

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Magnolia Projekt 632 AB (org.nr. 559332-3321) nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kvarter 3 inom Skärholmsdalen till Magnolia

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2017-11-09 lämnat markanvisning till Magnolia Bostad AB för att uppföra bostäder inom del av Skärholmen 2:1, kvarter 3 inom projekt Skärholmsdalen. Staden och Magnolia Bostad AB har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2017-12-15 samt tillägg till markanvisningsavtal 2021-11-25. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal med tilläggsavtal.

Magnolia Projekt 632 AB, nedan kallat Bolaget, är ett dotterbolag till Magnolia Bostad AB. Magnolia Bostad AB åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta avtal och enligt sådan överenskommelse om exploatering som Staden och Bolaget kan komma att ingå för markområdet.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Skärholmsdalen, del av fastigheten Skärholmen 2:1, antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2016-15385-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSILDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 2800 kvadratmeter av fastigheten Skärholmen 2:1, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om sextiofem miljoner sexhundraotvå tusen (65 622 000) kronor. Fastigheten är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2017-11-01 (**Värdetidpunkten**) om 9000 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 7202 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 lagkraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i 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 månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Brännkyrka och Skärholmen som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Brännkyrka och Skärholmen 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.

Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är baserad på ett pris i prisläge 2017-11-01 om 3000 kr per m² BTA och en beräknad total värdegrundande area om 268 m² BTA.

2.2 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månades glidande medelvärde

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.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft, när Stadens arbeten med gatuetapp intill Fastigheten är färdigställda till en nivå motsvarande arbetsgata, etapp 8 enligt PM Skedesplan, Bilaga 3, samt när Bolaget och Staden är överens om innehållet i den slutliga bygglovshandlingen enligt §3.20 nedan.

2.4 Betalning m.m.

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

2.5 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.

2.6 Förfogande över Fastigheten till tillträde

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

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

Ovanstående förändrar inte Stadens ansvar gällande på tillträdesdagen befintliga belastningar enligt punkten 2.7 Inskrivningar.

2.7 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i utdrag ur fastighetsdatasystemet, vilket Bolaget har tagit del av inför tecknandet av denna Överenskommelse.

2.8 Fastighetens skick m.m.

Bolaget, som har besiktigat 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.

Vad gäller farans övergång gäller i enlighet med 4 kap. 11 § jordabalken att säljaren står faran för att fastigheten av våda skadas eller försämras medan den fortfarande är i säljarens besittning. Faran ligger dock på köparen, om fastigheten ej tillträtts till följd av dröjsmål på köparens sida.

Beträffande markföreningar se § 2.9.

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

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 platsspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell tas fram.

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

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

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

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

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

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

2.10 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

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

Linspänd belysning

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att utnyttja husfasader för infästning av bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen. Punkterna för infästning ska stämmas av med Bolaget med målsättningen att undvika påverkan på fasadens gestaltning, såsom tex placering av fönster.

2.12 Gemensamhetsanläggningar

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

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.

2.14 Sulfidberg

Under arbetet med Detaljplanen har provtagning inom planområdet gällande förekomst av sulfidberg utförts. Bolaget har tagit del av denna undersökning som påvisar förekomst av sulfidhaltigt berg inom flera delar av planområdet.

Parterna är överens om att förekomst av sulfidberg är att betrakta som en naturlig förekomst och inte som en markförorening.

Bolaget är medvetet om att sulfidberg inte utgör någon risk i orört tillstånd utan det är vid sprängning och krossning av sulfidhaltigt material som behovet av hantering uppstår.

Bolaget och Staden är överens om att Bolaget ansvarar för all hantering av och eventuell merkostnad för sulfidhaltigt berg och massor inom Fastigheten. Bolaget är också medvetet om att hantering av sulfidhaltigt berg kan påverka tidplanen vid byggnation inom Fastigheten. Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader.

§ 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. Staden har i samråd med Bolaget och övriga byggaktörer inom Planområdet upprättat en skedestidplan (PM Skedesplanering), Bilaga 3, som kontinuerligt uppdateras
- samordna inflyttningsordningen inom Fastigheten med Staden i syfte att ge förutsättningar för en god planering av arbeten med finplanering

Bolaget är medvetet om att viss finplanering inte kommer att utföras för gator som fortsatt används för byggtrafik. Vissa arbeten kan heller inte utföras under vinterhalvåret.

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

Staden och Bolaget har tillsammans med övriga byggaktörer inom Planområdet gemensamt upprättat en huvudtidplan för exploateringen, Bilaga 4, vilken ska ligga till grund för Stadens och Bolagets utbyggnadsordning inom området. Senast i samband med Bolagets ansökan om bygglov ska Bolaget ange tider för aktiviteter och milstolpar vilka ska inarbetas i denna huvudtidplan. De aktiviteter och milstolpar som ska inarbetas definieras av Staden. Huvudtidplanen kommer sedan följas upp vid byggsamordningsmöten enligt vad som beskrivs nedan.

Staden ansvarar för att kalla till byggsamordningsmöten. Under dessa möten samordnas samtliga Bolag i genomförandeskedet avseende tid och framdrift, tillgänglighet, transporter till och från arbetsplatsen, kommunikationsfrågor, säkerhetsfrågor med mera. Bolaget alternativt dennes entreprenör är skyldig att närvara på dessa möten.

3.1.1. Produktionsförutsättningar

Bolaget förbinder sig att följa upprättat PM Produktionsförutsättningar för byggherrar och entreprenörer, Bilaga 5. Syftet med dokumentet är att ge förutsättningarna för ett samordnat genomförande av dels entreprenader gällande husbyggnad och dels markentreprenader på allmän platsmark samt kvartersmark.

Promemorians innehåll ska vara förutsättningar i de upphandlingar som parterna gör. Bolaget förbinder sig att vidta åtgärder för att god samordning ska uppnås i enlighet med de regler som gäller för Staden inom samma arbetsområde.

Promemorian uppdateras kontinuerligt. Vid uppdatering av PM ansvarar Staden för att informera berörda Bolag.

3.1.2. Parkering

Bolaget förbinder sig att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i planbeskrivningen. I det fall mobilitetstjänster tillämpas av Bolaget för att minska antalet bilparkeringsplatser utifrån parkeringstalet är avsikten att de först ska godkännas av Staden.

Parkeringsbehovet för detaljplaneområdet som helhet kommer att behöva lösas gemensamt mellan kvarteren inom Detaljplanen. Fastighetens behov av parkering ska till största del lösas inom den egna Fastigheten. Resterande behov av platser ska lösas gemensamt i ett nytt garage inom kvarter 4. Preliminärt behov av antal parkeringsplatser framgår av Bilaga 6. Bolaget och Stockholms kooperativa bostadsförening (org.nr 702001-1735), vilket är den part som ska genomföra kvarter 4, får själva överenskomma om lämplig upplåtelseform för parkeringsplatserna. Slutlig prövning av att behovet av parkering är tillgodosett sker vid bygglov.

Om byggnationen av kvarter 4 försenas på ett sådant sätt att det riskerar att förhindra bygglov, försena inflytt eller annat tillstånd kopplat till färdigställande av bostäderna inom Fastigheten skall Staden vara behjälplig med att hitta plats för tillfällig parkering för Fastighetens behov.

3.1.3 Minimera störningar

Bolaget är medvetet om att det finns befintliga boende i området och närliggande kvarter kan komma att vara inflyttade när Bolaget bedriver sina arbeten inom Fastigheten. Det är av största vikt att arbetena planeras och utförs med hänsyn till att störningar minimeras.

Bolaget förbinder sig att hantera alla klagomål från boende, fastighetsägare och hyresgäster som framförs gällande Bolagets arbeten under den tid Bolagets produktion pågår.

3.2 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 7500 kvm ljus BTA lägenheter, kommersiella lokaler etc.

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt. 50% av bostäderna kan upplåtas med hyresrätt eller äganderätt.

Bolaget äger själv rätt att förmedla lägenheterna som upplåts med bostadsrätt och äganderätt. Vid upplåtelse med hyresrätt ska bostadslägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms stads Bostadsförmedling AB, eller den som Staden sätter i dess ställe. Bolaget är införstått med att, enligt ovan nämnda avtal, ska minst 50 % av lägenheterna förmedlas av Stockholm stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse om annat träffas med Stockholms stads Bostadsförmedling AB.

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.

Bolaget ska, som senast under bygglovskedet, redovisa lösning för hur kvartersmark inom Fastigheten möter angränsande natur- och parkmark. Lösningen ska godkännas av Staden. Intrång på allmän plats, för en sådan lösning, kan få göras efter överenskommelse med Staden för att möjliggöra ett bra möte mellan kvartersmark och allmän plats. Om inte en sådan lösning kan överenskommas mellan Staden och Bolaget så utgår vite enligt § 3.9 nedan vid nyttjande av Stadens mark.

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

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

3.3.1 Tidigare nedlagda kostnader

Exploateringskontoret har haft utredningskostnader förknippade med framtagandet av Detaljplanen, som till viss del avser den blivande kvartersmarken inom planområdet. Bolaget ska erlægga andel av dessa kostnader motsvarande sin andel av det totala antalet byggrätter som tillskapas inom Detaljplanen. I Bilaga 7 redogörs för belopp och Bolagets andel. Detta belopp kommer att faktureras av staden i samband med genomförandebeslut i Exploateringsnämnden.

3.4 Ledningar

Inom Fastigheten finns idag ledningar för el och opto. 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.

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

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

3.5 Gemensamma logistiklösningar

Inom Skärholmen pågår planering för utbyggnad av flera olika bostadsområden, förskolor, skolor och annan offentlig och kommersiell service. Under stor del av utbyggnaden kommer många entreprenader att pågå parallellt samtidigt som befintliga boende och nyinflyttade ska ha rätt till en god boendemiljö. För att uppnå en god samordning och implementera koncernprojektets mål om social hållbarhet även i genomförandeskedet, utreder Staden möjligheter till gemensamma samordningslösningar framförallt avseende logistik inom området. Utredning sker i samråd med övriga projekt inom Fokus Skärholmen i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen. Bolaget ska ta hänsyn till detta i sina entreprenadhandlingar och skall medverka på bygglogistiska samordningsmöten med övriga byggaktörer i planområdet

och övriga planområden i stadsdelen. Enskilda byggaktörer skall tillse att framfart för trafik och logistik är tillgodosedd och löpande rapportera förändringar till ett gemensamt forum. Staden håller i löpande samordnande möten.

I det fall gemensam logistiklösning för planering av transporter till och från området, exempelvis checkpoint-lösning, blir aktuellt förbinder sig Bolaget och Staden att stå för kostnader motsvarande nytta av samordningslösningen, exempelvis baserat på logistikflöden i området. Avsikten är att kostnader solidariskt delas mellan samtliga byggaktörer med marktilldelning och pågående logistik i området under projektet Fokus Skärholmen. Parterna ska sträva efter kostnadseffektiva lösningar. I det fall kostnader uppstår för gemensamma logistiklösningar, skall de hållas låga med syfte att hålla nere produktionskostnaderna. Bolaget accepterar Stadens styrning av de gemensamma åtgärderna. Arbetet ska dock ske i samverkan och dialog med övriga byggande parter inom Fokus Skärholmen.

3.6 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.

Om träd på allmän plats på grund av Bolaget eller något företag som Bolaget anlitar, skadas, avlägsnas eller dör ska Bolaget till Staden utge vite. För dött eller skadat träd utgår vite enligt följande modell: vite för 2 stycken specifika träd markerade i bilaga 1 är 2 000 000kr, vite för träd större än 80 cm i diameter är 1 000 000 kr, vite för träd större än 50 cm i diameter är 500 000 kr, vite för träd större än 30 cm i diameter är 300 000 kr och vite för träd större än 10 cm i diameter är 100 000 kr. Måtten avser stamdiameter och mäts 1,3 meter över marknivån. För skador som medför att trädet måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp. För skada på träd som kan sparas beräknas vite enligt stadens beräkningsmodell Vite vid trädskada, Bilaga 8.

Träd på allmän plats, som markerats på karta i Bilaga 9, får tas ned utan att vite utgår enligt stycket ovan.

Om Bolagets schakt medför skador på berg på allmän plats ska bolaget till Staden utge vite med 50 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark. Bolaget ska därutöver återställa marken enligt Stadens anvisningar.

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

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Bolaget ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

3.7 Information till allmänheten

Bolaget förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Skylt, fundament och montage betalas av Bolaget. Skyltning ska ange Stadens medverkan i projektet med logotyp och webbadress till projektet (<https://vaxer.stockholm/projekt/>).

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

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast 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 "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", i Bilaga 10.

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 Området vid inflyttning

Bolaget är medvetet om att vid inflyttning i Fastigheten gäller följande:

- Närområdet kommer fortsatt att vara belastat med byggtrafik och etableringar; framkomlighet för gående och biltrafik/transporter till fastigheterna ska fungera och vara trygga.
- Staden kommer att utföra vissa arbeten med finplanering efter inflytt.

3.11 Dagvatten

Under arbetet med Detaljplanen har en dagvattenutredning för planområdet tagits fram, Dagvattenutredning Skärholmsdalen daterad 200608. På grund av Trafikverkets miljödom, se nedan § 3.20, och kraven gällande grundvattennivåer i området som finns kopplade till denna så har utredningen studerat platser inom planområdet som är lämpliga för infiltration. Bolaget har tagit del av denna dagvattenutredning och förbinder sig till att inom Fastigheten följa den lösning för infiltration som anges för kvarter 3 om inte Staden och Bolaget kommer överens om annat. Lösningen innebär att dagvattensystemet för kvarteret ska utformas så att så mycket dagvatten som möjligt leds till den planerade infiltrationsanläggningen eller diket på intilliggande allmän plats.

3.12 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.

3.13 Fiberanslutning

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

3.14 Gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar, med utformningen av gator och parker inom Planområdet har en illustrationsbilaga till Detaljplanen upprättats, daterat 2019-06-24. Illustrationsbilagan ska utgöra ett för Staden och byggaktörerna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Illustrationsbilagan har utarbetats av stadsbyggnadskontoret, i samråd med Exploateringskontoret och byggaktörerna inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa illustrationsbilagan vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.15 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.

3.16 Avfallshantering

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

3.17 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 såsom exempelvis dragstag, spont och sopsugsledningar 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 så snart som möjligt kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift m.m. samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

Vad gäller spont och dragstag får, förutom vad som anges ovan, Bolaget under inga omständigheter göra några installationer på stadens mark utan att först upprätta bygghandlingar och en riskanalys med tillhörande kontrollprogram för detta, för trafikkontorets granskning och godkännande. Bolaget ska i god tid före byggstart samråda med trafikkontoret kring upprättade handlingar och riskanalys samt samråda med trafikkontoret kring eventuella efterlämningar som Bolaget behöver göra för dessa konstruktioner i gatan. Utgångspunkten är att efterlämningar får göras under förutsättning att de inte skadar befintliga installationer samt att Bolaget erhåller trafikkontorets godkännande. Dessa efterlämningar kan exempelvis vara avlastade dragstag, som staden sedan har rätt att kapa i framtida schakter. Efter färdigställande ska konstruktioner som efterlämnas i gatan mätas in och inmätning ska tillsammans med relationshandlingar överlämnas till trafikkontoret.

3.18 Åtaganden gällande social hållbarhet

Planområdet är en del av Fokus Skärholmen som 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.

Fokus Skärholmen har, utifrån Skärholmens stadsdelsnämndsområdes lokala utvecklingsarbete, identifierat sju prioriterade områden att arbeta med för att stärka social hållbarhet specifikt för stadsdelsnämndsområdet. De prioriterade områdena och nycklarna finns beskrivna i rapporten *Social hållbarhet i Fokus Skärholmen - nycklar för det lokala behovet* (Skärholmens stadsdelsförvaltning, 2017, dnr 3./770-2017).

Genom arbetet med planförslaget har även de av Stadsbyggnadskontoret framtagna strategierna för en socialt hållbar utveckling legat till grund. Dessa återfinns i dokumentet *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbarhet Fokus Skärholmen*, (Stockholms stadsbyggnadskontor, maj 2017, dnr 2015-17268).

Bolaget bekräftar att de tagit del av dokumenten ovan.

Bolaget har i samband med Markanvisningsavtalet lämnat förslag till åtgärder för ökad social hållbarhet. Staden och Bolaget har gemensamt konkretiserat dessa åtgärder samt tagit fram aktiviteter för uppföljning i enlighet med Bilaga 11 vilken Bolaget härmed förbinder sig att följa.

3.19 Bygglovsprocess

Bolaget förbinder sig att i den fortsatta processen, fram till tillträde och bygglov, medverka i en bygglovsprocess som behandlar gestaltungsfrågor enligt bilaga till denna överenskommelse, se Bilaga 12.

3.20 Genomförandeavtal med Trafikverket

Under delar av Detaljplanen byggs trafikledstunneln Förbifart Stockholm. Trafikverket har för sina arbeten fått tillstånd för vattenverksamhet enligt miljödom mål M 3346-11 på grund av att området är känsligt för grundvattensänkningar. Enligt tillståndet måste Trafikverket hålla grundvattennivåerna på sådana nivåer att skador inte uppkommer på omgivningen. Trafikverket övervakar därmed grundvattennivåerna inom och intill planområdet. Det är av yttersta vikt för Trafikverket att kraven i miljödomen kan upprätthållas, även vid nybyggnation i närområdet. För utbyggnaden av Detaljplanen ser Trafikverket ett antal moment som kan motverka kraven i miljödomen varför samordning mellan Detaljplanens byggaktörer och Trafikverket är direkt nödvändig.

Bolaget åtar sig därför att träffa genomförandeavtal med Trafikverket om Trafikverket så begär. Genomförandeavtalet ska reglera åtaganden och ansvar kopplat till trafikledstunneln och grundvattennivån i området.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

Magnolia Bostad AB (org.nr 556797-7078) 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 Fastigheten eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Magnolia Bostad AB (org.nr 556797-7078) ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Magnolia Bostad AB (org.nr 556797-7078) 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 Magnolia Bostad AB (org.nr 556797-7078) ska från sitt åtagande.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 3 040 000 kronor, i penningvärde 2021-06-10, att senast 5 år efter det att Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

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

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

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

4.3 Motfyllning källarvåning

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 224 500 kronor per påbörjad vecka, senast 6 månader före inflyttningsdatum ha färdigställt bottenplatta och källarvåning så att motfyllning kan ske.

4.4 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast 10 månader innan inflyttning sker lämna skriftligt besked om definitiva inflyttningsdatum. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 224 500 kronor per påbörjad vecka, senast 6 månader före inflyttningsdatum vid respektive hel gatulängd mot gata, eller annat överenskommet datum, lämna Staden tillträde till gatumarken. Två av dessa månader ska infalla under perioden april t.o.m. september. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats.

4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 4 000 000 kronor i penningvärde 2021-06-10, 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 Magnolia Projekt 632 AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom inom kvarter 3 inom Skärholmsdalen daterad 2021-xx-xx. 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 4 000 000 kronor i penningvärde 2021-06-10. 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.

4.6 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 Skärholmsdalen, 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 Magnolia Projekt 632 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Definition av ljus BTA
3. Skedesplan för utbyggnad av Skärholmsdalen – ”Skärholmsdalen genomförandeplanering”
4. Huvudtidplan för utbyggnad av Skärholmsdalen
5. PM produktionsförutsättningar Skärholmsdalen
6. Parkeringsbehov Skärholmsdalen
7. Nedlagda kostnader under planskedet
8. Beräkningsmodell för viten träd
9. Träd på allmän plats som får tas ned.
10. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
11. Social hållbarhet - åtaganden
12. Bygglovsprocess Fokus Skärholmen – ”gestaltningssamordnande process”
13. Borgenåtagande