

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Tankebyggarbacken Fastighets AB (org.nr 559541–2262), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Järnbärvägen

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2023-12-14 lämnat markanvisning till Storstaden Stockholm Bostad AB för att uppföra bostäder inom projektet Järnbärvägen. Parterna har med anledning av detta träffat ett markanvisningsavtal 2024-01-30. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

Storstaden Stockholm Bostad AB har inför tecknande av överenskommelsen, förvärvat av ALM Equity AB (org.nr. 556549–1650) och även framfört önskemål om att Bolaget, dvs. Tankebyggarbacken Fastighets AB, ska överta markanvisningen och vara avtalspart i detta avtal istället för Storstaden Stockholm Bostad AB.

Tankebyggarbacken Fastighets AB ingår i samma koncern som Storstaden Stockholm Bostad AB. Staden har efter bedömning av Bolagets ekonomiska och fysiska genomförbarhetsförmåga bedömt Bolaget som godtagbar avtalspart med ALM Equity som solidariskt ansvarig.

Staden och Storstaden Stockholm Bostad AB är därmed överens om att Bolaget ska vara avtalspart i denna överenskommelse istället för Storstaden Stockholm Bostad AB. En ny markanvisning sker i samband med exploateringsnämndens godkännande av denna överenskommelse. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter tidigare markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Järnbärvägen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2021–14726–54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBLDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 1530 kvadratmeter av Sättra 2:1 i Stockholms kommun, nedan kallad **Södra fastigheten**, för en överenskommen preliminär köpeskilling om tiomiljonerfemhundrasjuttioåtta tusen (10 572 000) kronor. Södra Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 1002 kvadratmeter av fastigheten Sättra 2:1, nedan kallad **Norra fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om fyramiljonersjuhundrafyrtusen (4 704 000) kronor. Norra fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Södra fastigheten och Norra fastigheten kallas nedan gemensamt för **Fastigheterna**.

Bostäder

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset för bostäder är **12 000 kronor per m² ljus BTA** och är bestämt i **prisläge 2023-09-01 (värdetidpunkten)** och 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:

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

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

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

D = månatligt genomsnittspris¹ på bostadsrätter inom **Brännkyrka - Skärholmen** enligt Svensk Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² 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.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2.

2.2 Tilläggsköpeskillning

Om Bolaget, eller annan som förvärvar Fastigheterna eller del därav, erhåller bygglov för byggnad eller byggnader med area eller areor överstigande det antal m² ljus BTA bostäder varpå köpeskillingen beräknats för respektive fastighet, ska Bolaget utöver köpeskillingen för respektive fastighet erlagga tilläggsköpeskillning till Staden enligt nedan.

För den area eller de areor ljus BTA bostäder som överstiger det antal m² ljus BTA varpå köpeskillingen för respektive fastighet beräknats ska tilläggsköpeskillning utgå beräknat på det pris i kr/m² varpå köpeskillingen för bostäder beräknats, dvs. överstigande m² ljus BTA multiplicerat med pris i kr/m² för aktuell typ av användning. Detta gäller även om den totala arean ljus BTA inte har ökat. För det fall ett ändamåls area utökats på bekostnad av arean för ett annat ändamål ska tilläggsköpeskillingen emellertid minskas med ett belopp beräknat på area och pris för det ändamål vars area minskat.

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

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

Tilläggsköpeskillning ska utan anmaning från Staden erläggas senast fyra veckor efter lämnat startbesked enligt bygglov för respektive fastighet 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 m² 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 de två separata köpebrev som ska upprättas för respektive överlåtelse enligt detta avtal.

2.3 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelse enligt § 2.1, i huvudsaklig överensstämmelse med Bilaga 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

Bolaget ska tillträda fastigheterna separat, vid två olika tidpunkter.

Bolaget tillträder Norra Fastigheten 9 månader efter att fastighetsbildning enligt § 2.3 ovan vunnit laga kraft (**Tillträdesdag 1**) eller den tidigare dag som parterna kommer överens om.

Bolaget tillträder Södra Fastigheten 12 månader efter att fastighetsbildning enligt § 2.3 ovan vunnit laga kraft, förutsatt att Stadens arbeten enligt nedan är utförda (**Tillträdesdag 2**). I annat fall ska tillträde istället ske den senare dag då Stadens arbeten är utförda.

- Stadens entreprenad omfattande omläggning av befintlig stokab ledning inom Södra Fastigheten har slutförts. Entreprenaden ska anses slutförd efter godkänd slutbesiktning.

2.5 Betalning med mera

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

Staden ska på Tillträdesdag 1 och Tillträdesdag 2 överlämna till Bolaget de handlingar rörande Fastigheterna som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheterna.

2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheterna som belöper på tiden före Tillträdesdagen ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheterna.

Med undantag från första stycket ovan ska Bolaget, parterna emellan, betala fastighetsskatt som belöper på Fastigheterna från dag då fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

2.7 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 respektive fastighet.

- 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 förfoga över Fastigheterna i förhållande till nyttjanderättshavare.

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

2.8 Rivning

Bolaget ombesörjer och bekostar rivning av befintlig bebyggelse inom Fastigheterna.

2.9 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheterna på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 3.

2.10 Fastigheternas skick med mera

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

Bolaget är medvetet om att Fastigheterna 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 Föroreningar

Bolaget ska utföra och bekosta erforderliga markmiljöundersökningar i syfte att säkerställa den blivande kvartersmarkens lämplighet samt vid behov provtagningar och utredningar för att bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder. Med efterbehandlingsåtgärd avses en åtgärd som syftar till att eliminera eller minska den nuvarande och framtida påverkan på människors hälsa, miljön eller naturresurser från föroreningar i mark, grundvatten, sediment, deponier, byggnader och anläggningar.

Bolaget ansvarar för att ansöka om erforderliga tillstånd.

Om Bolaget påträffar föroreningar eller har anledning att misstänka föroreningar ska Bolaget omgående informera Staden. Om föroreningshalter är över Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark för mindre känslig markanvändning (MKM) ska fortsatt hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan.

Vid genomförande av exploatering fördelas kostnader för hantering av förorenade massor enligt följande.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering av jordmassor med halter upp till och med MKM samt övrig hantering av föroreningar med undantag för de merkostnader som Staden står för vid hantering av jordmassor enligt nedan.

Vid utförande av teknisk schakt svarar Staden för de merkostnader som uppstår för transport och avlämning till mottagningsanläggning av jordmassor med anledning av att jordmassorna har halter över MKM om inte Bolaget har avsättning för dessa jordmassor. Vid saneringsschakt står Staden även för vissa merkostnader som uppstår vid utförande av schakt och återfyllning med anledning av att jordmassorna har halter över MKM. Med avsättning avses bolagets återanvändning, återvinning på annan plats eller försäljning av berörda jordmassor. Med teknisk schakt avses jordschakt som utförs oavsett föroreningsnivå i marken och som utförs som en del av byggprojektet. Med saneringsschakt avses jordschakt, utöver teknisk schakt, som utförs i syfte att uppnå acceptabla risker och beslutat åtgärds mål med avseende på markföroreningar.

Villkoren avseende Bolagets rätt till ersättning för merkostnader utvecklas i av Staden upprättad handlingsplan Bilaga 4. Bolaget förbinder sig att följa handlingsplanen. Av handlingsplanen följer bl.a. att det för Bolagets rätt till ersättning krävs att klassificering av jordmassor är välgrundad utifrån representativa halter inom berört markområde

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

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande enligt ovan avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den i denna överenskommelse överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken.

2.12 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderliga lagfarter.

2.13 Servitut och ledningsrätter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas i Fastigheterna som avtalsservitut, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen till förmån för fastighet ägd av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe.

Gatubelysning och ledningar med mera

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

- Allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1,
- Gatubelysning med tillhörande ledningar och därtill hörande anordningar samt skyltar för allmänna gator och vägar. Placering bestäms efter samråd med Bolaget.

2.14 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att

- genomföra exploatering på Fastigheterna och 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 byggaktörer inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

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

3.2 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Norra Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande totalt 3 radhus och inom Södra Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande 9 radhus.

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader med mera

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, se § 3.8 nedan.

3.4 Ledningar

Inom Södra Fastigheten finns idag ledningar för fiber. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av de ledningar som inte kommer att ligga kvar i u-område i enlighet med Detaljplanen. Bolaget är införstått med att ledningsomläggningen innebär att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Södra 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.

Inom Södra Fastigheten 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 intill Fastigheterna inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheterna med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget är skyldigt att åta försiktighetsåtgärder vid schakt i närheten av träd och ska följa riktlinjer *Växtbäddar i Stockholms stad – en handbok 2017*. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan tillstånd från staden.

Vid överträdelse ska Bolaget för dött eller skadat träd utge vite till staden enligt Bilaga 5. För skadad markvegetation utgår vite om 25 000 kronor per kvadratmeter. För kompakterad eller på annat sätt skadad mark utgår vite om 25 000 kronor per kvadratmeter.

Bolaget ska därutöver på egen bekostnad återplantera döda eller borttagna träd samt återställa marken enligt stadens anvisning.

Om Bolagets schakt medför skador på berg på allmän plats ska bolaget till Staden utge vite om 50 000 kronor per kvadratmeter påverkad allmän platsmark. Bolaget ska därutöver på egen bekostnad 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.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom Norra 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 2030-08-01 ska Bolaget utge vite till staden enligt Bilaga 5 samt återplantera motsvarande antal träd i storlek 30-35 cm.

Gemensam syn

Innan byggstart sker ska parterna gemensamt inspektera träd, annan vegetation, mark och berg 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. Vid synen ska fastighetsgränsen och kommande byggnader vara utmärkta i terrängen. Bolaget ansvarar för att utmärkning sker på plats. Status för träd och övrig vegetation på allmän plats ska inventeras och dokumenteras. Bolaget ska bistå med inmätning och kartläggning av träds stamläge och kronutbredning där dessa står i anslutning till Fastigheten eller till mark som Bolaget eller av Bolaget anlitaad entreprenör planerar att söka tillstånd för att ianspråkta under etableringstiden.

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 Fastigheterna. 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 Byggaktörstavlur 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 Ytor för byggnation och byggetablering

Byggnation inklusive schakt och byggetablering ska ske inom Fastigheterna. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats behöver tas i anspråk, 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 och under hur lång tid dessa ytor behövs.

Bolaget ska inhämta och bekosta alla erforderliga tillstånd till exempel schakttillstånd för grävning och schaktning i offentlig platsmark, trafikordningsplan och polistillstånd enligt ordningslagen för användning av offentlig plats, som behövs för i stycket ovan nämnda åtgärder samt för genomförande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark. För användning av offentlig plats utgår avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheterna och ytor enligt ovan nämnda tillstånd. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd.

Fastigheterna ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel. Godkända ytor för genomförandet av byggnationen inklusive schakter och byggetablering inom allmän plats ska avgränsas i enlighet med de tillstånd som lämnats för dessa.

Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark ska utföras i samråd med Staden (exploateringskontoret) och godkännas av trafikkontoret och /eller berörd stadsdelsförvaltning. Projektering och utförande ska ske enligt stadens standard. Projekteringshandlingar ska av Bolaget bifogas till ansökan om schakttillstånd hos trafikkontoret för att bland annat utgöra underlag för den syn/besiktning som görs när arbetena är färdigställda. Bolaget ska även meddela Staden (exploateringskontoret) att ansökan är inskickad till trafikkontoret och delge de inskickade handlingarna.

I bifogad beskrivning, Bilaga 6, framgår minsta omfattning av återställande och anslutningsarbetet.

Bolaget ska utöver syn och besiktningar enligt ovan nämnda tillstånd efter projektets färdigställande kalla Staden (exploateringskontoret) till besiktning enligt § 3.5 ovan.

Om Staden i något avseende skulle betraktas som byggherre då Bolaget utför arbete för allmän platsmark på Stadens mark så gäller följande: Staden överlåter härmed, i enlighet med 3 kap. 7 c § arbetsmiljölagen (AML) och AFS 2023:3 kap. 5 (Byggherrens ställföreträdare), Byggherrens samtliga skyldigheter och ansvar avseende arbetsmiljön till Bolaget. Detta ansvar omfattar de grundläggande skyldigheter som anges i AFS 2023:3 kap. 2 samt de specifika krav som följer av Byggherrens roll under såväl bygg- som bruksskedet samt att Bolaget självständigt kan fatta alla beslut som krävs för att säkerställa en god arbetsmiljö.

Överlåtelser innebär att Bolaget ges fulla befogenheter att självständigt disponera över och besluta om alla relevanta resurser (inklusive tid, personal och ekonomi) som krävs för att förebygga olyckor och ohälsa i enlighet med gällande arbetsmiljölagstiftning. Bolaget ska säkerställa att nödvändig organisation och kompetens (såsom lämpliga Byggarbetsmiljösamordnare, BAS-P och BAS-U) finns tillgänglig för att fullgöra dessa skyldigheter (dokumentation på organisationsschema/utbildningsintyg BAS-P/U, mm).

Staden förbinder sig att inte ingripa i Bolagets arbetsmiljöbeslut på ett sätt som inskränker Bolagets självständighet eller möjligheter att fullgöra sitt ansvar

3.9 Bygglogistik

Bolaget ska ansluta sig till en gemensam bygglogistiklösning om en sådan anordnas och teckna avtal avseende denna när Staden meddelar att så ska ske. Bygglogistiken kan komma att omfatta bland annat:

- Bygglogistikcenter
- Checkpoint
- Masshantering
- Skalskydd
- Byggavfall
- Bodetablering
- Container för mindre bud
- Kransamordning
- TA-planer
- Vinterväghållning

Bolaget ska ansvara för sin del av kostnaden för bygglogistiklösningen. Bolaget accepterar Stadens styrning av de ingående delarna i bygglogistiklösningen. Staden bestämmer hur kostnaderna ska fördelas.

3.10 Åtagande gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", i Bilaga 7.

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.

3.11 Åtagande gällande social hållbarhet

Planområdet är en del av Fokus Skärholmen som har ett särskilt uppdrag om socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att exploateringen ska vara socialt värdeskapande utifrån de lokala behoven.

I rapporten *Social hållbarhet i Fokus Skärholmen - nycklar för det lokala behovet* (Skärholmens stadsdelsförvaltning, 2017, dnr 3./770-2017) beskrivs prioriterade områden för att stärka social hållbarhet i stadsdelsnämndsområdet.

Bolaget har tagit del av dokumentet och åtar sig åtgärder och uppföljning i enlighet med Bilaga 8 Åtaganden social hållbarhet.

Bolaget förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter gällande åtaganden för social hållbarhet enligt bilaga 8, för verifiering och uppföljning i av Staden anvisat system för uppföljning. Bolaget godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.”

3.12 Social hållbarhet under byggnation

Bolaget ska under detaljprojektering ta ansvar för åtgärder kopplade till trygghet under byggtiden i enlighet med Bilaga 9 Verktyg för social hållbarhet i byggskedet – informationsmaterial samt Bilaga 10 Verktyg för social hållbarhet i byggskedet – processtöd. Detta innebär bland annat att Bolaget ska medverka till en analys av hur exploateringen på Fastigheten påverkar omgivningen under byggtid och tar fram en åtgärdsplan tillsammans med Staden, enligt Bilaga 9 och 10. Under byggtid ska Bolaget kontinuerligt samordna trygghetsåtgärder med Staden.

Trygghet under byggtiden

Fokus Skärholmen har ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra det lokala perspektivet och implementera de aspekter av stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad. Det åligger byggherrarna med projekt inom Fokus Skärholmen att uppfylla åtaganden om social hållbarhet.

En följd av arbetet med trygghet under byggtiden är utförandet av trygghetsronder. Syftet är att se hur arbetsplatsen påverkar omgivningen och om några åtgärder behöver utföras, för att förbättra tryggheten runt området för arbetsplatsen. Bolaget förbinder sig att gå trygghetsronder tillsammans med sina entreprenörer.

Stadsdelsförvaltningen (SDF) arrangerar samverkan med polis, skolor och fastighetsägare i stadsdelarna. Trygghetsvandringar utförs i de olika stadsdelarna. Samverkansgruppen sprider information om läget i området. Bolaget ska delta på platssamverkansmöten för att ta emot och dela information om läget på platsen, som sammanställs och skickas ut av SDF varannan vecka.

Transporter till och från planområdet kan samordnas med andra aktörer för att minimera påverkan på tillgänglighet av arbetsplatsvägar respektive för allmän väg.

Etableringsytor inom planområdet

Bolaget förbinder sig i god tid före byggstart, samråda med staden om vilka ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Inhägnad av etableringsytor ska i möjligaste mån vara genomskiktligt. Antingen genomskiktligt i sin helhet eller med "fönster" som gör det möjligt att se in på området utifrån. Inhägnaden skall vara genomskiktligt inom 10 m från hörn.

Bolaget ansvarar för att etableringens belysning är tillräcklig för trygg förbipassering, både dag- och nattetid. Etableringsbelysningens tider ska koordineras med den allmänna belysningen.

Trafikföring och trafikanordningsplaner

För alla ingrepp på allmän gatemark utanför planområdet som påverkar framkomligheten för såväl fordons- som gångtrafik måste tillstånd sökas i enlighet med § 3.8. TA-plan, ska inlämnas för granskning hos Explateringskontoret, innan den skickas till Trafikkontoret för godkännande.

Nedsmutsning av allmänna vägar och damning utanför planområdet, ska minimeras. Det åligger Bolaget att vidta åtgärder vid nedsmutsning av allmänna vägar eller vid damning. Exempel på sådana åtgärder är bevattning vid dammande arbetsmoment, däcktvätt och gaturengöring.

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

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

3.14 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 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.

3.15 Fiberanslutning

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

3.16 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.

3.17 Avfallshantering

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

3.18 Byggande 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.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

ALM Equity AB, org.nr. 556549–1650 , har åtagit sig, se Bilaga 11, 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 tomträtten 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 ALM Equity AB, org.nr. 556549–1650, ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. ALM Equity AB, org.nr. 556549–1650, 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 ALM Equity AB, org.nr. 556549–1650, från sitt åtagande.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 2 000 000 kronor för Norra Fastigheten och 3 000 000 kronor för Södra Fastigheten i penningvärde 2025-09-01, att senast 4 år efter Tillträdesdag 1 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.

Vitet ska jämkas om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till överträdelsens omfattning och karaktär i förhållande till de åtaganden som Bolaget har fullgjort samt med beaktande av andra omständigheter.

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 fastighet

Bolaget förbinder sig, vid vite av 2 500 000 kronor för Norra Fastigheten och 4 000 000 kronor för Södra Fastigheten i penningvärde 2025-09-01, att vid överlåtelse av äganderätten till endera av Fastigheterna tillse att ny ägare binds till samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse avseende aktuell fastighet, genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanståendebestämmelse.

Norra Fastigheten

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Tankebyggarbacken Fastighets AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Sigbardiorden 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 2 500 000 kronor i penningvärde 2025-09-01. 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.”

Södra Fastigheten

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Tankebyggarbacken Fastighets AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Sigbardiorden 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 4 000 000 kronor i penningvärde 2025-09-01. 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

dels exploateringsnämnden senast 2026-06-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2026-05-30 genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2026-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Järnbärvägen, 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

För Stockholms kommun

genom dess exploateringsnämnd

.....
()

.....
()

För ALM Equity AB

.....
()

.....
()

Stockholm den

För Tankebyggarbacken
Fastighets AB

.....
()

.....
()

För Storstaden Stockholm Bostad AB

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheterna markerade
2. Definition av ljus BTA
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
4. Handlingsplan
5. Vite vid trädkada
6. Beskrivning av återställande- och anslutningsarbeten
7. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, version 2.0
8. Åtaganden social hållbarhet
9. Verktyg för social hållbarhet i byggskedet 2.0 - Informationsmaterial
10. Verktyg för social hållbarhet i byggskedet 2.0 - Processstöd
11. Kopia av Borgenshandling