

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand AB (org.nr. 556678-0358), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse respektive marköverlåtelse inom Tenstaterrassen, del av Akalla 4:1, i stadsdelarna Tensta och Akalla

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2016-02-04 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra vårdboende, förskola och bostäder inom område Tenstaterrassen, del av Akalla 4:1, i stadsdelen Tensta och Akalla. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2016-03-08. Under planarbetets gång har det visat sig inaktuellt med förskola men istället aktuellt med cirka två mindre lokaler. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Tenstaterrassen, del av Akalla 4:1, i stadsdelen Tensta och Akalla, antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2015-17071, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE, TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

*Inom Bolagets kvartersmark ska fyra fastigheter bildas, **Fastighet A**, **Fastighet B**, **Fastighet C** respektive **Fastighet D**, nedan gemensamt kallade **Fastigheterna**. **Fastighet A** och **Fastighet B** ska överlåtas till Bolaget med äganderätt och **Fastighet C** och **Fastighet D** ska upplåtas till Bolaget med tomträtt. Tillträden samt upplåtelser med tomträtt för **Fastigheterna** planeras att ske vid tre tillfällen. Tre tillfällen är dock det högst tillåtna antalet tillfällen.*

*Inom Planområdet ska två fastigheter bildas för garage, **Fastighet X** respektive **Fastighet Y**. Dessa ska upplåtas med tomträtt.*

2.1 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.2 samt tomträttsupplåtelseerna enligt § 2.3.

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.

Staden ska ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för att genomföra tredimensionell fastighetsbildning för Hjulstatunneln och E18-tunneln. Stockholms kommun är ägare av båda tunnelarna.

2.2 Överlåtelse gällande Fastighet A och Fastighet B

Staden kommer genom separata avtal att överlåta Fastighet A och Fastighet B. Överlåtelsepunkterna för Fastighet A och Fastighet B planeras att ske enligt Tillträdes-/upplåtelsepunkt, Bilaga 2, om inte Staden och Bolaget överenskommer om annat. Fastighet A och Fastighet B är markerade på bilagd karta, Bilaga 3.

Den överenskomna preliminära köpeskillingen är tiomiljonersekhundratjugotusen (10 620 000) kronor.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2015-09-01 (**Värdetidpunkten**) om 2 500 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 3 900 m² ljus BTA. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 4.

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 lagkraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

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

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 Spånga och Kista som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik
- D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Spånga och Kista 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 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.

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.

2.3 Tomträttsupplåtelse och rättigheter m.m. gällande Fastighet C, Fastighet D, Fastighet X och Fastighet Y

Bostäder

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastighet C och Fastighet D på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 5 och Bilaga 6.

Upplåtelsedagen ska i tomträttsavtalen bestämmas med stöd av Tillträdes-/upplåtelse-/tidpunkt, Bilaga 2, om inte Staden och Bolaget överenskommer om annat. Fastighet C och Fastighet D ska ha samma upplåtelsedag. Fastighet C och Fastighet D är markerade på bilagd karta, Bilaga 3.

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

Den i bilagt förslag till tomträttsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Krook & Tjäder och daterade enligt följande: hus A: 2022-02-18, hus B: 2022-04-21, hus C: 2021-05-28 och hus D: 2022-03-15. I det kommande tomträttsavtalet ska bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Bolaget är medvetet om att Fastighet C respektive Fastighet D 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.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månades glidande medelvärde

Lokaler

Avgälden för bottenvåningslokaler, är bestämd till 117 kr/m² ljus BTA i prisläge 2022-03-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

*Före detta IPD

Per 2021-12-31 (indextal för år 2021) är indextalet 477 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2022 har publicerats beräknas indextalet per 2022-03-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2021 och 2022. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

1. *Om startindex enligt ovan kan beräknas:*

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

Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2022-03-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*

Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2022-03-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för mars månad 2022.

Garage

Marken för garagen (P i Detaljplanekarta, Bilaga 1) ska upplåtas med tomträtt i enlighet med Bilaga 3. Staden ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, upplåta Fastighet X och Fastighet Y med tomträtt på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 7 och Bilaga 8. Staden, Bolaget och ByggVesta TT AB ska tillsammans komma överens om till vem tomträterna ska upplåtas och formerna för nyttjande av tomträterna.

Upplåtelsedagarna ska i tomträttsavtalen bestämmas med stöd av Tillträdes-/upplåtelse-tidpunkt, Bilaga 2, om inte Staden och Bolaget överenskommer om annat. Fastighet X och Fastighet Y är markerade på bilagd karta, Bilaga 3.

2.4 Tillträde gällande Fastighet A och Fastighet B

Bolaget tillträder Fastighet A och fastighet B i enlighet med Tillträdes-/upplåtelse-tidpunkt, Bilaga 2, dock tidigast när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan

vunnit laga kraft, nedan kallade Tillträdesdag 1 (Fastighet B) och Tillträdesdag 2 (Fastighet A).

2.5 Betalning m.m. gällande Fastighet A och Fastighet B

Bolaget ska senast på Tillträdesdag 1 betala slutlig köpeskilling för Fastighet B i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Bolaget ska senast på Tillträdesdag 2 betala slutlig köpeskilling för Fastighet A i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

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

2.6 Kostnader och intäkter gällande Fastighet A och Fastighet B

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

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastighet A respektive Fastighet B.

2.7 Förfogande över Fastighet A och Fastighet B 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 respektive fastighet.

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

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

2.8 Inskrivningar gällande Fastighet A och Fastighet B

Staden garanterar att Fastighet A och Fastighet B på tillträdesdagen inte besväras av inskrivningar.

2.9 Fastighetens skick m.m. gällande Fastighet A och Fastighet B

Bolaget, som har besiktigat Fastighet A respektive Fastighet B, förklarar sig härmed godta Fastighet A:s respektive Fastighet B:s skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastighet A respektive Fastighet B. Beträffande markföreningar se § 2.10.

Bolaget är medvetet om att Fastighet A respektive Fastighet B kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

2.10 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 Fastigheterna. 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 markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken.

2.11 Lagfartskostnader gällande Fastighet A och Fastighet B

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderliga lagfarter för Fastighet A och Fastighet B.

2.12 Servitut och ledningsrätter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får regleras i tomträttsavtalen, inskrivas som servitut i Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y/blivande tomträterna 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 Fastigheterna/blivande tomträtterna 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
- 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.

Åtkomst till tunnelkonstruktioner

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att inom Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y/blivande tomträtterna utan ersättning för all framtid nyttja, underhålla och ombygga tunnelkonstruktionen för E18 respektive Hjulstatunneln.

2.13 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande, såsom t.ex. garagen (P i Detaljplanekarta, Bilaga 1). För de två garagen förbinder sig Bolaget även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till dessa 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.

2.14 Gatukostnader och anläggningsavgifter gällande Fastighet A och Fastighet B

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

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastighet A respektive Fastighet B så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y samt intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Vid konflikt mellan Stadens och Bolagets arbeten har Stadens arbeten företräde.

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

Staden och Bolaget ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen, utöver den i denna överenskommelse angivna tidplanen Tillträdes-/upplåtelsepunkt, Bilaga 2.

Bolaget åtar sig att följa PM Produktionsförutsättningar för byggherrar och entreprenörer, Bilaga 9.

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

Om Staden har en bygglogistisk lösning för genomförande av området ska Bolaget inordna sig i denna. Staden och Bolaget ska tillsammans bekosta detta utifrån nytta.

3.2 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska uppföra bostäder enligt följande:

- Fastighet A: cirka 25-30 bostadslägenheter med upplåtelseform bostadsrätt.
- Fastighet B: cirka 25-30 lägenheter för trygghetsboende med upplåtelseform hyresrätt eller cirka 25-30 lägenheter med upplåtelseform bostadsrätt.
- Fastighet C: cirka 80 lägenheter för vårdboende med upplåtelseform hyresrätt.
- Fastighet D: cirka 25-30 lägenheter för LSS och trygghetsboende med upplåtelseform hyresrätt eller cirka 20-30 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt.

Utöver detta avser Bolaget uppföra cirka två kommersiella lokaler.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y. 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.

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

Staden har upprättat en bygghandling/detaljprojektering. Denna kan komma att ändras under projektets gång. Bolaget är medvetet om att alla ändringar som Staden behöver göra ifrån upprättad bygghandling/detaljprojektering, inklusive till Bolaget förmedlade ändringar och kompletteringar, på grund av Bolaget, bekostas av Bolaget.

Restriktioner med anledning av byggande ovan Hjulstatunneln

Husen på Fastigheterna ska uppföras på Hjulstatunneln som ägs och driftas av Stockholms stad. De kommande husen ska dimensioneras enligt de förutsättningar för bärighet som tunneln byggdes för. Bolaget ska redovisa, genom tredjepartsgranskning, att husen bärs upp av tunneln. Tunneln har ett tätskikt vilket ska återställas i enlighet med gällande lastförutsättningar under byggnationen, beroende på konstruktionslösningar. Handlingar ska granskas och godkännas av trafikkontorets tekniska specialister innan arbetet påbörjas. När den definitiva tekniska lösningen godkänts ska den redovisas i särskild bilaga och gälla som underlag för gränsdragning och ansvar. Handlingen ska ligga till grund för tredimensionell fastighetsbildning.

Bolaget ska bekosta alla arbeten kopplade till Hjulstatunneln samt tredjepartsgranskningen. Aktören som ska utföra tredjepartsgranskningen ska godkännas av trafikkontoret innan påbörjad tredjepartsgranskning.

Efter av trafikkontoret godkänd konstruktionslösning ska Bolaget och trafikkontoret teckna ett driftavtal som ska komplettera de servitut som ska bildas för Stadens åtkomst till tunnelkonstruktionen.

Restriktioner med anledning av byggande av garage ovan E18-tunneln

Garagen på Fastighet X och Fastighet Y ska uppföras på E18-tunneln som ägs av Stockholms stad. De kommande garagen ska dimensioneras enligt de förutsättningar för bärighet som tunneln byggdes för. Bolaget ska redovisa, genom tredjepartsgranskning, att husen bärs upp av tunneln. Tunneln har ett tätskikt vilket ska återställas i enlighet med gällande lastförutsättningar under byggnationen, beroende på konstruktionslösningar. Handlingar ska granskas och godkännas av trafikkontorets tekniska specialister innan arbetet påbörjas. När den definitiva tekniska lösningen godkänts ska den redovisas i särskild bilaga och gälla som underlag för gränsdragning och ansvar. Handlingen ska ligga till grund för tredimensionell fastighetsbildning.

Bolaget ska bekosta alla arbeten kopplade till E18-tunneln samt tredjepartsgranskningen. Aktören som ska utföra tredjepartsgranskningen ska godkännas av trafikkontoret innan påbörjad tredjepartsgranskning.

Efter av trafikkontoret godkänd konstruktionslösning ska Bolaget och trafikkontoret teckna ett driftavtal som ska komplettera de servitut som ska bildas för Stadens åtkomst till tunnelkonstruktionen.

Bolaget kan behöva samråda med Trafikverket innan bygget ovan tunneln påbörjas. Bolag ska i detta fall ge Trafikkontoret möjlighet att delta vid detta samråd.

3.4 Ledningar

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

Inom Fastighet B 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.

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 och u-område. Bolaget ska ta kontakt med ledningsbolagen för planering av dessa arbeten.

3.5 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y 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 i enlighet med Bilaga 10.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y utan tillstånd, se § 3.7 nedan.

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

Om Bolagets schakt medför skador på berg på allmän plats ska Bolaget till Staden utge vite med 50 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark Bolaget ska därutöver återställa marken enligt Stadens anvisningar.

3.6 Information till allmänheten

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

Utformning av och innehåll på 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.

3.7 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y. 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 Fastigheterna, Fastighet X, Fastighet Y 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 Fastigheterna, Fastighet X, Fastighet Y och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

Fastigheterna, Fastighet X, Fastighet Y och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

3.8 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017", i Bilaga 11. Staden kan godta en avvikelse för hus C om Bolaget kan visa att det

inte är möjligt för ett vårdboende att uppfylla energikraven i Bilaga 11 med hänsyn till människors hälsa.

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.

3.9 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 Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

Bolaget ansvarar för och bekostar omhändertagande inom Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y av vatten från omgivande natur-/parkmark.

3.10 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y 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.

3.11 Gestaltning

Gestaltningen i planbeskrivningen ska följas.

3.12 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.

3.13 Avfallshantering

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

3.14 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.

3.15 Drift och underhåll av allmän plats

Efter att Staden färdigställt allmän plats men innan stadens trafikkontor respektive stadsdelen övertagit drift och underhåll av den allmänna platsen står Staden för dess drift och underhåll. Under denna period ska Staden och Bolaget tillsammans bekosta drift och underhåll, utifrån en skälig fördelning.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

I det fall Bolaget överläter Fastighet A, Fastighet B och/eller tomträtterna Fastighet C, Fastighet D, Fastighet X, Fastighet Y, eller del därav, 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.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 4 900 000 kronor, i penningvärde 2022-04-01, att senast sex år efter Tillträdesdag 1 eller första upplåtelsedagen (det som kommer först) ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal för Fastighet C enligt § 2.3 ovan träffats ska vitet sättas ned med 900 000 kronor. När tomträttsavtal för Fastighet D enligt § 2.3 ovan träffats ska vitet sättas ned med 400 000 kronor. När tomträttsavtal enligt § 2.3 ovan träffats för Fastighet X respektive Fastighet Y ska vitet sättas ned med 1 000 000 kronor för varje sådant tecknat tomträttsavtal. Alla ovan nedsättningar är angivna i penningvärde 2022-04-01. Dessa viten ska gälla jämte det i respektive tomträttsavtal föreskrivna vitet.

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 Motfyllning stödkonstruktion

Bolaget ska utföra stödkonstruktioner. Om stödkonstruktion inte finns på plats, eller inte klarar motfyllning, när Staden ska bygga allmän plats, utför Staden istället slänter, på Bolagets bekostnad. Bolaget förbinder sig att utöver detta betala vite på 200 000 kronor per påbörjad vecka till dess att Staden utfört Bolagets arbete, så att motfyllning kan ske.

4.4 Finplanering

Staden måste få tillgång till den allmänna platsen för att kunna finplanera marken vid de tillfällen som framgår av huvudtidplanen. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 200 000 kronor per påbörjad vecka, lämna Staden tillträde till den allmänna platsen, i

enlighet med huvudtidplanen. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till den allmänna platsen eller att ny uppgörelse träffats.

4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 5 900 000 kronor i penningvärde 2022-04-01, att vid överlåtelse av äganderätten/tomträtten till Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y tillse att de nya ägarna/tomträttshavarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheterna delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheterna. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse respektive marköverlåtelse inom Tenstaterrassen, del av Akalla 4:1, i stadsdelarna Tensta och Akalla, 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 5 900 000 kronor i penningvärde 2022-04-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.6 Överenskommelsens giltighet

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

dels 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 2023-06-30, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2023-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Tenstaterrassen, del av Akalla 4:1, i stadsdelen Tensta och Akalla, 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 Svenska Stadsbyggen
i Nacka Strand AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Tillträdes-/upplåtelsestartpunkt
3. Karta med Fastighet A-D samt Fastighet X och Y markerade
4. Definition av ljus BTA
5. Förslag till tomträttsavtal för Fastighet C
6. Förslag till tomträttsavtal för Fastighet D
7. Förslag till tomträttsavtal för Fastighet X
8. Förslag till tomträttsavtal för Fastighet Y
9. PM Produktionsförutsättningar
10. Vite vid trädkada
11. Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017