

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Granitor Property Development AB (org.nr. 556319-4249), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Årstafältet, etapp 2 norra

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2018-02-01 samt 2020-09-24 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra 300-500 bostäder och ca 8 000 kvadratmeter kontor inom kvarter 2G i etapp 2 norra på Årstafältet. Området är en del av fastigheterna Årsta 1:1, Postgården 1 och Postgården 7 i stadsdelen Årsta. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2018-02-14 och 2020-10-16. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter markanvisningsavtalen.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplanen för etapp 2 norra på Årstafältet antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2016-21183, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSILDNING, MARKÖVERLÅTELSE OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för bildandet av två fastigheter, nedan kallade **Fastigheten 1** och **Fastigheten 2**. De nya fastigheterna, Fastigheten 1 och 2 urholkas av ett tredimensionellt fastighetsutrymme där Stockholms Stads Parkerings AB, nedan kallat Stockholm Parkering, ska uppföra ett parkeringsgarage samt ett fastighetsutrymme där Stockholm Vatten och Avfall AB,

nedan kallat SVOA, ska inrymma en sopsugsterminal. Fastigheternas läge, gränser och utrymmen anges i bifogad ritning, Bilaga 2.

Bolaget ska träffa de nödvändiga tekniska och ekonomiska överenskommelser med Stockholm Parkering och SVOA som krävs för alla bolagens bästa framtida uppförande, nyttjande, drift och underhåll av respektive del.

Bolaget ska bekosta fastighetsbildningen för Fastigheten 1 samt sin andel av de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Staden bekostar fastighetsbildningen för Fastigheten 2 som upplåts med tomträtt.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Överlåtelse med äganderätt

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 8 070 kvadratmeter för kontor av kvarter 2G som utgörs av fastigheterna Årsta 1:1 och Postgården 7, nedan kallad **Fastigheten 1**, inom Stockholms kommun, för en överkommen preliminär köpeskillning om 72 630 000 (sjuttiofåmiljoner sexhundra-trettio-tusen) kronor.

Kontor

Den preliminära köpeskillningen för kontor är baserad på ett pris i prisläge 2019-07-01 (**Värdetidpunkten**) om 9 000 kr per m² ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 8 070 m² ljus BTA. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 3.

Köpeskillningen ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor övriga Storstockholm, framtaget av MSCI Norden AB* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 178 enheter (1984-12-31=100). Per 2019-12-31 (indextal för år 2019) är indextalet 189. Indextalet per 2019-07-01 har beräknats till 183 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2018 och 2019. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillningen enligt följande:

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.

Köpeskillningen vid tillträde beräknas som köpeskillningen i prisläge 2019-07-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

**före detta IPD*

2.3 Tomträttsupplåtelse

Bolagets bostäder inom kvarter 2G, del av fastigheterna Årsta 1:1 och Postgården 1 och 7, ska upplåtas med hyresrätt, utrymmet för dessa kallas nedan **Fastigheten 2**.

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, samt när Staden i enlighet med § 3.1 nedan har meddelat att Bolaget kan påbörja byggnation, träffa tomträttsavtal för Fastigheten med i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 4. Upplåtelsedagen ska i tomträttsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att villkoren för tomträttsavtalets träffande, enligt ovan, uppfyllts.

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.

Avgälden för kommersiella lokaler i bostadshusens bottenvåningar som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan är 270 kr/m² ljus BTA i prisläge 2021-02-01 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.

Per 2020-12-31 (indextal för år 2020) är indextalet 448 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2021 har publicerats beräknas indextalet per 2021-02-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2020 och 2021. 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 tillträdesdagen 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 2021-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas

Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2021-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för februari månad 2021.

**före detta IDP.*

Den i bilagt förslag till tomträttsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Vera Arkitekter daterade 2020-05-26. I det kommande tomträttsavtalet ska bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

2.4 Förnyelse av överenskommelse

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 Staden utfört förberedande lednings- och gatuarbeten och i anslutning till att Staden enligt § 3.1 meddelar bestämd tidpunkt för när Bolaget ska tillträda Fastigheten. 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 inge ansökan om fastighetsbildning oaktat att fastighetsbildning varit avsedd att ske senare enligt stycket ovan. Parterna är införstådda med att Fastigheten då kan komma att bildas tidigare än avsett 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.

2.5 Tillträde

Bolagets tillträde till Fastigheten regleras i § 3.1 nedan. Den dag Bolaget i enlighet med § 3.1 ska tillträda Fastigheten kallas nedan Tillträdesdagen.

2.6 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

2.7 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten 2 som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten 2.

För det fall Staden eller Bolaget ingett ansökan om fastighetsbildning tidigare, med anledning av att förnyelse av överenskommelsen om exploatering och överlåtelse av mark inte kommit tillstånd enligt villkoren i § 2.4 ska den part som orsakat att förnyelsen inte kommit tillstånd, svara för den fastighetsskatt som belöper på Fastigheten från dag då fastighetsbildningen vunnit laga kraft till Tillträdesdagen.

2.8 Förfogande över Fastigheterna 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 Fastigheterna eller del därav.
- Genomföra uppsägning av nyttjanderätt eller annan rättighet som belastar Fastigheterna.
- Vidta andra åtgärder för förvaltning av nyttjanderätt.
- I övrigt rättsligt föfoga över Fastigheterna i förhållande till nyttjanderättshavare.

Ovanstående förändrar inte Stadens ansvar gällande på tillträdesdagen befintliga belastningar enligt punkten 2.9 Inskrivningar.

2.9 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheterna 1 och 2 på Tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 5.

2.10 Fastigheternas skick m.m.

Bolaget, som har besiktigat Fastigheterna 1 och 2, förklarar sig härmed godta fastigheternas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheterna 1 och 2. Beträffande markföroreningar se § 2.11.

Bolaget är medvetet om att Fastigheterna 1 och 2 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.

2.11 Markföroreningar

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

Vid bedömning av markföroreningar ska parterna i första hand utgå från:

1. Storstadsspecifika riktvärden framtagna av Stockholms stad m.fl, om dessa riktvärden inte är tillämpliga, i andra hand använda
2. platsspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell, om dessa inte tas fram av Staden, i tredje hand tillämpa
3. riktvärden från Naturvårdsverket.

Vid eventuell efterbehandling ska den ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheterna och enligt en av staden upprättad handlingsplan. I de fall anmälan om efterbehandling krävs till tillsynsmyndigheten tas denna fram av Bolaget. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Bolaget skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

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.

2.12 Servitut och ledningsrätter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får regleras i tomträttsavtalet, inskrivas i som servitut i Fastigheten 1 och blivande tomträtten Fastigheten 2 till förmån för fastighet ägd av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

Belysning och skyltar

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att på Fastigheterna 1 och 2 utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar; placering bestäms efter samråd med Bolaget.

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.

2.12 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheterna 1 och 2 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 Fastigheterna 1 och 2 så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

2.13 Parkering

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

Det projektspecifika p-talet är 0,4. Bolaget förbinder sig att genomföra mobilitetsåtgärder så långt det är möjligt. Mobilitetsåtgärderna beskrivs i dokumentet Mobilitetspaket för etapp 2,3, se Bilaga 6. Bolaget förbinder sig att teckna avtal med Stockholms Stads Parkerings AB angående parkeringsköp inom kvarter 2G, Årstafältet Etapp 2 norra.

Bostadshavare inom Fastigheten 2 kommer att ha förtur till parkeringsplatser i garaget och ska betala marknadsmässig hyra för parkeringsplatserna.

2.14 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till gemensamhetsanläggningarna 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.

2.15 Elnätsstation

Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten 1 eller Fastigheten 2 upplåta utrymme för elnätstation. Bolaget och nätägaren ska träffa särskild överenskommelse för anläggande och nyttjande av utrymmet.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna 1 och 2 och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Tidplan

Staden ska upprätta en tidplan för exploateringen inom Årstafältet etapp 2. tidplanen ska ange en preliminär tidpunkt för när Bolaget ska tillträda Fastigheterna. Den preliminära tidpunkten för tillträde ska infalla tidigast 12 månader efter upprättande av tidplanen. tidplanen kan dock löpande komma att justeras av Staden varvid ny preliminär tidpunkt för tillträde ska anges. Sådan ny preliminär tidpunkt för tillträde ska infalla tidigast 12 månader efter justering av tidplanen.

Staden ska senast 6 månader i förväg skriftligen meddela Bolaget bestämd tidpunkt för när Bolaget ska tillträda Fastigheterna. Om fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan inte vunnit laga kraft vid denna bestämda tidpunkt för tillträde ska dock Bolaget tillträda Fastigheterna när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Bolaget får påbörja byggnation efter det att Bolaget tillträtt Fastigheterna. Byggnation inom Planområdet bedöms utifrån nuvarande förutsättningar kunna påbörjas tidigast 2027.

Staden informerar löpande Bolaget om projektets framdrift. (minst 2 ggr/år)

Produktionsförutsättningar

I syfte att identifiera behov av samordning, förtydliga ansvar och minimera konflikter har staden upprättat ”PM produktionsförutsättningar”, Bilaga 7. Promemorian beskriver så långt det är möjligt vid avtalstecknandet förutsättningarna för hur det gemensamma arbetet ska drivas. Bolaget förbinder sig att följa vad som anges i Bilaga 7 samt att arbeta gemensamt med Staden samt övriga berörda byggherrar enligt vad som anges i denna PM. Promemorian skall vara en förutsättning i de upphandlingar som Bolaget gör. Bolaget ansvarar för att utföra och bekosta alla åtgärder på Stadens mark som regleras i PM:ets avsnitt om entreprenadens utförande.

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

3.2 Bostäder, kommersiella lokaler och kontor

Bolaget ska inom Fastigheterna 1 och 2 uppföra bebyggelse innehållande cirka 368 lägenheter och ca 8 070 kvadratmeter kontor.

Bolaget ska upplåta bostäderna med hyresrätt.

När bostadslägenheter med hyresrätt upplåts första gången ska minst 50 % av bostadslägenheterna förmedlas av Stockholms stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse om annat träffas med Stockholms stads Bostadsförmedling AB.

När bostadslägenheter därefter blir lediga ska Bolaget verka för att lägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm, 802000-8580, och Stockholms stads Bostadsförmedling AB, eller den som Staden sätter i dess ställe.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

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

3.3.1 Gemensam spont

Staden anlägger en kvarsittande spont runt Fastigheterna i allmän plats, utbredning enligt Bilaga 8. Bolaget ersätter Staden för 50% av den faktiska kostnaden för sponten, även projektering,

3.3.2 Mur för skydd mot pölbrand

För att byggnation inom Fastigheterna ska vara möjlig behöver skyddsåtgärder i form av mur för skydd mot pölbrand uppföras på Stadens mark nära Åbyvägen och Södra länken. Utbredning enligt detaljplan, se Bilaga 1. Pölskyddsmuren ska bekostas, projekteras och utföras av Bolaget.

3.4 Ledningar

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

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

3.5 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 (vaxer.se/arstafaltet).

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.

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

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

3.6 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheterna. Bolaget är medvetet om att Planområdet har mycket begränsade utrymmen och att Staden kommer att detaljstyra tillgången på etableringsytor, byggvägar, platser för lossning och lager mm allteftersom behoven inom Planområdet skiftar. Bolaget är medvetet om att alla behov inte kan tillgodoses och att de kritiska behov som eventuellt kan uppfyllas endast kan ske under begränsade tidsperioder. Efter upplåtelsedagen har Bolaget rådighet över byggetablering inom Fastigheterna och Staden ansvarar för att platsen är fri från etableringar vid upplåtelsestillfället, om inte parterna avtalar om annat.

Om Staden godkänner upplåtelse av byggetablering utanför Fastigheterna ska arrendeavtal för byggetablering upprättas mellan Staden och Bolaget. Ersättning för nyttjande utgår enligt gällande arrendeavgift. Bolaget är medvetet om att ändring och flytt av etableringsytor kan komma att ske under byggtiden. Bolaget ska på anmodan från Staden på egen bekostnad ändra och flytta sin etablering. Bolaget är medvetet om att ändring och flytt av etableringsytor kan komma att ske under byggtiden. Bolaget ska på anmodan från Staden på egen bekostnad ändra och flytta sin etablering.

Upplåtelse av allmän plats för t.ex. byggetablering kan kräva polistillstånd. Bolaget ska i de fall tillstånd krävs ansvara för att erforderliga tillstånd finns.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, håller sig inom Fastigheterna och etableringsytan enligt arrendeavtal.

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

3.7 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", Bilaga 9.

Bolaget godkänner härmed att Staden får tillgång till energidata från aktuell byggnad inom Fastigheterna samt att Staden får publicera avidentifierade resultat från energiuppföljningen. Bolaget förbinder sig även att lämna godkännande i särskild handling om det erfordras för att få tillgång till energidata i två eldnings säsonger efter godkänt slutbesked.

3.8 Grönytefaktor

För att skapa klimatanpassade och grönskande kvartersgårdar har en grönytefaktor skapats som premierar grönska som fyller flera funktioner, Bilaga 10. De funktioner som eftersträvas med hjälp av grönska och hantering av dagvatten är: att dämpa effekten av negativa klimatförändringar, att tillföra sociala värden i kvarter och på bostadsgårdar och att gynna områdets biologiska mångfald. Grönytefaktorn ska utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Grönytefaktorn utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa grönytefaktorn vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheterna samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.9 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna 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.

3.10 Fiberanslutning

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

3.11 Gestaltningprogram

För att samordna utformningen av fastigheternas gårdar, med utformningen av gator och parker inom Planområdet kommer ett kvalitetsprogram för gestaltning upprättas. Programmet ska utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Kvalitetsprogrammet utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa kvalitetsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheterna samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.12 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.

3.13 Avfallshantering

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

Inom Årstafältet ska en stationär sopsugsanläggning byggas för att på ett effektivt och miljövänligt sätt klara sophanteringen. Stockholm Avfall AB (org.nr: 556969-3087) kommer att vara huvudman för sopsugsanläggningen. Stockholm Avfall AB kommer att ansvara för den del av sopsugsanläggningen som sträcker sig fram till fastighetsgräns. Bolaget är ansvarig för den del av anläggningen som befinner sig inom Fastigheterna.

Bolaget och Stockholm Avfall AB har med anledning av ovanstående tecknat avtal om anslutning till ovan anförd sopsugsanläggning, se Bilaga 11.

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 Kommande tunnelbana

Region Stockholm har i uppdrag att bygga ut en ny tunnelbanelinje mellan stationerna Fridhemsplan och Älvsjö via Liljeholmen som kan komma att beröra Årstafältet. Bolaget ska hålla sig informerad hos Förvaltningen för utbyggd tunnelbana om den kommande tunnelbanesträckningen.

§ 5

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

I det fall Bolaget överlåter Fastigheterna 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 31 568 850 kronor, i penningvärde 2021-12-01, att senast 7 år efter upplåtelsedagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.3 ovan träffats ska detta vite sättas ned till 10 522 950 kronor, i penningvärde 2021-12-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet 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.

4.2.1 Motfyllning källarvåning

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 100 000 kronor per påbörjad vecka, senast inom 24 månader efter det att Bolaget enligt 3.1 får påbörja byggnation ha färdigställt bottenplatta och källarvåning, samt iordningställt motfyllning enligt PM för produktionsförutsättningar som anges under § 3.1, så att Staden kan färdigställa den del av motfyllning som ligger på Stadens ansvar. Om försening uppstår och detta ej 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.

4.2.2 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast efter 9 månaders produktionstid till Staden lämna besked om inflyttningsdatum för olika etapper. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 25 000 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.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 42 091 800 kronor i penningvärde 2021-12-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheterna 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 Stadsutveckling i Stockholm AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Årstafältet, Etapp 2 norra daterad 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 42 091 800 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.

4.4 Överenskommelsens giltighet

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

dels kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels kommunfullmäktige antar Detaljplanen enligt § 1.2 ovan och detaljplanerna Dp 2013-00525-54 och Dp 2014-15979 avseende Årstafältet etapp 2s och 3 senast 2023-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Årstafältet, Etapp 2,3, 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

[Ort] den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Granitor Property Development
AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med fastigheten markerad
2. Ritning med föreslagen fastighetsbildning inom kvarter 2G
3. Definition av ljus BTA
4. Förslag till tomträttsavtal
5. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
6. Mobilitetspaket för etapp 2,3
7. PM Produktionsförutsättningar
8. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
9. Grönytefaktor
10. Anslutningsavtal Stockholm Avfall AB, sopsugsanläggning