

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och AB Grundstenen 200958 (under namnändring till Vårbergsutsikten AB) (org.nr. 559343-9176) nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Skärholmen 2:1

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2017-09-11 lämnat markanvisning till Mecon Bostad AB (org.nr. 559112-7963) för att uppföra bostäder inom del av fastigheten Skärholmen 2:1, inom projektet Vårbergsvägen. Mecon Bostad AB och Staden har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2017-11-09 samt tillägg till markanvisningsavtal 2017-12-15. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Mecon Bostad AB. Parterna och Mecon Bostad AB är överens om att Bolaget ska vara avtalspart i denna överenskommelse istället för Mecon Bostad AB. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal samt tilläggsavtalet.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Vårbergsvägen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2016-15393, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

1.3 Tidigare nedlagda kostnader

Exploateringskontoret har haft utredningskostnader förknippade med framtagandet av Detaljplanen, som till viss del avser den blivande kvartersmarken inom planområdet. Bolaget ska erlagga andel av dessa kostnader motsvarande sin andel av det totala antalet byggrätter som tillskapas inom Detaljplanen. I Bilaga 2 redogörs för belopp och Bolagets andel. Detta belopp kommer att faktureras av staden i samband med att detta avtal tas upp i Exploateringsnämnden.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 5 874 kvadratmeter av fastigheten Skärholmen 2:1, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskillning om åttiosjumljonerättahundrasjuttiofyrtusen (87 874 000) kronor. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Den preliminära köpeskillningen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2017-11-01 (**Värdetidpunkten**) om 7 500 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 11 572 m² ljus BTA. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 3.

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 köpeskillning 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 = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

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

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

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens 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 tillträdesdagen.

Den preliminära köpeskillningen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är baserad på ett pris i prisläge 2017-11-01 om 3 000 kr per m² BTA och en beräknad total värdegrundande area om 271 m² BTA.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månades glidande medelvärde

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. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft och när Stadens arbeten med gatuetapp (Vårbergsvägen) intill Fastigheten är färdigställda till en nivå motsvarande arbetsgata.

2.4 Betalning m.m.

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

2.5 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.

2.6 Förfogande över Fastigheten till tillträde

I den mån det enligt gällande rätt anses tillkomma Bolaget i egenskap av tillträdande köpare att vidta nedan angivna åtgärder ger Bolaget Staden rätt att vidta dessa. Rätten gäller till dess Bolaget erlagt köpeskilling och tillträtt fastigheten.

- Tillfälligt upplåta Fastigheten eller del därav.
- Genomföra uppsägning av nyttjanderätt eller annan rättighet som belastar Fastigheten.
- Vidta andra åtgärder för förvaltning av nyttjanderätt.
- I övrigt rättsligt förfoga över Fastigheten i förhållande till nyttjanderättshavare.

Ovanstående förändrar inte Stadens ansvar gällande på tillträdesdagen befintliga belastningar enligt punkten 2.8 Inskrivningar.

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 4.

2.8 Fastighetens skick m.m.

Bolaget, som har besiktigt 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, branddamm m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

2.9 Markföroreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföroreningar 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 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.

2.10 Sulfidberg

Under arbetet med Detaljplanen har provtagning inom planområdet gällande förekomst av sulfidförande berg utförts. Bolaget har tagit del av denna undersökning som påvisar eventuell förekomst av sulfidhaltigt berg inom flera delar av planområdet. Bolaget hänvisas till den vägledning som staden har tagit fram för att hantera sulfidförande berg. Om sulfidförande bergmaterial påträffas ska en plan för hantering av loss hållning upprättas i genomförandeskedet för att säkerställa att MKN uppfylls. Vidare ska kontakt tas med tillsynsmyndighet innan eventuell återanvändning av sulfidförande bergmaterial sker.

Parterna är överens om att förekomst av sulfidberg är att betrakta som en naturlig förekomst och inte som en markförening.

Bolaget är medvetet om att sulfidberg inte utgör någon risk i orört tillstånd utan det är vid sprängning och krossning av sulfidhaltigt material som behovet av hantering uppstår.

Bolaget och Staden är överens om att Bolaget ansvarar för all hantering av och eventuell merkostnad för sulfidhaltigt berg och massor inom Fastigheten. Bolaget är också medvetet om att hantering av sulfidhaltigt berg kan påverka tidplanen vid byggnation inom Fastigheten. Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader.

2.11 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.12 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

- 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 kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen.

2.13 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 126 lägenheter, kommersiella lokaler etc.

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

Bolaget äger själv rätt att förmedla lägenheterna med undantag av de i § 3.2 nedan angivna speciallägenheterna vilka ska förmedlas av Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe.

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.

3.2 Speciallägenheter och kommunala lokaler

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

Speciallägenheter

- 6 st. bostadslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen (cirka 384 m² BTA),

Om Staden så önskar ska Staden äga rätt att få ovan angivna speciallägenheter och lokaler upplåtna med bostadsrätt.

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

3.3 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 inflyttningsordningen inom Fastigheten med Staden i syfte att ge förutsättningar för en god planering av arbeten med finplanering.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen. Staden har i samråd med Bolaget och övriga byggaktörer inom Planområdet upprättat en skedestidplan (PM Skedesplanering), Bilaga 5, som kontinuerligt uppdateras.

Bolaget är medvetet om att särskild samordning kommer att krävas under utbyggnaden med de angränsande fastigheterna inom Vårbergsvägen.

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, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

Staden har i samråd med Bolaget och övriga aktörer inom projektet upprättat en huvudtidplan för exploateringen, Bilaga 6. Denna huvudtidplan är preliminär och kommer att uppdateras.

Om Staden har en bygglogistisk lösning för genomförande av området ska Bolaget inordna sig i denna.

3.3.1 PM Produktionsförutsättningar

Bolaget förbinder sig att följa upprättat PM Produktionsförutsättningar för byggherrar och entreprenörer, Bilaga 7. Syftet med dokumentet är att ge förutsättningarna för ett samordnat genomförande av dels entreprenader gällande husbyggnad och dels markentreprenader på allmän platsmark samt kvartersmark.

3.3.2 Samordning med angränsande kvarter

Bolaget är medvetet om att särskild samordning kommer att krävas under utbyggnaden med de angränsande fastigheterna inom Vårbergsvägen.

3.3.3 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.

3.4 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 allmänplatsmark 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.

Bolaget ansvarar för att vegetationsyta mot angränsande gatumark skall ha ett avslutande kantstöd i granit mot den hårdgjorda gatumarken. Vidare ansvarar Bolaget för att eventuella gångvägar på kvartersmark, som ansluter mot gatumark, på en sträcka av 1 meter från gatumark ska ha samma bärighet som gatan utanför.

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

3.5 Ledningar

Inom Fastigheten finns idag ledningar för vatten, dagvatten, el samt fiber. Även en branddamm finns inom Fastigheten. Detta nämns i § 2.8. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av de ledningar som inte kommer att ligga kvar i u-område 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/-na måste lägga om ovannämnda ledningar innan Bolaget kan påbörja sin byggnation. Detta påbörjas först då

Detaljplanen vunnit laga kraft. Hänsyn till denna förutsättning tas i huvudtidplanen enligt § 3.3.

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.

3.6 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 Fokus Skärholmens 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.

3.7 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.

Om träd på allmän plats på grund av Bolaget eller något företag som Bolaget anlitar, skadas, avlägsnas eller dör ska Bolaget till Staden utge vite. För dött eller skadat träd med stamdiameter enligt nedan, som mäts 1,0 meter över marknivån utgår vite enligt följande modell:

Alla träd $10 \text{ cm} < \varnothing < 30 \text{ cm} = 100\,000 \text{ kr}$ vid full skada

$30 \text{ cm} < \varnothing < 50 \text{ cm} = 300\,000$

$50 \text{ cm} < \varnothing < 80 \text{ cm} = 500\,000$

$80 \text{ cm} < \varnothing = 1\,000\,000$

Förutom detta så har särskilda träd markerats med blått (särskilt vite) och rött (undantagna från vite) på, Bilaga 8.

För skador som medför att trädet måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp. För skada på träd som kan sparas beräknas vite enligt stadens beräkningsmodell Vite vid trädskada, Bilaga 9.

Om Bolagets schakt medför skador på berg på allmän plats ska bolaget till Staden utge vite med 25 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark. Bolaget ska därutöver återställa marken enligt Stadens anvisningar.

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.

3.8 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. Byggaktörstavla ska ange Stadens medverkan i projektet med logotyp och webbadress till projektet (<https://vaxer.stockholm/projekt/>).

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

Framtaget förslag på byggaktörstavla 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.

Om staden har en färgkod för skylt och text på skylt eller vepor som gäller för Fokus Skärholmen ska Bolaget använda sig av denna.

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 olovligt nyttjar 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. Stängsel ska vara utformade så att det finns titthål för allmänheten för genomsiktighet och en trygghetsskapande känsla.

3.10 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", se Bilaga 10.

Bolaget förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Bolaget godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.

3.10.1 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 bekräftar att de tagit del av dokumenten ovan. Bolaget ska efter bästa förmåga inkludera ovan nämnda dokument i fortsatta planerings- och genomförandearbeten för att bidra till ökad social hållbarhet.

Bolaget har i samband med Markanvisningsavtalet lämnat förslag till åtgärder för ökad social hållbarhet. Staden och Bolaget har gemensamt konkretiserat dessa åtgärder samt tagit fram aktiviteter för uppföljning i enlighet med Bilaga 11 vilken Bolaget härmed förbinder sig att följa.

3.11 Gestaltningförberedande process (bygglovsprocess)

Bolaget förbinder sig att i den fortsatta processen, fram till tillträde och bygglov, medverka i en bygglovsprocess som behandlar gestaltungsfrågor enligt bilaga till denna överenskommelse, se Bilaga 12.

3.12 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) 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 Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

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

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 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 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.

3.14 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 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.

3.16 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.

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

Mecon Bostad AB (org.nr. 559112-7963) 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 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 Mecon Bostad AB (org.nr. 559112-7963) ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Mecon Bostad AB (org.nr. 559112-7963) 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 Mecon Bostad AB (org.nr. 559112-7963) från sitt åtagande.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 8 546 280 kronor, i penningvärde 2021-12-01, 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 på verkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

4.3 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast efter 6 månaders produktionstid till Staden lämna besked om inflyttningsdatum för olika etapper. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 224 500 kronor per påbörjad vecka, senast 3 månader före inflyttningsdatum, eller annat överenskommet

datum, lämna Staden tillträde till gatumarken. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 11 395 040 kronor i penningvärde 2021-12-01, 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 AB Grundstenen 200958 träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom 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 11 395 040 kronor i penningvärde 2021-12-01. 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.

4.5 Överenskommelsens giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2022-12-31 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,

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

AB Grundstenen 200958

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Tidigare nedlagda kostnader (utredningar)
3. Definition av ljus BTA
4. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
5. Skedesplan
6. Huvudtidplan
7. PM Produktionsförutsättningar
8. Särskilda träd
9. Vite vid trädskada
10. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
11. Sociala hållbarhetsåtaganden
12. Gestaltningsförberedande process (bygglovsprocess)
13. Borgenshandling