

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Fastighets AB Vindkraften 2 (org.nr. 556489-3567), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten Skrubba 1:1 i Skrubba

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har 2023-02-23 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra en lagerlokal och industribyggnad inom ett markområde som på bilaga 1 markerats med röd heldragen begränsningslinje. Området, som omfattar ca 3 200 kvm TA (tomtarea) av fastigheten Skrubba 1:1, benämns fortsättningsvis **Markområdet**.

1.2 Utbyggnadsförslag

Bolaget har upprättat en skiss för den planerade byggnaden inom markområdet, se Bilaga 2.

1.3 Detaljplan

Upplåtelse av markområdet sker i överensstämmelse med befintlig detaljplan.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för markupplåtelsen.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

Staden bekostar fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Tomträttsupplåtelse och rättigheter m.m.

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tilläggsavtal till tomträttsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tilläggsavtal, Bilaga 3. Upplåtelsedagen ska i tilläggsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft.

Överenskommen avgäld för industri/lager med värdetidpunkt 2022-06-01 i Skrubba är 95 kr/kvm tomtareal och ska fram till tillträdet räknas upp med 4,5% per år.

Den i bilaga 3, förslag till tilläggsavtal till tomträttsavtal, uppgivna tomtarean baseras på en preliminär tomtarea. I det kommande tilläggsavtalet till tomträttsavtal ska tomtarean och tomträttsavgälden baseras på den yta som Lantmäteriet beslutar vid fastighetsbildningen.

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

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

Belysning m.m.

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

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

2.3 Fastighetens skick m.m.

Bolaget som har besiktigat Markområdet, förklarar sig härmed godta Markrådets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brist.

2.4 Markföroreningar

Markområdet utgörs av naturmark som tidigare inte varit ianspråktagen. Om en markförorening, som förhindrar att Markområdet kan användas enligt detaljplanens

bestämmelser, mot förmodan skulle påträffas skall Staden omgående kontaktas. Staden beställer, utför och bekostar därvid erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Markområdet. Vid behov tar Staden fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken skall kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Staden bekostar inga åtgärder enligt tredje meningen beställda av Bolaget. Bolaget genomför eventuella efterbehandlingsåtgärder inom Markområdet i enlighet med stadens handlingsplan. Samtliga åtgärder skall i förväg vara godkända av Staden. Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Markområdet.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av de massor som har en sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö. I första hand skall sådana massor återanvändas inom Markområdet. Efter samråd med miljöförvaltningen kan massorna även återanvändas inom andra områden.

För massor som har sådan kvalitet att de kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ansvarar staden för den merkostnader för transport och deponi som uppkommer p.g.a efterbehandlingsåtgärder. I första hand tillämpas Storstadsspecifika riktvärden vid denna bedömning. Staden ersätter inte i något fall hantering av massor med halter understigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Markområdet och göra återställningsarbeten på intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.

Bolaget ska, i samråd med Staden, upprätta en huvudtidplan för exploateringen.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön till en acceptabel nivå avseende kontakt med gator, naturmark och angränsande fastigheter.

3.2 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Markområdet. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och

genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Markområdet och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Markområdet.

3.3 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.

3.4 Befintlig vegetation och mark

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

3.5 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheten. Samråd med Staden ska ske.

3.6 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Staden och Bolaget bedöma att allmän platsmark trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitaad 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 anlitaad entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd.

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

3.7 Åtagande gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", version 2.0 i Bilaga 4.

3.8 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Markområdets dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Markområdet genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Stockholm Vatten och Avfall ABs bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vatten och Avfall ABs anvisningar, avledas från Markområdet. Bolaget ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från omgivande naturmark.

3.9 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.

Riktlinjer 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 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.

3.12 Avfallshantering

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

3.13 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.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

Stendörren Stockholm 1 AB, org.nr. 556942-1679, har åtagit sig, se Bilaga 5, 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 tomträten 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 Stendörren Stockholm 1 AB, org.nr. 556942-1679, ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Stendörren Stockholm 1 AB, org.nr. 556942-1679 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 Stendörren Stockholm 1 AB, org.nr. 556942-1679 från sitt åtagande.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 2 280 000 kronor, i penningvärde 2022-09-01, att senast 5 år efter upplåtelsedagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats ska detta vite sättas ned till 760 000 kronor, i penningvärde 2022-09-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

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

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

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Staden lider på grund av bolagets avtalsbrott. I sådant fall ska redan erlagt vite avräknas från skadeståndet. Utgivande av vite påverkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

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

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 3 040 000 kronor i penningvärde 2022-09-01, att vid överlåtelse av tomträten tillse att den nya tomträtthavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Fastighets AB Vindkraften 2 träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten Skrubba 1:1 daterad..... Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av tomträten tillse att också efterföljande tomträttsinnehavare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 3 040 000 kronor i penningvärde 2022-09-01. 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

exploateringsnämnden senast 2023-03-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

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

Stockholm den

den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Fastighets AB Vindkraften 2

.....
()

.....
()

.....
() ()

BILAGOR

1. Karta med den blivande tomträttsfastigheten markerad
2. Skiss på utbyggnadsförslag
3. Förslag till tilläggsavtal till tomträttsavtal
4. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, version 2
5. Kopia av borgenshandling