

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Wallenstam Fastigheter 138 AB (org.nr. 559018-3462), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten Aspudden 2:1

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2016-06-09 lämnat markanvisning till Wallenstam Fastigheter 138 AB för att uppföra bostäder inom del av fastigheten Aspudden 2:1. Område för markanvisning framgår av blå och rödmarkerade områden på Detaljplanekarta, Bilaga 1. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2016-10-07. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av fastigheten Aspudden 2:1 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2019-05858, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden ska vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av två fastigheter, för kvarter 1 och kvarter 2, nedan kallad **Fastigheterna**, med i huvudsak det läge och gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Kvarter 1, markerad med blå begränsningslinje i Bilaga 1, består av cirka 3039 kvadratmeter, nedan **Kvarter 1**.

Kvarter 2, markerad med röd begränsningslinje i Bilaga 1, består av cirka 624 kvadratmeter, nedan **Kvarter 2**.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

Inskränkning av tomträtten Grågåsen 26

Fastigheten Grågåsen 26 är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter I Stockholm, SISAB. För Detaljplanens genomförande och för bildandet av fastigheterna för Kvarter 1 och Kvarter 2 behöver del av fastigheten Grågåsen 26 inskränkas. Staden har tecknat avtal om inskränkning och fastighetsreglering med tomträttshavaren. Ansökan om fastighetsregleringen av Grågåsen 26 görs i samband med ansökan för Fastigheterna.

2.2 Tomträttsupplåtelse och rättigheter m.m.

Kvarter 1

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Kvarter 1 på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 2 Upplåtelsedagen ska i tomträttsavtalet för Kvarter 1 bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft samt att stadens groventreprenad, "norra övre" och "norra nedre" i Bilaga 5 Huvudtidplan/skedesplan är utförd.

Kvarter 2

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Kvarter 2 på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 3. Upplåtelsedagen ska i tomträttsavtalet för Kvarter 2 bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft samt att stadens groventreprenad, "norra övre" och "norra nedre" i Bilaga 5 Huvudtidplan/skedesplan är utförd.

Avgälden för bostäder ska i de kommande tomträttsavtalen för Kvarter 1 och Kvarter 2 baseras på de av kommunfullmäktige beslutade nivåer för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträttsupplåtelse multipliserad med en bruttoarea baserad på de ritningar för vilka bygglov beviljats.

Tomträttsavgäld för bottenvåningslokaler

Avgälden för bottenvåningslokal är bestämd till 248 kr/m² ljus BTA i prisläge 2022-05-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2021-12-31 (indextal för år 2021) är indextalet 477 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2022 har publicerats beräknas indextalet per 2022-05-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2021 och 2022. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas tomträtsavgälden enligt följande:

1. Om startindex enligt ovan kan beräknas:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2022-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:

Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2022-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för maj månad 2022.

Om kommunfullmäktige vid tidpunkt för tecknande av överenskommelse om exploatering har fattat beslut om riktlinjer för tomträtsavgäld för bottenvåningslokaler, och beslutet har vunnit laga kraft, ska avgälden istället beräknas enligt dessa riktlinjer.

Den i bilagt förslag till tomträtsavtal för Kvarter 1 respektive för Kvarter 2 uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt underlag upprättade av Bolaget daterade 2023-06-05, se preliminär bruttoarea, Bilaga 4 där Kvarter 1 definieras som kv. F och Kvarter 2 definieras som kv. E. I de kommande tomträtsavtalen för Kvarter 1 respektive för Kvarter 2 ska bruttoarean och tomträtsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

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

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får regleras i tomträtsavtalet för Kvarter 1 respektive i tomträtsavtalet för Kvarter 2, inskrivas som servitut i Fastigheterna/blivande tomträtterna till förmån för fastigheter ägda av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

Belysning och ledningar m.m.

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

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

Befintlig stödmur

Inom och intill Kvarter 1 finns en stödmur för den befintliga villabebyggelsen intill Kvarter 1. Inom Kvarter 1 finns därför en planbestämmelse g som anger att marken ska vara tillgänglig för underhåll av befintlig stödmur, se Bilaga 1. Genomförande av exploatering inom Kvarter 1 kan komma att förutsätta att bildandet av en gemensamhetsanläggning alternativt att avtalsservitut blir nödvändigt då den befintliga villabebyggelsen är beroende av stödmurens funktion och underhåll av denna.

Om Staden så kräver ska avtalsservitut upplåtas av Bolaget alternativt ska Bolaget medge yta upplåts för bildandet av gemensamhetsanläggning, utan ersättning härför, inom erforderligt område inom Kvarter 1 för utrymme, drift och underhåll av befintlig stödmur i egenskap av innehavare av tomträtten till Kvarter 1 till förmån för ägarna av intilliggande fastigheter som är beroende av stödmuren. Upplåtelsen ska inte påverka tomträtsavgäldens storlek.

2.3 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 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 Fastigheterna. 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.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna 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 5. Huvudtidplanen beskriver så långt det är möjligt vid avtalstecknandet exploateringsens 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 6. 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. Promemorian 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/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Fastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 105 lägenheter, kommersiella lokaler etc.

Kvarter 1 cirka 89 stycken lägenheter

Kvarter 2 cirka 16 stycken lägenheter

Bolaget ska upplåta bostäderna med hyresrätt.

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

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

3.3 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

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

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

3.4 Ledningar

Inom Fastigheterna finns idag ledningar för bland annat fjärrvärme. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av de ledningarna Bolaget är införstått med att ledningsomläggningen innebär att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Fastigheterna. 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 fastighetsgränser 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 fastighetsgränser och u-område. Bolaget ska ta kontakt med ledningsbolaget för planering av dessa arbeten.

3.5 Befintlig vegetation och naturmark

Runt Fastigheterna finns värdefull naturmark. Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill Fastigheterna inte skadas i samband med att exploateringen genomförs. Bolaget har under planarbetet presenterat underlag som visar på att inget intrång på allmän platsmark som benämns PARK i Bilaga 1 eller övriga angränsande fastigheter krävs för uppförande av bebyggelse.

3.5.1 Gemensam syn av angränsande allmän plats

Parterna ska utföra en gemensam syn av till Fastigheterna angränsande allmän platsmark för att inventera och fastställa status på träd och övrig vegetation samt för att överenskomma om vilka skyddsåtgärder som ska utföras av Bolaget inför sin exploatering. Skyddsåtgärder ska användas för att skydda vegetation och naturmark mot exempelvis påkörning, rotskador, nötning och kompaktering av mark. Det åligger Bolaget att minst 5 veckor (25 arbetsdagar) innan planerad etablering och byggstart kalla Stadens representant (ansvarig byggprojektledare eller den som Staden sätter i dennes ställe) som i sin tur kallar övriga relevanta deltagare (ex ansvarig landskapsarkitekt, arborist eller likvärdig med utbildning och/eller certifiering i trädvård, representant från stadsdelen). Som utgångspunkt vid synen finns trädplan och lista över trädinventering som gjorts under planarbetet i Bilaga 7 och Bilaga 8.

Staden ska protokollföra synen. Synen dokumenteras med fotografier som kompletterar protokollet. Protokollet ska justeras av och delges bägge parter.

Tilltänkt placering av skyddsstängsel (i första hand i fastighetsgränser, eller innanför fastighetsgräns, enligt teknisk handbok för att förhindra att vegetation, träd och berg kommer till skada), se mer under § 3.8, och övriga överenskomna skyddsåtgärder ska tydliggöras i dokumenteringen med fotografier och biläggas protokollet. Stängsel får inte förankras i vegetation eller berg på allmän platsmark och ska vara uppställt så länge byggnationen pågår. Skyddsåtgärder för trädvegetation på allmän plats ska utföras enligt Skyddskonstruktioner, Bilaga 9, om inget annat överenskommes, så att stam, krona och träd och buskars rotzon skyddas. Inga skyddsåtgärder får utformas så att de fästs i trädstam eller annan del av vegetation. I de fall Staden godkännt att arbeten utförs i trädens rotzon ska de utföras enligt Bilaga 10.

Vid synen ska fastighetsgränsen och kommande byggnader vara utmärkta i terrängen. Bolaget ansvarar för att märken är på plats.

I samband med synen gör Stadens representant/er en bedömning av om vidare kartering, som exempelvis rotkartering är nödvändig för att garantera att vegetation på allmän platsmark inte påverkas.

Efter att skyddsstängsel och övriga överenskomna skyddsåtgärder finns på plats ska Stadens representant (ansvarig byggprojektledare) kallas till en ytterligare syn för att dokumentera placering av skyddsstängsel och skyddsåtgärder. Staden ska protokollföra synen. Synen dokumenteras med fotografier som kompletterar protokollet. Protokollet ska justeras av och delges bägge parter.

Om Staden anser det nödvändigt ska läge för skyddsstängsel eller andra föreslagna åtgärder mätas in av Bolaget. Bolaget ska bistå med inmätning och kartläggning av trädets stamläge och kronutbredning där dessa står i anslutning till Fastigheterna eller till mark som Bolaget planerar att söka tillstånd för att ianspråkta under etableringstiden.

Om beskärning av träd på allmän platsmark blir nödvändig ska Staden ge ett särskilt skriftligt tillstånd. Beskärning ska utföras av utbildad arborist eller person med motsvarande kompetens.

Kompensationsåtgärder

Om träd mot förmodan inte kan sparas och staden medger avverkning specificeras kompensationsåtgärder av Staden som ska bekostas av Bolaget.

3.5.2 Viten för skador på allmän platsmark

Om träd eller annan vegetation på allmän plats på grund av Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, skadas, olovligen avverkas/beskärs eller dör under exploateringen eller till följd av exploateringen ska Bolaget till Staden utge vite.

Träd

För olovligen avverkat/beskuret, dött eller skadat träd ska Bolaget utge vite med följande vitesbelopp per påverkat träd;

För särskilt skyddsvärda träd enligt Bilaga 7 och 8 : 8 000 000 kr,

För särskilt utpekade träd enligt Bilaga 7 och 8 : 6 000 000 kr,

För träd med trädstam > än 80 cm i diameter: 4 000 000 kr

För träd med trädstam > än 50 cm i diameter: 2 000 000 kr

För träd med trädstam > än 30 cm i diameter: 600 000 kr

För träd med trädstam > än 10 cm i diameter: 200 000 kr.

Trädstammens diameter mäts 1,3 meter över marknivån.

För skada på träd som kan sparas beräknas vite enligt stadens beräkningsmodell, Vite vid trädskada, Bilaga 11.

För träd som parterna vid den gemensamma synen, enligt § 3.5.1, är överens om att beskära alternativt avverka utgår inget vite.

Markvegetation och berg

För skadad markvegetation utgår vite, om inget annat överenskommits på den gemensamma synen enligt § 3.5.1, om 50 000 kr/kvm. Med markvegetation avses fält- och buskskikt. Bolaget ska därutöver återställa marken enligt Stadens anvisningar.

För skada på berg utgår vite, om inget annat överenskommit på den gemensamma synen enligt § 3.5.1, om 75 000 kr/kvm. Bolaget ska där utöver återställa marken enligt Stadens anvisningar.

Det är inte tillåtet att schakta i allmän plats utan stadens medgivande. Bolaget har gjort en tidig inventering och tagit fram skisser som visar att schakt alternativt spont inryms inom Fastigheterna. Om Bolagets schakt eller spont medför skador på allmän plats ska Bolaget till Staden utge vite med 75 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark. Bolaget ska därutöver återställa marken enligt Stadens anvisningar.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan med åtgärder som på förhand ska godkännas av staden, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan.

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 Byggaktörstavlors 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 t.ex. vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

3.8 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheterna. 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 och exploateringskontoret 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 Fastigheterna och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligt skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheterna och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd.

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

3.9 Åtagande gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017", i Bilaga 12.

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 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.

3.11 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bl.a. följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.

- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 ALM 2) bör även tillämpas på kvartermark.

Bolaget ska därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagets ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

Riktlinjer om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken ”Stockholm – en stad för alla”, som finns på Stadens hemsida.

3.12 Arkitekturprogram

Ett arkitekturprogram har upprättas 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.

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 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

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

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

Stockholms stad är mycket restriktiv till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Staden och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av staden, genom dess trafikkontor. Bolaget åtar sig att kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

Wallenstam AB, org.nr 556072-1523 har åtagit sig, se Bilaga 13, 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 för Kvarter 1 respektive för Kvarter 2 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 Wallenstam AB, org.nr 556072-1523 ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Wallenstam AB, org.nr 556072-1523 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 Wallenstam AB, org.nr 556072-1523 från sitt åtagande.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av **niomiljoner sjuhundrasjuttiotusen (9 770 000) kronor**, i penningvärde 2023-06-01, att senast fem år efter upplåtelsedagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats ska detta vite sättas ned till **3 260 000 kronor**, i penningvärde 2023-06-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalen för Kvarter 1 respektive för Kvarter 2 föreskrivna vitena.

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

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

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

4.2.1 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast tio månader innan inflyttning lämna skriftligt besked om definitiva inflyttningsdatum. Bolaget förbinder sig att senast två månader före första fastställt inflyttningsdatum vid respektive hel längd mot gata, lämna ifrån sig från gatumarken. Överlämningen av gatumarken ska ske under perioden april t.o.m. september. Skulle Staden inte få tillgång till gatumarken i utsatt tid utgår ett vite på 150 000 kronor per påbörjad vecka fram till att Staden fått tillgång till gatumarken.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Innan tomträtt upplåtits för Kvarter 1 respektive för Kvarter 2 får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits för Kvarter 1 förbinder sig Bolaget, vid vite av **tiomiljoner fyrahundratjugotusen (10 420 000) kronor** i penningvärde 2023-06-01, att vid överlåtelse av tomträtten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Kvarter 1 delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Kvarter 1. Vid överlåtelse av sådan tomträtt äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Wallenstam Fastigheter 138 AB (org.nr. 559018-3462) träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Aspudden daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av tomträtten tillse att också efterföljande tomträttshavare 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 **tiomiljoner fyrahundratjugotusen (10 420 000) kronor** i penningvärde 2023-06-01. 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.”

När tomträtt upplåtits för Kvarter 2 förbinder sig Bolaget, vid vite av **tvåmiljoner sexhundratiotusen (2 610 000) kronor** i penningvärde 2023-06-01, att vid överlåtelse av tomträtten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Kvarter 2 delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Kvarter 2. Vid överlåtelse av sådan tomträtt äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Wallenstam Fastigheter 138 AB (org.nr. 559018-3462) träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Aspudden daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av tomträtten tillse att också efterföljande tomträttshavare 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 **tvåmiljoner sexhundratiotusen (2 610 000) kronor** i penningvärde 2023-06-01. 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 Fullgjorda åtaganden

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse har Bolaget erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte ska anses föreligga vid avgäldsreglering.

4.5 Överenskommelsens giltighet

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

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2025-04-30, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels kommunfullmäktige senast 2025-04-30 godkänner förslag till genomförandebeslut och överenskommelsen för delar av fastigheten Aspudden 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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Wallenstam Fastigheter 138 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Wallenstam AB

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med de blivande tomträttsfastigheterna markerade
2. Förslag till tomträttsavtal för Kvarter 1 med Bilaga
3. Förslag till tomträttsavtal för Kvarter 2 med Bilaga
4. Preliminär bruttoarea
5. Huvudtidplan/skedesplan
6. PM Produktionsförutsättningar
7. Trädplan
8. Lista över trädinventering
9. Skyddskonstruktioner
10. Arbeten i rotzon
11. Vite vid trädskada
12. Energi- och materialkrav juli 2012-oktober 2017
13. Kopia av borgenshandling