

Mellan Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd, nedan kallad **staden**, och AB Svenska Bostäder (publ) (org.nr. 556043-6429), nedan kallat **bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten Södersjukhuset 10

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut den 2002-01-22 lämnat markanvisning till bolaget för att uppföra ca 12 000 m² BTA studentbostäder och vanliga hyreslägenheter inom det område som markerats med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av fastigheten Södersjukhuset 10 i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2001-16921-54, nedan kallad **detaljplanen**, antages och vinner laga kraft. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad **fastigheten**, i huvudsak det område som markerats med gul bakgrundsfärg på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1.

2.2 Tomträttsupplåtelse

Staden och bolaget skall efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, bilaga 2. Upplåtelsedagen skall i tomträttsavtalet

bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft.

Avgälden skall baseras på följande à-priser:

<i>Användning</i>	<i>kr/m² BTA</i>
Bostäder, bostadskomplement	75:04
Butiker	75:04

Skulle vid tidpunkten för träffande av tomträttsavtal enligt första stycket annan avgäld gälla för bostäder, enligt nytt beslut av kommunfullmäktige, skall avgälden beräknas i enlighet med detta beslut.

Den i bilagt förslag till tomträttsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Nyréns Arkitektkontor daterade 2003-11-03.

Skulle bruttoarean vara större eller mindre enligt de ritningar för byggnaderna på vilka bygglov beviljas, skall tomträttsavtalet i stället uppta den senare bruttoarean liksom att tomträttsavgälden skall baseras på denna area.

2.3 Servitut

Exploatören skall med Stockholms läns landsting (org nr 232100-0016), genom Locum AB, nedan kallat **Locum**, träffa servitutsavtal i huvudsaklig överensstämmelse med bilaga 4.

2.4 Markföroreningar

Staden utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

2.5 Nyttjanderätt

Om bolaget behöver nyttja fastigheten innan det är möjligt att upplåta den med tomträtt skall bolaget äga rätt att teckna nyttjanderättsavtal för marken med i princip samma villkor som i det blivande tomträttsavtalet.

3.1 Samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med detaljplanen och denna överenskommelse, enligt bilagda huvudtidplan, bilaga 3.

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

3.2 Bostäder och garage

Bolaget skall inom fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 70 studentlägenheter och ca 50 vanliga lägenheter, samt en garageanläggning innehållande ca 140 parkeringsplatser. Garageanläggningen skall – om överenskommelse med Locum träffas enligt § 3.5 nedan – projekteras och uppföras i samråd med Locum.

3.3 Speciallägenheter och lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter skall bolaget efter överenskommelse med Maria-Gamla Stans stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta fem st enrumslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen som gruppbostad.

Bolaget ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas eller att parterna kommer överens om att inte träffa en sådan överenskommelse.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering, bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av de arbeten, som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten, till följd av bygg- och anläggningsarbeten på fastigheten.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gata och park enligt bilagda detaljplan, bilaga 1, med undantag av vad som anges i § 3.7 nedan.

3.5 Uthyrning av parkeringsplatser

Bolaget skall efter överenskommelse med Locum, till detta bolag till självkostnadspris upplåta 105 parkeringsplatser inom fastigheten. Parkeringsplatserna skall upplåtas med servitut eller på annat lämpligt sätt som bolaget och Locum kommer överens om. Bolaget ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas eller att parterna kommer överens om att inte träffa en sådan överenskommelse.

3.6 Kommunala anläggningar

Bolaget skall projektera och utföra gångbanor och trappor inom de områden som på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1, givits beteckningen x, x1 och x2.

Projekteringen skall utföras i samråd med staden och Locum, och enligt stadens standard. De handlingar som skall ligga till grund för utförandet av respektive anläggning skall godkännas av staden och Locum.

Bolagets anläggningsarbeten skall, såvitt på bolaget ankommer, vara avslutade och tillgängliga för slutbesiktning av staden senast då bolagets bostäder är inflyttningsklara. Bolagets åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Locum efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. From denna dag garanterar bolaget att utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under två år. För detta byggnadsåtagande skall i övrigt tillämpliga delar gälla i Allmänna bestämmelser för byggnads-, och anläggnings- och installationsentreprenader, AB 92.

Staden skall ersätta bolaget med femhundra tusen (500 000:-) kronor, när staden och Locum besiktigtat och godkänt anläggningarna.

3.7 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark

Bolaget ansvarar för att park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. 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 skall bolaget utge vite med 200 000:- kronor per skadat träd (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta stadens reparation av skadan. Om bolaget nyttjar mark utan tillstånd skall bolaget utge vite med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter.

3.8 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om pågående projektering och byggnadsarbete och därvid ange gatu- och fastighetskontorets medverkan i projektet.

3.9 Särskilda förutsättningar med anledning av exploateringsområdets närhet till Södersjukhuset

Bolaget förbinder sig att vid genomförande av exploateringen visa särskild hänsyn till sjukvårdsverksamheten i Södersjukhuset. Innan sprängningsarbeten eller andra extraordinärt störande åtgärder vidtas skall bolaget i god tid samråda med sjukhusledningen om lämplig tidpunkt för åtgärden.

Byggtrafik skall i möjligaste mån gå via Marmorgatan. Bolaget skall tillse att genomförandet av exploateringen i möjligaste mån sker utan störningar för taxi- och allmän busstrafik på Sjukhusbacken. Skulle arbeten behöva utföras som kan komma att medföra störningar för taxi- och allmän busstrafik på Sjukhusbacken, skall bolaget samråda med Locum i god tid innan dessa arbeten utförs.

3.10 Byggetablering

Bolaget får – under förutsättning att störningar av taxi- och busstrafiken på Sjukhusbacken minimeras – nyttja befintliga gångbanor på Sjukhusbacken omedelbart söder om exploateringsområdet för byggetablering. Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med staden om vilka övriga ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Bolaget skall vid vite tillse att bolaget, eller av bolaget anlita en entreprenör håller sig inom av staden anvisad byggetableringsyta. Vitet skall utgå med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som bolaget eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.

3.11 Program för ekologiskt byggande

Bolaget har tagit del av stadens program ”Ekologiskt byggande i Stockholm – nybyggnad” (reviderat november 2000). Bolaget förbinder sig att följa programmet och utföra programmets krav samt de föreskrivna uppföljningarna. I programmet anges även exempel på frivilliga åtgärder som byggherren kan låta utföra. Frivilliga åtagandena markeras i programmets åtgärds katalog varav en kopia lämnas till stadsbyggnadskontoret vid byggsamrådet. Efter avslutat arbete skall bolaget redovisa utförda åtgärder i åtgärds katalogen och lämna kopia av denna till både stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret. Om staden så önskar ska staden ges möjlighet att följa upp bolagets miljö- och kvalitetsarbete inom projektet.

Bebyggelsens uppvärmningssystem skall planeras i samråd med anlita energibolag och Stockholms stadsbyggnadskontor.

Som en del av programmet för ekologiskt byggande, enligt ovan, tillämpas ”Program för energieffektiva sunda flerbostadshus – nybyggnad”, beträffande mål och riktlinjer för

energiushållning. Bolaget har tagit del av programmet och förbinder sig att lämna i programmet preciserade redovisningar och uppföljningar. Uppföljningar om energianvändning och inomhusmiljö skall efter andra eldningssäsongen utföras av bolaget och sändas till stadsbyggnadskontoret enligt anvisningar i programmet.

3.12 Dagvatten

I enlighet med stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig bolaget, genom val av byggnadsmaterial att inte förorena fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom fastigheten genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt stadens eller den staden sätter i sitt ställes bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från fastigheten.

3.13 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på fastigheten följa stadens program: "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö" (Gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29). Bolaget har tagit del av detta program. Bolaget skall därvid utse en person som ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagets skall skriftligen anmäla och motivera eventuella avvikelser från programmet. Avvikelserna skall godkännas av staden.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget skall upplåta bostäderna med hyresrätt. Studentbostäderna skall upplåtas som tillfälliga genomgångsbostäder under förutsättning att hyresgästen bedriver aktiva högskolestudier vid en skola vars studentkår är ansluten till SSCO (Stockholms Studentkårers Centralorganisation).

Upplåtelsen av bostäderna med hyresrätt har varit en förutsättning för stadens markanvisning till bolaget och stadens träffande av denna överenskommelse med bolaget, se stadens markanvisningspolicy (Gfn 2003-06-10).

4.2 Anvisning av bostäder

Bostadslägenheterna skall förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Stockholms Fastighetsägarförening och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, eller den som staden sätter i dess ställe. Studentbostäderna förmedlas genom bolagets egen studentförmedling. Bolaget är införstått med att, enligt detta avtal, skall minst 50 % av de övriga lägenheterna förmedlas av Stockholm Stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse träffas om annat med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget äger icke, innan tomträtt upplåtits, utan stadens skriftliga medgivande överlåta vare sig helt eller delvis rättigheter eller skyldigheter enligt denna överenskommelse.

Bolaget förbinder sig att, sedan tomträtt upplåtits, vid vite av 22 500 000 kronor i penningvärde 2004-01-01 tillse att vid överlåtelse av tomträtten den nya tomträttshavaren övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

"Köparen förbinder sig att, vid vite av 22 500 000 kronor i penningvärde 2004-01-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Svenska Bostäder träffad överenskommelse 2004-01-01 rörande exploatering med tomträttsupplåtelse inom fastigheten Södersjukhuset 10.

Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträtten tillse att jämväl efterföljande tomträttshavare binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 22 500 000 kronor i penningvärde 2004-01-01. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare.

Vitet skall 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 skall utge vite enligt denna punkt skall 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.

Bolaget skall i god tid innan överlåtelse sker underrätta Stockholms gatu- och fastighetskontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.4 Fullgjorda åtaganden

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

4.5 Avtalets giltighet

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

dels kommunfullmäktige antager ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2004-09-01, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels gatu- och fastighetsnämnden senast 2004-07-01 godkänner förslag till genomförandebeslut för Södersjukhuset 10, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels gatu- och fastighetsnämnden och Stockholms läns landsting genom Locum AB senast 2004-07-01 träffar överenskommelse om åtgärder i samband med exploatering inom fastigheten Södersjukhuset 10.

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 medveten om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning,

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för gatu- och fastighetsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun genom
dess gatu- och fastighetsnämnd

För AB Svenska Bostäder (publ)

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med den blivande tomträttsfastigheten markerad.
2. Förslag till tomträttsavtal med bilaga.
3. Huvudtidplan
4. Servitutsavtal