

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Sveafastigheter Utveckling AB (org.nr. 559093-4526), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Aspudden 2:1, intill kv Sothönan**

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2020-08-27 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom området beläget inom Aspudden 2:1 intill kv Sothönan. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2020-09-23. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

##### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Sothönan 3 m fl antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2016-09481-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

### § 2

#### MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

##### 2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 1287 kvadratmeter av nuvarande fastigheten Aspudden 2:1, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överkommen preliminär köpeskilling om trettiofemmiljonerfemhundrasjuttiosjutusenfemhundra (35 577 500) kronor. Fastigheten är markerad med blåmarkerad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Fastigheten ska avstyckas från fastigheten Aspudden 2:1 och därigenom bilda en egen fastighet.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2020-03 (**Värdetidpunkten**) om 17 500 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 2 033 m<sup>2</sup> ljus BTA.

Ovanstående pris i kr/m<sup>2</sup> ljus BTA ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset ska ske enligt nedanstående formel:

$$A = B + 25 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

C = senaste tillgängliga månatliga genomsnittspris<sup>1</sup> på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom Hägersten-Liljeholmen som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Svensk Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris<sup>1</sup> på bostadsrätter inom Hägersten-Liljeholmen enligt Svensk Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Svensk Mäklarstatistiks redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

<sup>1</sup> Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

## 2.2 Tilläggsköpeskillning

Bolaget ska tillsända Staden bygglovshandlingar, jämte redovisning av ljus BTA, senast fyra veckor efter beslut om bygglov.

Om Bolaget, eller annan som förvärvar Fastigheten eller del därav, erhåller bygglov för byggnad eller byggnader med area eller areor överstigande det antal m<sup>2</sup> ljus BTA bostäder varpå köpeskillingen beräknats, ska Bolaget utöver köpeskillingen erlagga tilläggsköpeskillning till Staden enligt nedan.

För den area eller de areor ljus BTA bostäder som överstiger det antal m<sup>2</sup> ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats ska tilläggsköpeskillning utgå beräknat på det pris i kr/m<sup>2</sup> varpå köpeskillingen för bostäder beräknats, dvs. överstigande m<sup>2</sup> ljus BTA multiplicerat med pris i kr/m<sup>2</sup> för aktuell typ av användning.

Endast för Staden nettopositiva tilläggsköpeskillningar tillämpas. Bolaget har således inte rätt till återbetalning av del av köpeskillingen.

Tilläggsköpeskillning ska regleras med konsumentprisindex från tillträdesdagen till dag då betalningsansvar inträder enligt nästföljande stycke.

Tilläggsköpeskillning ska utan anmaning från Staden erläggas senast fyra veckor efter lämnat startbesked enligt bygglov som medger byggrätt som grundar rätt till tilläggsköpeskillning enligt ovan.

Vid dröjsmål med betalning utgår dröjsmålsränta på förfallet belopp till dess betalning sker, enligt vad därom i lag stadgas.

Om byggnation genomförs och de ingående ytorna motsvarar eller underskrider de m<sup>2</sup> ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats upphör detta villkor om tilläggsköpeskillning att gälla 1 år efter det att slutbesked lämnats för densamma.

Villkoret om tilläggsköpeskillning ska inte utgöra hinder för köparens erhållande av lagfart och utgör inte ett sådant villkor som avses i jordabalken 4 kap. 4 §.

Detta villkor om tilläggsköpeskillning ska upprepas i det köpebrev som ska upprättas.

### 2.3 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som anges i § 2.1.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

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

### 2.4 Tillträde m.m.

Bolaget ska söka bygglov på Fastigheten omgående efter att fastighetsbildningen enligt § 2.3 vunnit laga kraft.

Tillträde ska ske senast när bygglov på Fastigheten vunnit laga kraft, nedan Tillträdesdagen.

Staden och Bolaget kan efter skriftlig överenskommelse avtala om tidigareläggning eller annan justering av Tillträdesdagen.

### 2.5 Förnyelse av överlåtelse

Ansökan om fastighetsbildning ska enligt JB 4:7 inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från undertecknande av överenskommelse om exploatering. 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 alltså ska äga giltighet. Detta ska möjliggöra för Staden att inge ansökan 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 Stadens arbeten inte är slutförda. Parterna är införstådda med att Fastigheterna då kan komma att bildas tidigare än avtalad tillträdesdag samt att kostnader därmed uppkommer i form av fastighetsskatt.

Förnyelse av överenskommelsen ska ske genom tecknande av tilläggsavtal om förnyelse hos Stadens exploateringskontor. Staden ska kalla Bolaget till möte per e-post. Bolagets företrädare ska vid varje tillfälle styrka sin behörighet att företräda Bolaget genom överlämnande av behörighetshandlingar. Avtal om förnyelse av avtalet anses för Bolaget inte vara en löpande förvaltningsåtgärd.

## 2.6 Betalning m.m.

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

Staden ska på Tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande Fastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheten.

## 2.7 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget med det undantag som följer av tredje stycket nedan.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

Bolaget skall betala den fastighetsskatt som belöper på Fastigheten från det att beslut om fastighetsbildning vunnit laga kraft till dess tillträde sker. Staden vidarefakturerar Bolaget eventuell skatt som drabbar Staden för aktuell period.

## 2.8 Förfogande över Fastigheten till tillträde

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

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

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

## 2.9 Inskrivningar

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

## 2.10 Fastighetens skick med mera

Bolaget, som har besiktigt Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföroreningar se § 2.11.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar med mera. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

## 2.11 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 platsspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell tas fram.

Bolaget ska omgående informera Staden om jord med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) påträffas. Hantering av förorenade massor ska ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten. Om halterna överskrider MKM ska hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan. Eventuell anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolaget. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor med halter upp till och med MKM.

Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som det inte finns någon avsättning för. Staden svarar även för merkostnad för schakt av dessa massor och eventuell återfyllnad, såvida det inte handlar om kostnader kopplat till planerad anläggningsschakt som ändå ska ske oaktat föroreningsgrad.

För att Bolaget ska få ersättning krävs verifikat. Bolaget ska till Staden bland annat redovisa uppgifter om totalt schaktad mängd jord, mängden jord som har omhändertagits på mottagningsanläggning i halter över MKM, andel återanvända massor samt tillförda fyllnadsmassors ursprung.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast markföreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken.

### 2.12 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

### 2.13 Servitut och ledningsrätter

*Belysning, ledningar mm*

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

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

### 2.14 Gemensamhetsanläggningar

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

### 2.15 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

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

## § 3

### GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

#### 3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

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

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

I syfte att underlätta samordningen ska Staden och Bolaget, gemensamt med övriga byggaktörer inom planområdet, upprätta en huvudtidplan för exploateringen. En första version av huvudtidplan finns i Bilaga 3. Huvudtidplanen beskriver så långt det är möjligt vid avtalstecknandet exploateringens olika skeden.

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

### 3.1.1 PM Produktionsförutsättningar

Bolaget förbinder sig att följa upprättat PM Produktionsförutsättningar för byggherrar och entreprenörer, Bilaga 4. Syftet med dokumentet är att ge förutsättningarna för ett samordnat genomförande av dels entreprenader gällande husbyggnad och dels markentreprenader på allmän platsmark samt kvartersmark. Promemorian beskriver så långt det är möjligt vid avtalstecknandet förutsättningarna för hur det gemensamma arbetet ska drivas. Promemorians innehåll ska vara förutsättningar i de upphandlingar som Bolaget gör. Bolaget förbinder sig att vidta åtgärder för att god samordning ska uppnås i enlighet med de regler som staden har.

### 3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 21 lägenheter.

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

### 3.3 Bygg- och anläggningskostnader med mera

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av övriga anläggningar inom GATA och PARK inom rosamarkerat område i Bilaga 1 allmän platsmark enligt Detaljplanen.

### 3.4 Ledningar

Inom Fastigheten finns idag ledningar för el. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av de ledningar som inte kommer att ligga kvar i inom fastigheten. Bolaget är införstått med att ledningsomläggningen innebär att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Fastigheten. Bolaget tar på

sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

Bolaget är införstått med att Staden alt. ledningsägare/-na måste omlägga ovannämnda ledningar innan Bolaget kan påbörja sin byggnation. Detta påbörjas först då Detaljplanen vunnit laga kraft. Hänsyn till denna förutsättning ska tas i huvudtidplanen enligt § 3.1.

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

#### *Gemensam syn*

Parterna ska utföra en gemensam syn av träd och vegetation för att fastställa dess status och vilka skyddsåtgärder som Bolaget ska utföra. Det åligger Bolaget att minst 3 veckor (15 arbetsdagar) innan planerad etablering och byggstart kalla stadens representant (kontakta Exploateringskontoret, ansvarig byggprojektledare och landskapsarkitekt) till den gemensamma synen. Den gemensamma synen ska protokollföras samt dokumenteras med fotografier. Protokollet ska justeras och delges bägge parter.

Vid synen ska gräns för arbetsområde för exploatering samt förslag på placering av skyddsstaket vara utmärkt av Bolaget. Överenskommen placering av skyddsstaket ska dokumenteras. Status för träd och vegetation ska inventeras och dokumenteras. Trädens kronutbredning ska kartläggas för bedömning av åtgärder för att undvika skador i kronorna. Omfattningen av skyddsåtgärder eller andra tillkommande nödvändiga åtgärder ska fastställas. Verkställandet av samtliga överenskomna skyddsåtgärder ska löpande dokumenteras av Bolaget med fotografering, dagboksanteckningar m.m. Dokumentation ska hållas tillgängliga för Stadens representant vid platsbesök.

Vid markarbetenas färdigställande ska Bolaget kalla till gemensam syn av träd som angränsar till Fastigheten och överlämna dokumentationen på utförda skyddsåtgärder.

#### *Allmän platsmark*

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

Vid överträdelse, dvs om något träd, på grund av Bolaget eller något företag som Bolaget anlitar, skadas eller dör under den tid exploateringen genomförs, skall Bolaget beläggas med vite per träd enligt Bilaga 5, Vitesmall för skador på träd, med följande referens viten:

stamdiameter över 80 cm = 1 000 000 kr,

över 50 cm = 500 000 kr,

över 30 cm = 300 000 kr,

samt över 10 cm = 100 000 kr.

Stamdiameter mäts 1 m ovan mark.

Vid skada på markvegetation ska bolaget till Staden utge vite med 25 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark. Med markvegetation avses parkmarkens fält- och buskskikt.

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.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheten utan tillstånd, se § 3.8 nedan.

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf enligt rubriken Gemensam syn i § 3.5.

#### *Kvartersmark*

Bolaget åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom Fastigheten, som angivits med N1 på detaljplanekarta, Bilaga 1. Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före två år efter slutbesiktning av byggnaderna ska Bolaget vid vite med 800 000 kronor per träd enligt Bilaga 5 Vitesmall för skador på träd plantera motsvarande antal nya relativt fullväxta träd.

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. Bolaget ansvarar för och Staden ska godkänna dokumentation av den gemensamma inspektionen.

### 3.6 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.

### 3.7 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 i samband med byggaktörens etablering.

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

### 3.8 Byggytor och byggetablering

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

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

### 3.9 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", i Bilaga 6.

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

### 3.10 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till

ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

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

### 3.11 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 bland annat: 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.

### 3.12 Fiberanslutning

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

### 3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ansvarar för att 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.

### 3.14 Avfallshantering

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

### 3.15 Byggnad i anslutning till allmän platsmark med mera

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.

### 3.16 Arkitekturprogram

Ett arkitekturprogram har upprättats inom detaljplanen. Arkitekturprogrammet ska tydligt beskriva avsikten med de detaljplanbestämmelser som har bäring på gestaltning av byggnader och offentliga rum. Arkitekturprogrammet är ett komplement till detaljplanen som visar på en överenskommen ambitionsnivå och kvalitet inför projektets fortsatta bearbetning. Arkitekturprogrammet ska utgöra ett för byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovsprövning, genomförande och förvaltning av bebyggelse inom planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa arkitekturprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheterna. I de fall plankartan och/eller planbeskrivningen motsäger arkitekturprogrammet så har plankartan och planbeskrivningen tolkningsföreträde.

## § 4

## ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

SBB Sveafastigheter Bostad AB, 559273-3363 har åtagit sig, se Bilaga 7, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För de fall Fastigheten eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att SBB Sveafastigheter Bostad AB, 559273-3363 ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. SBB Sveafastigheter Bostad AB, 559273-3363 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 SBB Sveafastigheter Bostad AB, 559273-3363 från sitt åtagande.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 2 620 000 kronor, i penningvärde 2023-11-01, att senast 5 år efter det att Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

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

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

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

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 3 500 000 kronor i penningvärde 2023-11-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga

förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Sveafastigheter Utveckling AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Aspudden 2:1 intill kv Sothönan daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 3 500 000 kronor i penningvärde 2023-11-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

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

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

#### 4.4 Överenskommelsens giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2024-05-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2024-05-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2024-05-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för delar av fastigheten 2:1, 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 tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Sveafastigheter Utveckling AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas

SBB Sveafastigheter Bostad AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

#### BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Fastighetsinformation
3. Huvudtidplan
4. PM Produktionsförutsättningar
5. Vitesmall för skador på träd
6. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, version 1.3
7. Kopia av borgenshandling