

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och HSB Bostad AB (org.nr. 556520-6165), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Blackeberg 3:1, Blackeberg 2:8, Blackeberg 2:9 samt Blackeberg 1:2 i Blackeberg

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2016-04-14 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom område del av Blackeberg 3:1, Blackeberg 2:8, Blackeberg 2:9 samt Blackeberg 1:2. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2016-05-25. Tilläggsavtal till markanvisningsavtal har tecknats 2018-04-13, 2020-04-08 samt 2021-04-09. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för ”del av fastigheten Blackeberg 3:1 mfl, Områden vid Blackebergsvägen/Blackebergsbacken i stadsdelarna Blackeberg och Södra Ängby” i Stockholm antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2016-15112-54, 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 överläter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 3 418 kvadratmeter av fastigheterna Blackeberg 3:1, Blackeberg 2:8, Blackeberg 2:9 samt Blackeberg 1:2,

nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om etthundraelvamiljonernittioåttatusensexhundraåttioåtta (111 098 688) kronor. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge oktober 2021 (**Värdetidpunkten**) om 16 572 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 6704 m² ljus BTA. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2.

Ovanstående pris i kr/m² ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m² ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

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

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Västerorts närförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Västerorts närförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värdetidpunkten

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillingen ska dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

2.2 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 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.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månades glidande medelvärde

2.3 Förnyelse av överlåtelse

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 Stadens arbeten med ledningsflytt, gatuombyggnad och övriga åtgärder är slutförda, se preliminär skedes- och tidplan i Bilaga 3. 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 alljämt ska äga giltighet. Detta ska möjliggöra för Staden att inte ansöka om fastighetsbildning senare än sex månader från det att överenskommelsen ursprungligen upprättades.

Om överenskommelsen inte förnyas senast fem månader från överenskommelsens upprättande respektive inom fem månader från det datum då överenskommelsen senast förnyades får Staden genast ansöka om fastighetsbildning även om Stadens arbeten inte är slutförda. Parterna är införstådda med att Fastigheten 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.

2.4 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten sex (6) månader efter att fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft och stadens arbeten med ledningsflytt, gatuombyggnad och övriga större åtgärder är slutförda, se preliminär skedes- och tidplan i Bilaga 3, nedan kallad Tillträdesdagen.

2.5 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på dag för beslut om fastighetsbildning betala slutlig 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.

2.6 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. Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

För det fall Staden låtit genomföra fastighetsbildning enligt § 2.3, tidigare än avtalad tillträdesdag, ska Bolaget erlägga även den fastighetsskatt som belöper på Fastigheten från dag då fastighetsbildningen vunnit laga kraft till tillträdesdagen.

För det fall Staden drabbas av en kostnad för fastighetsskatt avseende de sex månader som löper från planerad fastighetsbildning till Tillträdesdagen enligt § 2.4, ska Bolaget ersätta Staden även för denna kostnad.

2.7 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 4.

2.8 Fastighetens skick m.m.

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 markföreningar se § 2.10.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, fundament, stolpar, ledningar, gång- och cykelväg m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

2.9 Markföreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföreningar bör parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm. *Om dessa riktvärden inte är tillämpliga kan platspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell tas fram.*

Bolaget ska omgående informera Staden om jord med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) påträffas. Hantering av förorenade massor ska ske i samband med nödvändig schakt inom 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 anläggningschakt som ändå ska ske oaktat föroreningsgrad.

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

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

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

2.10 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.11 Servitut och ledningsrätter

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

Belysning, ledningar mm

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

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, samt
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar; placering bestäms efter samråd med Bolaget.

2.12 Gemensamhetsanläggningar

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

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till nedan angivna anläggningar snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

Anläggningen som avses är ett garage beläget inom SKBs blivande tomträtt, del av Norra Ängby 1:1 på andra sidan Blackbergsvägen mittemot Fastigheten. Utöver Fastigheten har SKB ytterligare en tomträtt, del av Blackeberg 3:1 samt del av Blackeberg 2:9, norr om Fastigheten på andra sidan Blackebergsvägen som ska anslutas till anläggningen.

2.13 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 m.m.

§ 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.

Staden och Bolaget ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen, se preliminär skedes- och tidplan i bilaga 3.

I syfte att identifiera behov av samordning och minimera konflikter har Staden upprättat PM produktionsförutsättningar, se Bilaga 5. Promemorian ska vara en förutsättning i de upphandlingar som parterna gör. Bolagen förbinder sig att vidta skäligen åtgärder för att god samordning ska uppnås.

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

3.2 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 68 lägenheter.

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

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.

I bifogad ritning/beskrivning, Bilaga 6, framgår minsta omfattning av återställande- och anslutningsarbeten.

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

3.4 Ledningar

Inom Fastigheten finns idag tex ledningar för belysning till befintlig gångväg som ska tas ur drift, dessutom har SVOA ledningar som korsar den blivande fastigheten. 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 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 Fastigheten finns ett u-område avsett för SVOAs ledningar. Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av detta u-område så att inte ledningarna kommer till skada. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

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

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

3.5 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill 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.

Ovan angivet stängsel ska placeras i gränsen till Fastigheten eller enligt överenskommelse vid den gemensamma synen (Se nedan). Stängslet får inte förankras i befintlig vegetation på allmän platsmark och ska vara uppställt under hela byggtiden.

Gemensam syn

Parterna ska utföra en gemensam syn av den angränsande park- och naturmarken för att fastställa vegetationens status och vilka skyddsåtgärder som Bolaget ska utföra. Det åligger Bolaget att i god tid kalla stadens representant till den gemensamma synen före etablering och byggstart. Stadens representant ska protokollföra samt dokumentera med fotografier. Protokollet ska justeras och delges bägge parter.

Vid synen ska fastighetsgränsen, kommande byggnader samt förslag på placering av skyddsstaket vara utmärkt av Bolaget. Överenskommen placering av skyddsstaket ska dokumenteras och vid behov ska Bolaget utföra inmätning. Status för träd och övrig vegetation i park- och naturmarken ska inventeras och dokumenteras. Trädens kronutbredning ska dokumenteras för bedömning av åtgärder för att undvika skador. Bedömning görs om rotkartering krävs för beslut om bevarande av träd samt för lämpligt åtgärdsförslag. Omfattningen av skyddsåtgärder enligt nedan eller andra tillkommande åtgärder ska fastställas.

Verkställandet av samtliga överenskomna skyddsåtgärder utanför Fastigheten ska löpande dokumenteras av Bolaget med fotografering, dagboksanteckningar m.m. samt stämmas av med Stadens representant.

Dokumentationen ska hållas tillgänglig för Stadens representant vid platsbesök.

Efter färdigställd entreprenad ska Bolaget kalla till gemensam syn av park- och naturmarken som angränsar till Fastigheterna och överlämna dokumentationen på utförda skyddsåtgärder.

Skyddsåtgärder

Schakt ska förläggas så långt från träden som möjligt och ska ske med stor varsamhet. All schakt i trädens rotzoner ska utföras varsamt. Alla frilagda rötter kapas med handredskap, handsåg och/eller sekator. Exponerade rötter vattnas och hålls ständigt fuktiga samt täcks med rotduk tills återfyllning sker. Detta gäller även om andra schaktningsmetoder överenskommit. Återfyllning ska ske med för träden lämpligt substrat. Vid mer omfattande schakt där det finns risk att grövre rötter skadas kan ett vitaliseringsdike krävas.

Träd som får sina rotsystem reducerade eller skadade ska bevattnas under byggtiden för att undvika torkskador. Omfattningen av bevattningen ska bestämmas under den gemensamma synen.

Bolaget ska vid påtalande av bristande skyddsåtgärder vidta rättelse omedelbart. Om Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, ej vidtar samtliga skyddsåtgärder som åligger Bolagen i enlighet med denna paragraf är Bolaget skyldig att visa att träd ej åsamkats skada av den bristande hanteringen genom att till exempel låta en oberoende fackman göra ett utlåtande om trädens status, genomföra en rotkartering eller motsvarande, på Bolagets bekostnad. Om Bolagen inte kan visa att träden ej skadats utgår vite enligt nedan så som om trädet skadats.

Viten

Om träd eller annan vegetation på park- och naturmark på grund av Bolaget eller något företag som Bolaget anlitar, skadas, avlägsnas eller dör tidigare än fem år efter avslutade arbeten, på grund av skada som uppstått under entreprenaden, ska Bolagen till Staden utge vite enligt följande:

För inmätta exemplar av ek och tall utgår vite enligt följande princip:

Kategori 1 – 1 000 000 kr (Ekologiskt bevarandevärde eller landskapsbildbevarande.)

Kategori 2 – 2 000 000 kr (Ekologiskt bevarandevärde och landskapsbildbevarande.)

Kategori 3 – 3 000 000 kr (Ekologiskt bevarandevärde och/eller landskapsbildbevarande med stamomfång på minst 60 cm)

Aktuella träd är markerade i bilaga 7

För övriga träd utgår vite enligt följande:

Vitesbelopp 300 000 kr – större än 30 cm i diameter

Vitesbelopp 100 000 kr – större än 10 cm i diameter

För skadat träd utgår vite enligt bilaga 8. För skador som medför att trädet måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp.

För markvegetation 0-2 m från fastighetsgräns samt för träd 0-3 m från fastighetsgräns utgår inget vite, se bilaga 7.

För de träd som parterna vid den gemensamma synen är överens om att fälla utgår inget vite. Om träd dör trots att dokumentation kan uppvisas som visar att föreskrivna åtgärder följts, utgår inget vite.

För skadad markvegetation utanför fastighetsgräns + 2m utgår vite om 20 000 kr per kvadratmeter.

All skadad markvegetation på allmän platsmark ska återställas enligt Bilaga 6.

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

Ädellövträd som avverkas och som kan användas för mulmholkar tillfaller staden, dessa tas omhand enligt överenskommelse på gemensam syn. Aktuella träd ses ut på gemensam syn.

Vid bergschakt

Om Bolagets sprängning eller schakt medför skador på berg på allmän plats eller utanför gräns som anges i bilaga, ska bolaget till Staden utge vite med 20 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark. Bolaget ska därutöver återställa marken enligt Stadens anvisning

Sprängmetod ska väljas som minimerar risk för skada av trädrötter utanför sprängkant.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom Fastigheten, som angivits med n3 på detaljplanekarta, Bilaga 1.

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 utan kostnad för Staden samordnat med övriga byggaktörer med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena. och därvid ange Stadens medverkan i projektet. med logotyp och webbadress till projektet (<https://vaxer.stockholm/projekt/>). Exploateringskontorets kommunikatör ansvarar för utformning, layout samt anvisningar för lokalisering och uppförande av gemensamma bygg- och informationsskyltar som avser samtliga byggaktörer i projektet.

Utformning av och innehåll på byggskylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlör under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggskyltar.

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

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

3.8 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 anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom 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 "Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017", i Bilaga 9

Bolaget godkänner härmed att Staden får tillgång till energidata från aktuella byggnader inom Fastigheten samt att Staden får publicera resultat från energiuppföljningen. Bolaget förbinder sig även att lämna godkännande i särskild handling om det erfordras för att få tillgång till energidata.

3.10 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) 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. Är det inte

möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning avledas från Fastigheten.

Bolaget ansvarar för och bekostar omhändertagande inom Fastigheten av vatten från 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 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.

3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Stockholms stads geotekniska databas, <https://etjanster.stockholm.se/geoarkivet/>, via Geosuite. Plankoordinater ska anges i referenssystemet SWEREF 99 18 00. Z-koordinat ska anges i höjdsystem RH 2000. Mätprotokoll ska innehålla X, Y och Z-koordinat för markytan, samt Z-värde för mätpunktens installationsnivå.

3.13 Avfallshantering

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

3.14 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolaget har tagit del av ett dokument benämnt ”Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark”, som finns på stadens hemsida. Dokumentet redovisar riktlinjer som bör, och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för stadens allmänna platsmark.

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

I det fall Bolaget överlåter Fastigheten 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.

Om Bolaget använder sin möjlighet under § 4.4 att överlåta överenskommelsen till ett helägt koncernbolag omfattar Bolagets borgensåtagande ovan även koncernbolagets fullgörande av samtliga förpliktelser på motsvarande sätt.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 3 103 000 kronor, i penningvärde 2021-11-01, att senast 4 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.

Övriga viten som hanteras i detta avtal framgår även under §3.5, 4.3 och 4.4.

4.3 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast efter 12 månaders produktionstid till Staden lämna besked om inflyttningsdatum för olika etapper. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 50 000 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.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 4 137 000 kronor i penningvärde 2021-11-01, 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 HSB Bostad AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastighet Blackeberg 3:1, Blackeberg 2:8, Blackeberg 2:9 och Blackeberg 1:2 i Blackeberg 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 4 137 000 kronor i penningvärde 2021-11-01. 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.

Utöver ovanstående har Bolaget rätt att överlåta överenskommelsen om exploatering till ett helägt koncernbolag. Parterna ska då upprätta ett tilläggsavtal där den nya partsställningen framgår.

4.5 Överenskommelsens giltighet

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

dels kommunfullmäktige senast 2022-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2022-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2022-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för del av fastighet Blackeberg 3:1, Blackeberg 2:8, Blackeberg 2:9 och Blackeberg 1:2 i Blackeberg, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För HSB Bostad AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Definition av ljus BTA
3. Preliminär skedes- och tidplan
4. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
5. PM produktionsförutsättningar
6. Återställning av naturmark
7. Viten naturmark
8. Viten träderskador
9. Energi- och materialkrav juli 2012-oktober 2017

