

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Farsta Stadsutveckling AB (org.nr. 559039-2303), nedan kallad **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Exploateringsavtal inom Burmanstorp 1 och Farsta 2:1, Farsta – etapp 1

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheten Burmanstorp 1, nedan kallad **Fastigheten**, som tillsammans med del av Farsta 2:1 avses exploateras för ny bostadsbebyggelse, förskolor, skola, verksamheter och allmänna platser. Parterna är överens om att exploateringen ska ske i två etapper, detaljplanerna Dp 2014-13908 och Dp 2021-02505, nedan gemensamt kallade **Projekt Telestaden**.

Detta exploateringsavtal avser del av fastigheten Burmanstorp 1 som utgör den första etappen, och ett steg i en etappvis utbyggnad, av Projekt Telestaden. Denna första etapp utgör en egen detaljplan Dp 2021-02505. Bolaget avser i denna första etapp uppföra nya bostäder/kommersiella lokaler, förskola och skola, gator och park (allmän plats) inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

1.2 Föravtal

Parterna har 2018-11-06 tecknat ett föravtal till planerad exploatering inom Burmanstorp 1 och Farsta 2:1 inom projekt Telestaden, nedan kallat **Föravtalet** (Bilaga 2).

I enlighet med Föravtalet har följande tagits fram.

- Systemhandling
- Gestaltningsprogram

Parterna är härvid överens om att de principer som anges i Föravtalet ska fortsätta gälla mellan parterna även om utbyggnaden av Fastigheten kommer att genomföras i flera etapper/detaljplaner samt att denna utbyggnad, ska ses som en helhet gällande de principer som anges i Föravtalet avseende marköverföringar och fördelning av kostnader. Detta gäller även om det tillkommer en eller fler detaljplaner hänförliga till Fastigheten.

Föravtalet är förlängt till 2022-09-27 med ett tilläggsavtal, se Bilaga 3. Parterna är överens om att föravtalet ska förlängas med ett nytt tilläggsavtal med 7 år från 2022-09-27 till 2029-09-27.

1.3 Hus M

Utbildningsförvaltningen har fattat beslut om att inte hyra in sig i hus M enligt Föravtal § 5. Bolaget kommer istället att bygga om hus M till en förskola/skola i privat regi.

1.4 Detaljplan

Bolaget förbinder sig att verka för att detaljplan för del av fastigheten Burmanstorp 1 m.fl. i kv Våldö i Farsta antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2021-02505, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 4. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERFÖRING M.M.

2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering

Bolaget ska överföra mark som ska bli allmän plats till Staden.

Bolaget och Staden är överens om att marköverföringen ska ske genom fastighetsreglering där mark som är planlagd som allmän plats enligt Detaljplanen överförs till Stadens fastighet Farsta 2:1.

Staden ska utan ersättning föra över mark som ska bli kvartersmark för förskola/skola till Bolaget (Bilaga 5). Bolaget och staden är överens om att marköverföringen ska ske genom fastighetsreglering.

Bolaget ansöker om erforderlig fastighetsbildning och svarar för kostnaden för denna.

Bolaget ska utan ersättning genom fastighetsreglering överföra de delar inom

Fastigheten som i Detaljplanen utgör allmän platsmark till Staden.

Fastighetsregleringen ska, vad gäller mark för anläggningar enligt § 3.3.1 nedan, genomföras vid den tidpunkt då följande villkor är uppfyllda:

- Detaljplanen ska vara antagen med lagakraftvunnet beslut.
- Anläggningarna ska vara färdigställda i enlighet med underliggande handlingar som nämns i § 3.3.1 nedan, och vara besiktigade och godkända av Staden i enlighet med Bilaga 6, "Vitsand norra allmän platsmark – avtalsbilaga gällande detaljprojektering, produktion och överlämning".
- Anläggningarna ska kunna upplåtas till allmänt nyttjande och användas för avsett ändamål samt ska vara anslutna till omgivande gator.

Staden tillträder marken när fastighetsbildningen vunnit laga kraft, nedan kallad **Tillträdesdagen**.

Bolaget garanterar att den mark som ska överföras till Staden på Tillträdesdagen inte besväras av inteckningar, servitut, inskrivningar, eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande, utom de som anges i Bilaga 11.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för de markområden, som ska överföras till Staden, ändras i mindre utsträckning ska överenskommelse om fastighetsreglering enligt denna punkt avse de vid förrättningen bestämda områdena.

Det är parternas gemensamma avsikt att vad som anges ovan angående ersättning ska anses vara ett sådant samtycke som avses i 5 kap 18 § fastighetsbildningslagen och därför ska tillämpas vid beräkningen av ersättningens storlek vid kommande förrättning/-ar om fastighetsreglering. Det noteras att parterna är införstådda med att överföringen av allmän platsmark kan komma att ske långt fram i tiden; för närvarande beräknat till ca 4 år fram i tiden. Parterna anser att vad som här avtalats beträffande överföringen av allmän platsmark och beräkning av ersättningens storlek ska vara bindande även då samt att endera parten har rätt att åberopa denna överenskommelse vid framtida lantmäteriförrättning.

2.2 Servitut och ledningsrätter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i fastighet belägen inom Exploateringsområdet 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 och ledningar m.m.

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

- bevattningsledning för Vitsandsparken med därtill hörande anordningar, som markerats med blå färg i bilagda ledningssamordningskarta, Bilaga 7,
- elkabel för belysning i lokalgata 3b, som markerats i gul färg i Bilaga 7, samt
- dagvattenledning, som markerats med grön färg i Bilaga 7, samt
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar, placering bestäms efter samråd med Bolaget.

2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten Burmanstorp 1 befriat från gatukostnadsersättning för allmän platsmark inom Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

2.4 Markföroreningar

Bolaget utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Innan markundersökningsarbetet påbörjas samt i samband med att Bolaget kontaktar Stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) så ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas för blivande allmän platsmark.

Återfyllning med återvunna material och/eller jungfruligt material (täkt- och schaktmassor från tidigare oexploaterade områden) ska uppfylla de krav som för projektet i samråd med Staden redovisats till och godkänts av miljöförvaltningen gällande återfyllning. Bolaget ska genom provning verifiera att ställda krav uppfylls.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta avtal.

Bolaget förbinder sig vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i planbeskrivningen.

Bolaget har, i samråd med Staden, upprättat en preliminär huvudtidplan för exploateringen, Bilaga 8. Vid förändringar av tidplanen ska Staden informeras i god tid.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Staden och övriga byggaktörer inom Planområdet samt med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras på 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. Vid avtalets tecknande identifierade arbeten inbegriper anslutning mot Färnebogatan. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

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

3.2 Ersättning för Stadens kostnader

Bolaget ska ersätta Staden för alla kostnader som Staden har i samband med framtagandet och genomförandet av Detaljplanen såsom utredningar gällande anläggningar på allmän plats samt projektledning, samordning, granskning och besiktning m.m. Bolaget ersätter Staden för den faktiska kostnaden. När Staden utför

arbetet med egen personal ersätter Bolaget Staden enligt gällande interna debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar stadens interna debiteringsnivåer för 2021. Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning.

Bemanning	Kr/timme
Projektledare	1100
Byggprojektledare	1200
Landskapsarkitekt, Explo	1200
Trafikplanerare, Explo	1200
Värderare	1500

3.3 Kommunalanläggningar

3.3.1 Inom Exploateringsområdet

Bolaget ansvarar för och bekostar byggandet av alla anläggningar på allmän platsmark inkl. belysning inom Exploateringsområdet, i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Detta gäller även för följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Exploateringsområdet p.g.a. exploateringen.

Parterna konstaterar därvid att Bolaget har arbetsmiljöansvaret, inkluderande ansvaret för BAS-U och BAS-P.

Projektering, utförande och överlämning av kommunala anläggningar ska genomföras i enlighet med följande handlingar:

- Bilaga 6 – Vitsand norra allmän platsmark – avtalsbilaga gällande detaljprojektering, produktion och överlämning
- Systemhandling för allmän plats inom dp Vitsand norra, daterad 2021-05-07, gemensamt nedan kallade **Handlingar för allmän plats**. I Bilaga 9 återfinns en handlingsförteckning, tillhörande Handlingar för allmän plats, över de handlingar som ingår i Handlingar för allmän plats. Resterande delar av Handlingar för allmän plats återfinns som digital version hos parterna.

Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena ska Bolaget även svara för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet, samt dess följder utanför detta område. Detta ska ske i samråd med de ledningsdragande bolagen.

Projektering

Projekteringen ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard, i enlighet med Bilaga 6. De handlingar som ligger till grund för byggandet ska godkännas av Staden i enlighet med bilaga 6. Detta gäller även för projektering av ändringar som måste göras i allmän platsmark utanför Exploateringsområdet till följd av exploateringen. Stadens godkännande inskränker inte Bolagets ansvar för riktigheten av innehållet, exempelvis uppgifter, undersökningsmaterial och tekniska lösningar, i handlingarna.

Materialkrav för anläggningar på allmän plats

Anläggningar som uppförs på allmän plats omfattas av Stadens materialkrav, vilka bifogas som Bilaga 10.

3.3.2 Utanför Exploateringsområdet

Bolagets utbyggnad inom Exploateringsområdet ingår i en planerad större utveckling inom fastigheterna Burmanstorp 1 och Farsta 2:1, inom ramen för Projekt Telestaden (Dp 2014-13908 och Dp 2021-02505). Bolaget ska bekosta sin andel av nödvändiga anläggningar utanför Exploateringsområdet som måste nybyggas, byggas om eller justeras på grund av Bolagets utbyggnad inom Exploateringsområdet och kommande planerade utveckling inom Projekt Telestaden. Andel av kostnaderna för dessa ska erläggas till Staden som exploateringsbidrag.

Parterna är överens om att fortsätta förhandlingar om fördelning av kostnader och exploateringsbidrag för åtgärder utanför Exploateringsområdet som orsakas av planläggning inom Projekt Telestaden ska utgå ifrån det sammanlagda antalet byggrätter inom Projekt Telestaden.

Fördelning av kostnader och exploateringsbidrag, för åtgärder utanför Exploateringsområdet som orsakas av planläggning inom Projekt Telestaden, ska i kommande förhandling för exploateringsavtal för Dp 2014-13908 utgå ifrån andelen byggrätter som möjliggörs inom fastigheten Burmanstorp 1 i förhållande till andelen byggrätter som möjliggörs inom del av fastigheten Farsta 2:1, enligt detaljplanerna i Projekt Telestaden. Hänsyn ska tas till markanvisningsavtalet, se Bilaga 14.

De åtgärder som vidtas ska vara nödvändiga för att detaljplanerna inom Projekt Telestaden ska kunna genomföras och fördelningen av kostnader och exploateringsbidrag ska vara rimlig i förhållande till respektive parts nytta av detaljplanerna inom Projekt Telestaden.

Bolagets andel av kostnader för anläggningar utanför Exploateringsområdet som orsakas av planläggning inom Projekt Telestaden ska fastställas i exploateringsavtal för Dp 2014-13908 vilket ska vara undertecknat före Dp 2014-13908 antas.

De områden och anläggningar som sannolikt blir aktuella är t.ex.

- Ågesta broväg
- Skyfallsåtgärder längs med Mårbackagatan
- Trafikplats Larsboda inklusive ny bro och förändrade ramper
- Angöringsväg parallellt med Nynäsvägen och Fastigheten
- Gång- och cykeltunnel under Nynäsvägen
- Gång- och cykelvägar som förbinder Området med Farsta centrum och Farsta strand
- Skyfallsåtgärder vid Larsbodavägen och Farstaängen
- Nödvändig ledningsomläggning

Om fortsatt utveckling av Fastigheten inte kommer till stånd exempelvis på grund av att Dp 2014-13908 inte antas och/eller exploateringsavtal för Dp 2014-13908 inte träffas, ska Bolaget utge exploateringsbidrag för de nödvändiga anläggningar som måste nybyggas, byggas om eller justeras på grund av Bolagets utbyggnad inom Exploateringsområdet.

Exploateringsbidraget ska erläggas till Staden senast i samband med Stadens byggstart. Etappindelning och tidpunkter för betalningarna fastställs i kommande exploateringsavtal för Dp 2014-13908.

3.4 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget avser att inom Exploateringsområdet i enlighet med detaljplanen uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 460 lägenheter.

Bolaget planerar att uppföra en skolbyggnad för förskola och skola, med ca 6 till 8 förskoleavdelningar med tillhörande förskole- och skolgård.

Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt.

3.5 Befintlig vegetation och park

Blivande kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom Exploateringsområdet, som angivits med n1 på detaljplanekarta, Bilaga 4. Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör inom två år efter godkänd slutbesiktning av byggnaderna ska Bolaget återplantera träden med motsvarande nya träd.

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.

Blivande allmän platsmark

Bolaget åtar sig att bevara de befintliga träd inom Exploateringsområdet, som är belägna på blivande parkmark i slänten längs med Vitsandsstråket, se Bilaga 13.

Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolaget, eller företag som Bolagen anlitar, allvarligt skadas eller avlägsnas före staden tagit över driften av träden åtar sig Bolagen att återplantera träden med motsvarande nya träd.

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 och protokollföras. Parterna är medvetna om att vissa träd sannolikt inte går att bevara, se Bilaga 15, och dessa kommer att noteras i besiktningsprotokollet. Parterna är medvetna om att Ellevios ledning ska flyttas och ledningar nyanläggas inom blivande allmän plats (parkmark), se Bilaga 16. I samband med dessa arbeten ska träd i största möjliga mån bevaras.

Befintlig allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt 1,8 meter högt staket. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Om träd, annan vegetation eller berg intill Exploateringsområdet på befintlig allmän platsmark, på grund av Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas eller avlägsnas åtar sig Bolaget att återplantera träden med motsvarande nya träd. 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 och protokollföras.

Vid överträdelse ska Bolaget utge vite enligt Bilaga 12.

Om Bolagets schakt medför skador på berg på befintlig allmän plats (intill exploateringsområdet) ska Bolaget till Staden utge vite med 20 000 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 § 3.7 nedan.

3.6 Informationsansvar till allmänheten

Bolaget förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Därutöver förbinder sig Bolaget att informera berörd allmänhet om sin del i projektet t.ex. vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

3.7 Byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Exploateringsområdet.

Byggetablering ska inte ske inom slänten med blivande parkmark längs med Vitsandsstråket, se Bilaga 13.

Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats utanför exploateringsområdet 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. Byggetablering ska inte ske inom blivande parkmark längs med Vitsandsstråket, se Bilaga 13.

Upplåtelse av befintlig allmän plats utanför exploateringsområdet 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 Exploateringsområdet 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 Exploateringsområdet och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd.

Exploateringsområdet och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst 1,8 meter högt stängsel.

3.8 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin och Stockholms stads åtgärdsnivå (EN 2016-1110) innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning avledas från Fastigheten. Anslutning sker i enlighet med Stockholm Vatten AB:s anvisningar.

Dagvattenhantering från befintliga byggnaders tak omfattas inte av reningskravet enligt åtgärdsnivån

Bolaget ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från omgivande natur-/parkmark.

3.9 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget ska sträva efter att vid projektering och byggande inom Exploateringsområdet 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.

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

3.10 Gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna inom Exploateringsområdet med utformningen av allmän plats inom Exploateringsområdet har staden, genom dess stadsbyggnadsnämnd och exploateringsnämnd i samråd med Bolaget och andra fastighetsägare/ tomträttshavare inom stadsdelen, upprättat ett gestaltungsprogram.

Detta program ska utgöra ett för Bolaget och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Exploateringsområdet. Bolaget ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på tomtmark liksom de allmänna anläggningarna inom Exploateringsområdet, verka för att detta program följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.11 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.

3.12 Avfallshantering

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

3.13 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet ”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. 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 så snart som möjligt kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, drift och underhåll m.m.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 SäkerhetIkano Bostadsutveckling AB

Ikano Bostadsutveckling AB, org.nr 556593-8924 (Borgensmannen), har åtagit sig, se Bilaga 17, 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 detta exploateringsavtal samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma.

För de fall fastigheten Stockholm Burmanstorp 1, 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 Ikano Bostadsutveckling AB, org.nr 556593-8924, ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Ikano Bostadsutveckling AB, org.nr 556593-8924, svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt detta exploateringsavtal, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Ikano Bostadsutveckling AB, org.nr 556593-8924, från sitt åtagande.

Rikshem Fastighetsutveckling AB

Rikshem Fastighetsutveckling AB, 556912-1493 (Borgensmannen), har åtagit sig, se Bilaga 18, 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 detta exploateringsavtal samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma.

För de fall fastigheten Stockholm Burmanstorp 1, 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 Rikshem Fastighetsutveckling AB, 556912-1493, ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Rikshem Fastighetsutveckling AB, 556912-1493, svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt detta exploateringsavtal, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Rikshem Fastighetsutveckling AB, 556912-1493, från sitt åtagande.

Rikshem AB

Dessutom har Rikshem AB (publ) 556709-9667 (Borgensmannen), åtagit sig att såsom för egen skuld (proprieborgen) gentemot Staden tillse att Rikshem Fastighetsutveckling AB finansiellt har samtliga medel erforderliga för rätta fullgörandet av samtliga de åtaganden och förpliktelser som åligger Rikshem Fastighetsutveckling AB i enlighet med Borgensförbindelsen Bilaga 18, se Bilaga 19.

4.2 Viten

Om Bolaget brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Bolaget till Staden erlägga vite i enlighet med detta avtal.

Bolaget förbinder sig vid vite av 90 miljoner kronor, i penningvärde 2021-01-01, att senast 7 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt § 3.3.1 Kommunala anläggningar.

- Sinnenas park
- Vitsandsstråket
- Vitsandsgatan

Vite enligt detta avtal förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar.

Om Bolaget ska utge vite enligt denna paragraf ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.

De delar av vitesförpliktelserna som avser anläggningar på allmän plats, som utförs av Bolaget och överlämnas till Staden, ska upphöra att gälla när godkänd garantibesiktning genomförts, i enlighet med Bilaga 6, för respektive anläggning. De delsummor av vitet som därvid upphör att gälla är följande:

- Sinnenas park [15 miljoner kr]
- Vitsandsstråket [25 miljoner kr]
- Vitsandsgatan [30 miljoner kr]
- Övriga delar [20 miljoner kr]

I tillägg till vad som ovan anges i denna punkt ska Bolaget utge vite om 20 miljoner kronor vid bristande uppfyllelse att erlägga betalning för de nödvändiga anläggningar som måste nybyggas, byggas om eller justeras på grund av Bolagets utbyggnad inom Exploateringsområdet. Detta vitesåtagande ska endast gälla om detaljplan Dp 2014-13908 avseende fortsatt utveckling av Fastigheten inte kommer till stånd.

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 påverkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

4.3 Överlåtelse av exploateringsavtalet och/eller Fastigheten

Bolaget får inte utan Stadens godkännande överlåta Exploateringsavtalet på annan part.

För det fall Bolaget överlåter fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet till annan kvarstår Bolagets åtaganden enligt detta avtal om inte Staden skriftligen har samtyckt till att Bolaget ska befrias från dessa, jämför punkten 4.1 om Säkerhet ovan.

Bolaget förbinder sig vid vite av 90 miljoner kronor i penningvärde 2021-01-01 att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheterna inom Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av 90 miljoner kronor i penningvärde 2021-01-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande Vitsand norra daterat 2021-xx-xx. Kopia på Exploateringsavtalet bifogas avtalet. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid exploateringsavtalet, 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 90 miljoner kronor i penningvärde 2021-01-01. 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 ersätta det.”

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 ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

4.4 Avtalets giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels exploateringsnämnden senast 2022-05-31 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2022-05-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för planområdet, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.4 senast 2022-06-30, 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

Ort den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Farsta Stadsutveckling AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Exploateringsområde
2. Föravtal
3. Tilläggsavtal
4. Plankarta
5. Marköverlåtelse
6. Vitsand norra allmän plats – avtalsbilaga 6 gällande detaljprojektering, produktion och överlämning
7. Ledningssamordningskarta
8. Preliminär huvudtidplan
9. Handlingsförteckning
10. Produkter som omfattas av Stadens materialkrav
11. Rättigheter
12. Trädviten
13. Slänt i parkmark
14. Markanvisningsavtal
15. Träd som sannolikt inte kan bevaras
16. Träd Ellevio
17. Borgensåtagande Ikano Bostadsutveckling AB
18. Borgensåtagande Rikshem Fastighetsutveckling AB
19. Borgensåtagande Rikshem AB