

Mellan Stockholms stad, genom dess gatu- och fastighetsnämnd, nedan kallad staden, och AB Grundstenen 90634 org nr 556602-8428 (under namnändring till Arkitektmagasinet Bygg AB), nedan kallat bolaget, har under de förutsättningar som anges i punkt 6.2 nedan träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL

rörande Regndroppen 1 mm i Stockholm

1. Detaljplan och exploateringsområde

Detaljplan för Regndroppen 1 mm, dp 1999-06938-54, avses antas av Stockholms stadsbyggnadsnämnd i januari 2001(dp-karta se bilaga 1). Bolaget förbinder sig att inom exploateringsområdet genomföra exploatering i enlighet med ovannämnda detaljplan och detta avtal. Exploateringsområdet består av kvartersmarken med detaljplanemarkeringen B i bilaga 1. Utöver detta får ett område väster om exploateringsområdet, längs med gavalfasaden på radhuset, utan kostnad användas för etablering under byggtiden efter det att erforderliga tillstånd för etablering på allmän platsmark införskaffats. Detta etableringsområde skall hållas så litet som möjligt och får enbart användas för att möjliggöra grundläggning av husen samt för att uppföra erforderlig byggnadsställning. De två träd som är belägna direkt väster om exploateringsområdet får beskäras i erforderlig omfattning för att möjliggöra byggnadsarbetena. Beskärning skall göras i samråd med stadsdelsnämnden.

2. Marköverlåtelse mm

Staden överlåter till bolaget del av fastigheten Regndroppen 1 mm enligt separat upprättat köpeavtal. Servitutsfrågor mm regleras i köpeavtalet.

3. Bostäder

Bolaget skall inom exploateringsområdet uppföra bostadsbebyggelse innehållande 5 radhus i enlighet med detaljplanen i bilaga 1.

Bolaget förbinder sig vid vite av 500 000 kronor, i penningvärde 31 december 2000, att senast den 1 januari 2004 ha färdigställt bostadsbebyggelsen i huvudsak i enlighet med detta avtal och detaljplanen dp 1999-06938-54.

Om bolaget inte håller tidsfristerna är vitet omedelbart förfallet 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 92 kap 4 § 3 punkterna 3-6.

Om bolaget med anledning av denna paragraf ska utge vite, ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användande av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

4. Anläggningar

4.1 Ansvar för markanläggningarnas utförande och drift

Bolaget utför och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmarken samt de ändringar på omgivande gator eller park/naturmark, som följer av exploateringen.

4.2 Byggskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för staden ange gatu- och fastighetskontorets medverkan i projektet på eventuella byggskyltar.

4.3 Befintlig vegetation och park

Bolaget skall tillse att intill fastigheten liggande park- och naturmarksträd samt vegetation inte skadas eller nyttjas under den tid nybebyggelse uppförs på fastigheten. Detta skall bland annat ske genom att bolaget på sin bekostnad på betryggande sätt avgränsar intilliggande park- och naturmark från byggnadsområdet med ett stabilt två meter högt staket, samt genom att bolaget ansvarar för att bolaget, eller något av bolaget anlitat företag, inte i någon form nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från staden.

Vid överträdelse av ovan angivna förpliktelser skall bolaget utge vite med 15 000 kronor per skadat träd med en diameter större än 10 cm en meter ovan mark. Vid annan skada åligger det bolaget att på egen bekostnad reparera skadan vid äventyr av att skadan får repareras av staden på bolagets bekostnad. Om bolaget nyttjar mark utan tillstånd skall bolaget utge vite med 1 000 kr per påbörjad vecka och kvadratmeter.

5. Tiplaner, energi och miljöfrågor mm

5.1 Tidplaner

Bolaget skall genomföra projektet i enlighet med en huvudtidplan som upprättas senare och som skall godkännas av staden.

5.2 Ekologi och miljöhänsyn

Bolaget förbinder sig att följa riktlinjerna i stadens program "Ekologiskt byggande i Stockholm" och sträva efter att uppnå målen i detta. Bolaget förbinder sig att uppfylla de obligatoriska åtgärderna i den åtgärds katalog som ingår i programmet, samt att sträva efter att uppfylla övriga åtgärder som bolaget väljer att utföra.

Dagvattnet skall omhändertas i enlighet med bestämmelserna i detaljplanen.

5.3 Energiförsörjning

Bebyggelsens uppvärmningssystem ska planeras i samråd med Birka Energi AB och Stockholms stadsbyggnadskontor.

Det i programmet för ekologiskt byggande, enligt punkt 5.2 ovan, återopade "Program för energieffektiva sunda flerbostadshus – nybyggnad", ska tillämpas som mål och riktlinjer för

byggandet. Bolaget förbinder sig att lämna i programmet preciserade redovisningar och uppföljningar.

5.4 Utemiljö

För att förbättra tillgängligheten m m för handikappade i bland annat bostadsområden har Stockholms kommunfullmäktige den 2 februari 1987 beslutat om riktlinjer för handikappanpassning i utemiljön. Bolaget förbinder sig att vid utförandet av bebyggelse och markanläggningar inom exploateringsområdet att verka för att följa dessa riktlinjer. Detta skall ske genom att bolaget skriftligen redovisar hur tillgänglighetsfrågorna ska hanteras under projektering, upphandling och bygge.

6. Villkor m m

6.1 Överlåtelse av fastigheten

Bolaget förbinder sig att vid vite av 1 000 000 kr i penningvärde 2000-12-31 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheten inom exploateringsområdet de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig att, vid vite av 1 000 000 kr i penningvärde 2000-12-31, i av Stockholm stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och AB Grundstenen 90634 träffat exploateringsavtal –(datum)- rörande fastigheten Regndroppen 1 mm.

Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid avtalet, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Stockholm stad med 1 000 000 kr i penningvärde 2000-12-31. 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.”

6.2 Avtalets giltighet

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

- ? Stockholms gatu- och fastighetsnämnd före 2001-04-01 godkänner avtalet genom beslut som vinner laga kraft.
- ? Stockholms gatu- och fastighetsnämnd senast 2001-04-01 godkänner köpeavtalet för markområdet genom beslut som vinner laga kraft.
- ? Ny detaljplan enligt punkt 1 vinner laga kraft.

Detta exploateringsavtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För gatu- och fastighetsnämnden

AB Grundstenen 90634

Bilaga 1: Detaljplanekarta.