

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Wästbygg Projektutveckling AB (org.nr 556943-4870), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Ulvsunda 1:1

§ 1

OPTION OM ÖVERENSKOMMELSE OM EXPLOATERING MM OCH DETALJPLAN

1.1 Överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark inklusive option

”Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inklusive option inom Lilla Essingen 1:11 med flera” har tecknats mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd och Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB under namnändring till Wästbygg Projektutveckling AB, daterat 2017-11-29.

Detta avtal avser fullföljandet av optionen för fastigheten B.

1.2 Detaljplan

Detaljplan för Primus, Dp 2006-05021-54, nedan kallad **Detaljplanen**, har vunnit laga kraft 2018-06-29. 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 2400 kvm av fastigheten Ulvsunda 1:1 mm, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överkommen preliminär köpeskilling om tvåhundrafyrtioniomiljonerfyrahundratjugofyratusenfyrhundraåttio (249 424 480) kronor. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd karta, Bilaga 1.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på dels ett pris i prisläge 2017-02-01 (**Värdetidpunkten**) om 34 700 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 6 600 m² ljus BTA för del av Ulvsunda 1:1, se bilaga 2.

dels ett pris i prisläge 2017-02-01 (**Värdetidpunkten**) om 37 000 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 300 m² ljus BTA för del av Ulvsunda 1:1 (tidigare del av Primus 1), se bilaga 2.

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

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Reglering av priset ska ske enligt nedanstående formel:

$$A = B + 35 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

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

D = månatligt genomsnittspris¹ på bostadsrätter inom Essingen enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

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

¹ Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är baserad på ett pris i prisläge 2017-02-01 om 7 000 kr per m² BTA och en beräknad total värdegrundande area om 370 m² BTA.

Priset för lokaler i kr/m² BTA 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 2016-12-31 (indextal för år 2016) är indextalet 420,3 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2017 har publicerats beräknas indextalet per 2017-02-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2016 och 2017. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen 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.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2017-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2017-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för februari månad 2017.

**före detta IPD*

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.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft, nedan kallad Tillträdesdagen.

2.4 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen betala slutlig köpeskillning 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.

2.5 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.

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 köpeskillning 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 Staden ansvar gällande på tillträdesdagen befintliga belastningar enligt punkten 2.7 Inskrivningar.

Motsvarande ska gälla för intäkterna från Fastigheten.

2.7 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdag inte besväras av några inskrivningar eller avtal.

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. Beträffande markföroreningar se § 2.9.

Staden har en pågående utfyllnadsentreprenad på del av Fastigheten, slutbesiktning planeras i juni 2023. Staden och dess entreprenör Svevia ska erbjudas möjlighet att åtgärda eventuella fel eller brister som uppträder under utfyllnadsentreprenadens garantitid inklusive tillträde och, om så skulle vara nödvändigt, etablering.

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 Markföroreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföroreningar ska parterna i första hand utgå från platsspecifika riktvärden framtagna av Stockholms stad.

Vid eventuell efterbehandling ska den ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten och enligt en av staden upprättad handlingsplan. Anmälan om efterbehandling till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolaget. Staden handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som

uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Bolaget skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

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

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

Belysning mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, 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.

Bolaget medger att ovan angivna rättighet får inskrivas som servitut med bästa rätt i respektive fastighet till förmån för fastigheterna Lilla Essingen 1:11, eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

Kvartersmark som inte får spärras av

Det område inom Fastigheten som markerats med snedstreck på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1, får inte spärras av med hinder i någon form. Området är primärt avsett för Fastighetens behov. Anläggningar inom området anläggs, ägs och förvaltas av Bolaget på samma sätt som övrig kvartersmark. Allmänheten får passera området till fots. Staden har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

2.12 Nyttjanderätt för sopsugsledningar

Det planeras för sopsugsledningar mellan Fastigheten under allmän platsmark till fastigheten Primus 3.

Staden eller den staden sätter i sitt ställe medger att nyttjanderättsavtal för sopsugsledningar i allmän platsmark får tecknas i god tid innan inflyttning.

2.13 Gemensamhetsanläggningar

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

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.

Eventuella ledningar i allmän platsmark, se punkten 3.17 nedan.

2.13.1 Avfallshantering – sopsug

Utbyggnaden av Planområdet kommer att ha en eller flera gemensamma mobila sopsugsanläggningar. Huvudmannskapet för anläggningen kommer att bli i form av en samfällighetsförening för en gemensamhetsanläggning med anslutna fastigheter i utbyggnadsområdet.

En överenskommelse om gemensamhetsanläggning avseende inrättandet för sopsugsanläggning inom Planområdet har upprättats, bilaga 3.

Vid överlåtelse enligt § 4.5 åligger det Bolaget att tillse att de nya ägarna undertecknar kommande upprättade överenskommelse om gemensamhetsanläggning.

2.13.2 Parkeringsgarage

Utbyggnaden av Planområdet kommer att ha ett gemensamt parkeringsgarage. Huvudmannskapet för anläggningen kommer att bli i form av en samfällighetsförening för en gemensamhetsanläggning med alla fastigheter i utbyggnadsområdet.

En överenskommelse om gemensamhetsanläggning avseende inrättandet för parkeringsgarage inom Planområdet har upprättats, bilaga 3.

Vid överlåtelse enligt § 4.5 åligger det Bolaget att tillse att de nya ägarna undertecknar kommande upprättade överenskommelse om gemensamhetsanläggning.

2.14 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 samt 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 ska, efter samråd med Bolaget och övriga byggherrar inom Planområdet, upprätta en huvudtidplan för exploateringen inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig vidare vid exploateringen tillämpa vad som anges i planbeskrivningen gällande parkeringstal.

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

3.2 Produktionsförutsättningar

Genomförandet av förslag till Detaljplanen kommer att innebära en intensiv byggperiod där många byggherrar och entreprenörer skall verka inom ett begränsat område. Detta kommer att ställa stora krav på samordning inom området. I syfte att identifiera behov av samordning och minimera konflikter har staden upprättat ett dokument ”PM produktionsförutsättningar”, daterat 2017-09-27, Bilaga 4. Promemorian skall vara en förutsättning i de upphandlingar som parterna gör samt utgöra avtalsinnehåll i entreprenadavtal etc. Bolaget förbinder sig att vidta skäligen åtgärder för att god samordning skall uppnås. PM har överlämnats till bolaget.

3.3 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande 60-70 lägenheter och kommersiella lokaler.

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader mm

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten inklusive allt för bygg- och anläggningsarbetena mm nödvändig spont för exempelvis tekniska och/eller arbetsmiljömässiga skäl. 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 anslutningsarbeten.

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

3.5 Kostnader för sopsug

Staden har en pågående entreprenad inom Planområdet avseende mark- och ledningsarbeten. De sopsugsrör som behövs på allmän platsmark med anledning av Fastighetens anslutning till gemensamhetsanläggning för sopsug enligt § 2.13.1 behöver anläggas i samband med Stadens entreprenad. Staden har därför beställt sopsugsrör och arbete för anläggande av dessa. Bolaget ska bekosta sopsugsrören och arbetet. Staden ska vidarefakturera kostnaderna till Bolaget senast 1 månad efter att kommunfullmäktige godkänt överenskommelsen i enlighet med § 4.6 nedan.

3.6 Flyttning av ledningar

Staden ansvarar för flytt av ledningar.

3.7 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

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

Vid överträdelse ska Bolaget utge vite med 150 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). För träd markerat med n1 på Detaljplanen är vitet 1 000 000 kronor, för träd längs södra stranden inom område markerat med n2 är vitet 500 000 kronor per skadat träd. Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheten utan tillstånd ska Bolaget utge skadestånd i enlighet med § 3.10 nedan.

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

3.8 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.

3.9 Information till allmänheten

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

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

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast i samband med byggaktörens etablering.

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

3.10 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 och kräva skadestånd 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 samt den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

3.11 Krav och mål för energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom respektive fastighet uppfylla krav samt eftersträva mål enligt Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. Bolaget ska uppfylla följande krav:

- ”I nyproducerad byggnad, på av staden markanvisad fastighet, ska energi-användningen vara högst 55 kWh/m² och år”. Energikraven ska tillämpas enligt PM ”Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar”.

- ”Utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ska minska”. Bolaget ska uppvisa dokumentation över miljöprovade varor efter att byggnaden/anläggningen är uppförd. Dokumentationen kan ske utifrån valfritt system, d.v.s. Byggvarubedömningens kriterier för rekommenderade eller accepterade varor (totalbedömning), BASTA, Svanen, Bra Miljöval eller EU Ecolabel. Varugrupper som är särskilt prioriterade är kemiska produkter (lim, fog, färg, avjämningsmassa m.m.), golvbeläggning, isoleringsmaterial, tak- och fasadmaterial samt el- och vs-installationer (kablar, rör m.m.).

3.12 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

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

3.13 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 2011:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

Bolaget 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 inomhusmiljö finns i handboken ”Stockholm – en stad för alla”, som finns på Stadens hemsida.

3.14 Gestaltungsprinciper

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 gestaltungsprinciper upprättats, se kapitel ”Kvarteretsmark – ny bebyggelse” sid 35-62 i planbeskrivning till Detaljplan. Gestaltungsprinciperna ska utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

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

3.15 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.

3.16 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

Som ovan framgår förbinder sig Bolaget att vid byggnation av bostäder efterfölja åtagandet enligt punkt 2.13 ovan om anslutning till mobil sopsugsanläggning.

3.17 Byggnation 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

Wästbygg Gruppen AB, org nr 556878-5538, har åtagit sig, se Bilaga 5, 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 Wästbygg Gruppen AB, org nr 556878-5538, ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Wästbygg Gruppen AB, org nr 556878-5538, 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 Wästbygg Gruppen AB, org nr 556878-5538, från sitt åtagande.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 37,5 mnkr, i penningvärde 2023-05-01, att senast 5 år efter Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej 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 75 000 kronor per påbörjad vecka, senast inom 9 månader efter det att arbeten med bottenplattan påbörjats för hus inom Fastigheten, 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 efter tolv månaders produktionstid för hus inom Fastigheten, överlämna tidplan där tidsspann om 1 månad redovisas under vilket inflyttning planeras ske. Sex månader innan inflyttning ska Bolaget lämna besked om slutliga inflyttningsdatum per etapp. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 50 000 kr per påbörjad vecka, senast tre månader före fastslaget 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.

4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 56 mnkr i penningvärde 2023-05-01, 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 Wästbygg Projektutveckling AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Lilla Essingen 1:11 daterad xxxx-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 ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 56 mnkr i penningvärde 2023-05-01. 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.

4.6 Överenskommelsens giltighet

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

dels kommunfullmäktige senast 2024-06-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Wästbygg Projektutveckling AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten
2. Områden enligt § 2.1
3. Överenskommelser om sopsug, parkeringsgarage respektive gård
4. PM "Produktionsförutsättningar"
5. Kopia av borgensförbindelse