

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Aktiebolaget Grundstenen 200677 under ändring till M2 Gruppen Lillholmen 7 AB, (org.nr. 559315-8479), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Lillholmen 6, Vårberg, till Aktiebolaget Grundstenen 200677 under ändring till M2 Gruppen Lillholmen 7 AB

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

M2 Asset Management AB (org.nr. 556559-3349) har medlemskap i Garageföreningen Vårberget ekonomisk förening (org.nr. 702002-7061), nedan kallad **Garageföreningen**, som är tomträtthavare till fastigheterna Lillholmen 6 och Bäverholmen 7. Medlemmarna i Garageföreningen har gemensamt ansökt om att förändra användningen från garageändamål till bostäder.

Ett samarbetsavtal har ingåtts mellan M2 Asset Management AB och Våtrumsteknik i Skandinavien AB, Olov Lindgren AB, Anders Ivarsson AB samt Fastighets AB Senator. Dessa bolag ska enligt samarbetsavtalet tillsammans verka för att området kring Stångholmsbacken planläggs för nya bostäder.

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2017-10-12 och 2020-11-12 lämnat markanvisning till M2 Asset Management AB för att uppföra bostäder inom område Lillholmen 6 i stadsdelen Vårberg. Staden och M2 Asset Management AB har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2017-11-03 (med tillägg 2020-12-16), ”Markanvisningsavtalet”. M2 Asset Management AB har överenskommit med Anders Ivarsson AB och övriga parter i samarbetsavtalet att delar av byggrätterna inom Lillholmen 6 även ska tillfalla Anders Ivarsson AB genom helägt dotterbolag, Anders Ivarsson Holding AB.

Enligt en avsiktsförklaring som tecknats mellan Garageföreningen och Bolaget m fl, avsågs Bolaget bli innehavare av tomträtten Lillholmen 6 senast i samband med att överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för fastigheten tecknas. Detta är inte längre aktuellt och har ingen vidare betydelse för detta avtal.

Denna överenskommelse, tillsammans med överenskommelse mellan Anders Ivarsson Holding AB och Staden beträffande Lillholmen 6, fullföljer och ersätter Markanvisningsavtalet.

1.1.1 Partsbyte

M2 Asset Management AB har bildat ett helägt dotterbolag, Aktiebolaget Grundstenen 200677 under ändring till M2 Gruppen Lillholmen 7 AB, som ska inträda i M2 Asset Management AB:s ställe. Staden har godtagit önskemålet under förutsättning att M2 Asset Management AB 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

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSILDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 2860 kvadratmeter av fastigheten Lillholmen 6, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om **tjugotvåmiljonerfemhundrausen** (22 500 000) kronor. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge maj 2017 (**Värdetidpunkten**) om 7 500 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 2 995 m² ljus BTA. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2.

Ovanstående pris i kr/m² 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, m² ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

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

$$A = \text{pris på tillträdesdagen, kr/m}^2 \text{ ljus BTA}$$

B = pris vid Värdebidpunkten, kr/m² ljust BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Skärholmen-Brännkyrka som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Skärholmen-Brännkyrka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värdebidpunkten

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. Köpeskillingen ska dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

Från priset skall vid tillträdestidpunkten dras av 8 605 000 kronor motsvarande värde av tomträtt, rivningskostnader m.m.

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.

Mark inom fastigheten Lillholmen 6, 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 tomträtten enligt § 2.3 nedan. Staden och Garagetöreningen har därför träffat ett tilläggsavtal till tomträttsavtal för Lillholmen 6 där Garagetöreningen medger inskränkning av tomträtten, Bilaga 3. Staden ansöker om erforderlig fastighetsbildning och svarar för kostnaden för denna.

Mark inom fastigheten Lillholmen 5 (tomträttshavare är Bolagets dotterbolag M2 Gruppen i Stockholm AB, org. nr. 556367-0057), som är planlagd som allmän plats respektive kvartersmark för elnätstation enligt Detaljplanen, ska också överföras till stadens fastighet Skärholmen 2:1. Staden och tomträttshavaren har därför träffat ett tilläggsavtal till tomträttsavtal för Lillholmen 5 där tomträttshavaren medger inskränkning av tomträtten, Bilaga 4. Staden ansöker om erforderlig fastighetsbildning och svarar för kostnaden för denna.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månades glidande medelvärde

2.3 Upphörande av tomträtt för Lillholmen 6

Genomförandet av Detaljplanen förutsätter att befintligt parkeringsgarage på fastigheten Lillholmen 6 rivs och att framtida parkeringsbehov tillgodoses genom garage under mark. Genomförandet av Detaljplanen förutsätter också att tomträtten för Lillholmen 6 upphör. Överenskommelse om upphörande av tomträtten har träffats mellan staden och Garageföreningen, Bilaga 5.

2.4 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 och gatuombyggnad är slutförda. Staden och Bolaget är därför överens om att överenskommelsen om exploatering 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 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.

2.5 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft och Stadens arbeten med ledningsflytt och gatuombyggnad är slutförda, nedan kallad Tillträdesdagen.

2.6 Betalning m.m.

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

2.7 Kostnader och intäkter

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

För det fall Staden låtit genomföra fastighetsbildning enligt § 2.3 tidigare än avtalad tillträdesdag ska Bolaget erlägga även den fastighetsskatt som belöper på Fastigheten från dag då fastighetsbildningen vunnit laga kraft till tillträdesdagen.

2.8 Rivning

Garageföreningen, i vilken Bolaget är medlem, ansvarar för rivningen av befintligt garage inom fastigheten Lillholmen 6. Detta regleras i överenskommelse om upphörande av tomträtt, Bilaga 5.

2.9 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 6.

2.10 Fastighetens skick m.m.

Bolaget, som har besiktigat Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföroreningar se § 2.10.

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.

2.11 Markföroreningar

Mark inom Fastigheten som tidigare upplåtits med tomträtt (del av Lillholmen 6)
Bolaget utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar 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 befintlig tomträtt som blir allmän platsmark (del av Lillholmen 6)
Bolaget utför och bekostar, tillsammans med Anders Ivarsson AB, erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar 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.

2.12 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.13 Servitut och ledningsrätter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i Fastigheten 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, ledningar mm

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

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, samt
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar; placering bestäms efter samråd med Bolaget.

Fjärrvärmeledningar

Bolaget medger Stockholm Exergi AB rätt att, inom u-område och kvartersgata i kvarteret Lillholmen, utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga ledningar för fjärrvärme. Bolaget medger att ovan angiven rättighet får inskrivas som servitut i Fastigheten till förmån för fastighet ägd av Stockholm Exergi AB eller den Stockholm Exergi AB sätter i sitt ställe, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

2.14 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 Lillholmen. Avsikten är att ovan nämnd gemensamhetsanläggning ersätter befintligt avtalsservitut för väg och ledningar som belastar Lillholmen 6.

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 Lillholmen.

Bolaget medger att utrymme upplåts inom del av fastigheterna Lillholmen 2 och 5 till förmån för gemensamhetsanläggning för kvartersgata inklusive ledningar inom kvarteret Lillholmen.

2.15 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

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

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 40 lägenheter, kommersiella lokaler etc.

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt, äganderätt eller 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.

Parkeringsbehovet för detaljplaneområdet som helhet kommer att behöva lösas gemensamt mellan befintliga fastighetsägare och tomträttsinnehavare samt tillkommande kvarter. Bolaget förbinder sig att tillse att respektive behov av parkeringsplatser tillgodoses.

Bolaget åtar sig att, utöver att tillgodose sitt eget parkeringsbehov, upplåta parkering inom Fastigheten till befintliga tomträtter Lillholmen 2 och Lillholmen 5 och tillkommande kvarter i detaljplanen Väster om Vårholmsbackarna som avses förvärfvas

av Aktiebolaget Grundstenen 200678 under ändring till M2 Gruppen Västra Vårholmsbackarna 1 AB. Preliminärt behov av antal parkeringsplatser framgår av Bilaga 7. 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 8, 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 9.

3.2.1 PM Produktionsförutsättningar

Bolaget förbinder sig att följa upprättat PM Produktionsförutsättningar för byggherrar och entreprenörer, Bilaga 10. 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 11. Bolaget åtar sig att bekosta ledningsflytten tillsammans med övriga byggaktörer inom kvarteret Bäverholmen och Lillholmen. Kostnadsfördelningen ska baseras på respektive byggaktörs andel av tillkommande bygg rätt (kvm ljus BTA) inom kvarteret Bäverholmen och Lillholmen enligt Detaljplanen. Preliminär procentuell kostnadsfördelning redovisas i Bilaga 12. 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 12. 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.

Inom Lillholmen 5 finns ett u-område. Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av detta u-område så att inte ledningarna kommer till skada. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag 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 något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse ska Bolaget utge vite enligt Bilaga 13, (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).

Utformning av och innehåll på byggskylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlur 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 byggs skylt (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 enligt skadeståndslagen.

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 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", i Bilaga 14.

Bolaget godkänner härmed att Staden får tillgång till energidata från aktuella byggnader 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.

Då planerad vändplats kommer att ta en del av befintlig gårdsyta i anspråk samt att den aktuella gårdsytan i dagsläget är i behov upprustning, ska Bolaget tillse att kvarstående yta intill blivande vändplan gestaltas kvalitativt. Befintliga gårdsmiljöer inom Lillholmen ska också rustas upp med syfte att erbjuda befintliga boende mer kvalitativa utemiljöer. De upprustade utemiljöerna ska vara med minst samma standard som gårdarna tillhörande den nya bebyggelsen.

Bolaget ska uppföra bostadsbebyggelsen i radhusform i enlighet med planförslaget.

Kopplat till prioriteringsområde "Delaktighet och kunskap".

Bolaget ska involvera de boende i upprustningen av de befintliga gårdarna. Exempelvis arbeta uppsökande för att säkra kvinnor och flickors delaktighet.

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 skymda 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 "Sysselsättningsgraden bland 16- till 29-åringar"

Vid behov av rekrytering av ny personal eller sommarjobbare 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 Tillgänglighet i utemiljö

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

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

för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 ALM 2) bör även tillämpas på kvarteretsmark.

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 Fiberanslutning

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

3.14 Gestaltningprogram

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

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

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

3.15 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Stockholms stads geotekniska databas, 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.

3.16 Avfallshantering

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

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 Säkerhet

I det fall Bolaget överlåter Fastigheten 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.

M2 Asset Management AB (org.nr. 556559-3349) har åtagit sig, se Bilaga 15, 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 Fastigheten 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 M2 Asset Management AB (org.nr. 556559-3349) ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. M2 Asset Management AB (org.nr. 556559-3349) 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 M2 Asset Management AB (org.nr. 556559-3349) från sitt åtagande.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 2 330 000 kronor, i penningvärde 2021-06-01, att senast 5 år efter det att 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 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

Bolaget förbinder sig, vid vite av 3 100 000 kronor i penningvärde 2021-06-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och M2 Asset Management AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Lillholmen 6, Vårberg, 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

3 100 000 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 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.

Denna överenskommelse är också till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte M2 Asset Management AB:s styrelse fattar erforderliga beslut om Bolagets ingående av överenskommelsen senast den 2021-08-31. Bolaget ska meddela Staden om att erforderliga beslut har tagits så snart den beslutspunkten har justerats i protokoll.

Denna överenskommelse är också till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte av M2 Asset Management AB undertecknad borgensförbindelse i enlighet med Bilaga 15 är Staden tillhanda senast den 2021-09-05.

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 Aktiebolaget Grundstenen 200677
under ändring till M2 Gruppen
Lillholmen 7 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Definition av ljus BTA
3. Tilläggsavtal till tomträttsavtal för Lillholmen 6

4. Tilläggsavtal till tomträttsavtal för Lillholmen 5
5. Avtal upphörande av tomträtt Lillholmen 6
6. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
7. Överenskommelse om parkeringslösning kvarteret Lillholmen
8. PM Skedesplanering
9. Huvudtidplan
10. PM Produktionsförutsättningar för byggherrar och entreprenörer
11. Ledningsflytt VA-ledningar söder om Stångholmsbacken
12. Preliminär kostnadsfördelning ledningsflyttar
13. Vitesbelopp träd
14. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
15. Moderbolagsborgen