som ska informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena, om Staden så beslutar.

Skylten ska följa Stockholms stads grafiska profil och exponera alla medverkande aktörers logotyper. Bolaget ska samverka med områdets övriga byggaktörer och Staden kring information om projektet Stångholmsbacken och stå för skälig kostnad därav.

### 3.9 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget 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 Fastigheten 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 Fastigheten och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd.

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

### 3.10 Området vid inflyttning

Bolaget är medvetet om att vid inflyttning i Fastigheten gäller följande:

- Närområdet kommer fortsatt att vara belastat med byggtrafik och etableringar; framkomlighet för gående och biltrafik/transporter till fastigheterna ska fungera och vara trygga.
- Staden kommer att utföra vissa arbeten med finplanering efter inflytt.

### 3.11 Åtagande gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", i Bilaga 12.

Bolaget godkänner härmed att Staden får tillgång till energidata från byggnad inom Fastigheten 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.

#### 3.11.1 Åtaganden gällande social hållbarhet

Planområdet är en del av Fokus Skärholmen som har ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att särskilt

synliggöra det lokala perspektivet och implementera de aspekter av stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

Fokus Skärholmen har, utifrån Skärholmens stadsdelsnämndsområdes lokala utvecklingsarbete, identifierat sju prioriterade områden att arbeta med för att stärka social hållbarhet specifikt för stadsdelsnämndsområdet. De prioriterade områdena och nycklarna finns beskrivna i rapporten *Social hållbarhet i Fokus Skärholmen - nycklar för det lokala behovet* (Skärholmens stadsdelsförvaltning, 2017, dnr 3./770-2017).

Genom arbetet med planförslaget har även de av Stadsbyggnadskontoret framtagna strategierna för en socialt hållbar utveckling legat till grund. Dessa återfinns i dokumentet *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbarhet Fokus Skärholmen*, (Stockholms stadsbyggnadskontor, maj 2017, dnr 2015-17268).

Bolaget ska efter bästa förmåga inkludera ovan nämnda dokument i fortsatta planerings- och genomförandearbeten för att bidra till ökad social hållbarhet.

Särskilt förbinder sig Bolaget att:

***Kopplat till prioriteringsområde "Boende och stadsmiljöer för lokala behov"***

Bolaget ska vid projektering se över möjligheten att planera för lägenheter med fler rum (fler än 3 rum) samt möjligheten att anpassa planlösningar för att kunna slå ihop flera smålägenheter till lägenheter med fler rum. Lägenhetsfördelningen ska presenteras av Bolaget i samband med bygglovsskedet.

De nya bostadsgårdarna ska utformas för att möjliggöra och främja möten anpassade för boenden, grannar och besökande med t.ex. lekplatser för barn, sittgrupper för vuxna och ungdomar, grillplatser, grönytor, odlingslådor, växthus, biodlingar m.m.

I utformningen av gårdarna ska kopplingar mellan allmän platsmark och kvartersmark beaktas, skillnaden mellan gård och allmän platsmark och eventuella grindar och staket bör hållas olåsta.

***Kopplat till prioriteringsområde "Delaktighet och kunskap"***

Bolaget ska löpande, minst en gång per år, informera befintliga hyresgäster om projektet och hur de påverkas.

***Kopplat till prioriteringsområde "Tryggheten i Vårberg"***

Bolaget ska utföra kvalitativt gestaltade bottenvåningar längs offentliga rum i enlighet med planbeskrivningen.

Bolaget ska sträva efter att engagera verksamheter som är öppna, har väl belysta lokaler och som har öppettider såväl under dygnets mörkare som ljusare tider t.ex. café, gym, möteslokal, tvättstuga, butiker och vissa kontor. Exempelvis kan möjligheten till samnyttjande av lokaler av olika verksamheter för att uppnå att lokaler används fler timmar på dygnet/under veckan undersökas.

Utformningen/gestaltningen av gårdarna ska sträva efter att inte skymma sikt eller skapa skynda vrår för att motverka otrygghet. Gångytor, cykelparkeringsplatser, sopnedkast, entréer och dylikt som kan förväntas användas vid dygnets mörka timmar ska vara väl belysta.

En trygghetsgranskning genom Skafast (Skärholmens fastighetsägarförening) ska utföras i samband med bygglovsskedet så att synpunkter kan omhändertas.

### ***Kopplat till prioriteringsområde "Syssetsättningsgraden bland 16- till 29-åringar"***

Vid behov av rekrytering av ny personal eller sommarjobbbara kopplat till Bolagets nybyggnation eller kommande förvaltning av densamma, förbinder sig Bolaget att ha ett möte med Jobbtorg Unga i Skärholmen om vilka kompetenser som efterfrågas. Detta med syfte att möjliggöra för matchning av arbetssökande inom stadsdelen men även för att Jobbtorg kan få bättre underlag i planering av sina utbildningsinsatser och matchningsarbete.

### 3.12 Dagvatten

#### *Åtgärder för att hantera skyfall*

Bolaget åtar sig att utforma kvartersgatan inom kvarteret Bäverholmen på ett sådant sätt att dagvattenavrinningen från gatan sker norrut mot Stångholmsbacken och inte mot parkmarken öster om kvarteret Bäverholmen, enligt Skyfallsutredning Stångholmsbacken (WSP 2020-09-16, s. 10). De handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av Staden.

### 3.13 Tillgänglighet i utemiljö

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

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

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

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

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

### 3.14 Fiberanslutning

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

### 3.15 Gestaltningsprogram

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 ett gestaltningsprogram upprättats, daterat 2020-09-04. Gestaltningsprogrammet ska utgöra ett för Staden och byggaktörerna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Gestaltningsprogrammet har utarbetats av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggaktörerna inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig, om inte annat överenskommit med Staden, att följa gestaltningsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

### 3.16 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Stockholms stads geotekniska databas, [www.stockholm.se/Geoarkivet](http://www.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.

### 3.17 Avfallshantering

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

### 3.18 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 Säkerhet

I det fall Bolaget överlåter tomträtten till annan part svarar Bolaget såsom för egen skuld solidariskt med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma. Om Staden godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt denna överenskommelse om exploatering kan Staden, om Bolaget så begär, genom skriftliga besked härom befria Bolaget från sitt åtagande att svara solidariskt med de nya ägarna. Så kan även ske om de nya ägarna ställer säkerhet som Staden skäligen kan godta såsom borgen eller självständig bankgaranti. Vad som här stadgas gäller till och med att Bolaget eller de nya ägarna uppfyllt sina skyldigheter enligt denna överenskommelse, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

Fastighets AB Senator (org.nr 556363-4053) har åtagit sig, se Bilaga 13, 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 tomträtten 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 Fastighets AB Senator (org.nr 556363-4053) ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Fastighets AB Senator (org.nr 556363-4053) 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 Fastighets AB Senator (org.nr 556363-4053) från sitt åtagande.

#### 4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 1 720 000 kronor, i penningvärde 2021-06-01, att senast 5 år efter upplåtelsedagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats ska detta vite sättas ned till 570 000 kronor, i penningvärde 2021-06-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

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

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

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

Innan tomträtt upplåtits får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 2 300 000 kronor i penningvärde 2021-06-01, att vid överlåtelse av tomträtten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt 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 Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 8 träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Bäverholmen 7 samt del av Skärholmen 2:1, Vårberg, daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av tomträtten tillse att också efterföljande tomträttshavare 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 2 300 000 kronor i penningvärde 2021-06-01. 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 Fullgjorda åtaganden

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse har Bolaget erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte ska anses föreligga vid avgäldsreglering.

#### 4.5 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 2022-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels kommunfullmäktige senast 2022-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Stångholmsbacken, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning.

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

\* \* \* \* \*



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

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Fastighets AB Sthlm Bäverholmen 8

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

#### BILAGOR

1. Detaljplanekarta med den blivande tomträttsfastigheten markerad
2. Tilläggsavtal till tomträttsavtal för Bäverholmen 7
3. Överenskommelse om upphörande av tomträtt för Bäverholmen 7
4. Förslag till tomträttsavtal med Bilaga
5. Överenskommelse om parkeringslösning kvarteret Bäverholmen
6. PM Skedesplanering
7. Huvudtidplan
8. PM Produktionsförutsättningar för byggherrar och entreprenörer
9. Ledningsflytt VA-ledningar söder om Stångholmsbacken
10. Preliminär kostnadsfördelning ledningsflyttar
11. Vitesbelopp träd
12. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm.
13. Moderbolagsborgen