

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Skanska Mark Och Exploatering Nya Hem AB (org.nr. 556113-1003), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom Hässelby Strands centrum

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Marknämnden har enligt beslut 2005-06-23 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom kvarteret Hundgården och inom del av fastigheten Grimsta 1:2.

1.2 Detaljplan

En ny detaljplan, Dp 2002-05774-54 nedan kallad **Detaljplanen**, har tagits fram för fastigheterna i Hässelby Strands centrum. Detaljplanen vann laga kraft den 19 september 2007. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden och Bolaget skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden och Bolaget i egenskap av fastighetsägare för bildandet av åtta fastigheter, med i huvudsak det läge och de gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1. Samtliga fastigheter som avses bildas kallas nedan **Fastigheterna**. Fastighetsregleringarna skall genomföras i tre etapper i enlighet med vad som överenskommits mellan Staden och Bolaget om tillträde och betalning enligt §§ 2.4 och 2.5 nedan.

Bolaget skall bekosta fastighetsregleringarna samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.

2.2 Överlåtelse

a) Staden överlåter med äganderätt till Bolaget fastigheten Jaktpaviljongen 4 och ca 717 kvm av fastigheten Grimsta 1:2 (markområde 6). Enligt detaljplaneförslaget skall Jaktpaviljongen 4 och markområde 6 bilda en tomt för flerbostadshus inom kv Jaktpaviljongen. Köpeskillingen skall vara 8 832 000 kr. Köpeskillingen baseras på ett enhetsvärde om 3 171 kr per kvm ljus BTA och en utifrån detaljplaneförslaget uppskattad byggrätt om 2 785 kvm ljus BTA.

b) Staden överlåter vidare med äganderätt till Bolaget

ca 623 kvadratmeter av fastigheten Grimsta 1:2 (markområde 1),
ca 95 kvadratmeter av fastigheten Lakejen 1 (markområde 2) och
ca 55 kvadratmeter av fastigheten Grimsta 1:2 (markområde 3).

Enligt detaljplaneförslaget skall markområde 1 och 2 ingå i en tomt för flerbostadshus i kvarteret Piedestalen och markområde 3 i en tomt för flerbostadshus i kvarteret Myntkabinettet. Markområde 1 och 2 skall sammanläggas med Bolagets fastighet Piedestalen 1 och markområde 3 skall sammanläggas med Bolagets fastighet Myntkabinettet 1.

Köpeskillingen för markområdena 1 och 2 skall vara 17 457 000 kr. Av köpeskillingen avser 16 192 000 kr bostäder. Beloppet baseras på ett enhetsvärde om 2 995 kr per kvm ljus BTA och en utifrån detaljplaneförslaget uppskattad bostadsbyggrätt hänförlig till de överlåtna områdena om 5 407 kvm ljus BTA, motsvarande stadens andel av den inom den blivande tomten uppskattade totala värdegrundande byggrätten för bostäder om 8 155 kvm ljus BTA. Resterande del av köpeskillingen, 1 265 000 kr, avser en utifrån detaljplaneförslaget uppskattad lokalbyggrätt hänförlig till de överlåtna områdena om 802 kvm ljus BTA, motsvarande stadens andel av den inom den blivande tomten uppskattade totala värdegrundande byggrätten för lokaler om 1 210 kvm ljus BTA.

Köpeskillingen för markområde 3 skall vara 3 871 000 kr. Av köpeskillingen avser 3 718 000 kr bostäder. Beloppet baseras på ett enhetsvärde om 3 075 kr per kvm ljus BTA och en utifrån detaljplaneförslaget uppskattad bostadsbyggrätt hänförlig till det överlåtna området om 1 209 kvm ljus BTA, motsvarande stadens andel av den inom den blivande tomten uppskattade totala värdegrundande byggrätten för bostäder om 5 495 kvm ljus BTA. Resterande del av köpeskillingen, 153 000 kr, avser en utifrån detaljplaneförslaget uppskattad lokalbyggrätt hänförlig till det överlåtna området om 94 kvm ljus BTA, motsvarande stadens andel av den inom den blivande tomten uppskattade totala värdegrundande byggrätten för lokaler om 425 kvm ljus BTA.

Om de totala värdegrundande bruttoareorna för byggnaderna inom de blivande tomterna under punkt a) och b) ovan i bygglovsbeslutet avviker från vad som förutsatts ovan skall ovan angivna köpeskillningar justeras enligt nedanstående formel:

$$A = B \times (C/D) + E \times (F/G)$$

där

A = justerad köpeskilling

B = köpeskilling enligt ovan avseende bostäder

C = total värdegrundande byggrätt för bostäder inom tomten enligt bygglov

D = total värdegrundande byggrätt för bostäder inom tomten enligt ovan

E = köpeskilling enligt ovan avseende lokaler

C = total värdegrundande byggrätt för lokaler inom tomten enligt bygglov

D = total värdegrundande byggrätt för lokaler inom tomten enligt ovan

c) Vidare överlåter Bolaget med äganderätt till Staden

ca 556 kvadratmeter av fastigheten Biblioteket 1 (markområde 4) och

ca 478 kvadratmeter av fastigheten Myntkabinettet 1 (markområde 5).

Enligt detaljplaneförslaget skall markområde 4 och 5 utgöra allmän platsmark (torg) inom fastigheten Grimsta 1:2.

Köpeskillingen för markområdena 4 och 5 skall vara 4 308 000 kr, motsvarande Stadens ersättning till Bolaget för värdeförändringen i fastigheten Biblioteket 1 på grund av avstående av mark till allmän plats.

De överlåtna markområdena är markerade på bilagda preliminära marköverföringskarta, bilaga 2.

Köpeskillingen skall för fastigheten Jaktpaviljongen 4 och markområdena 1, 2, 3 och 6 regleras - uppåt eller nedåt - fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

För överlåtelseerna av markområdena 1, 2 och 3 skall reglering ske från och med 2007-07-01 (uppgörelsetidpunkten). För överlåtelsen av Jaktpaviljongen 4 och markområde 6 skall reglering ske från och med 2008-05-01 (uppgörelsetidpunkten), eller, om inte evakuering enligt § 2.7 är färdigställd vid denna tidpunkt, skall uppgörelsetidpunkten bestämmas till tillträdesdagen enligt § 2.4.

I första hand skall reglering ske enligt nedanstående formel:

$$A = B + 20 \% \times (C - D)$$

där

A = köpeskilling på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = enhetsvärde för bostäder vid uppgörelsetidpunkten enligt § 2.2, kr/m² ljus BTA

C = genomsnittspris på bostadsrätter inom område Västerort enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid tillträdesdagen

D = genomsnittspris på bostadsrätter inom område Västerort enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid uppgörelsetidpunkten enligt B ovan

Om denna formel inte är användbar på grund av ändrade statistikredovisningsmetoder eller källor skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken.

2.3 Tomträttsupplåtelse

Staden och Bolaget skall efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för den blivande fastigheten ovanför tunnelbaneentrén, omfattande markområdena 7, 8, 9 10 och 11 enligt bilaga 2, härnäst kallad **Tomträttsfastigheten**, på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, bilaga 3, samt för fastigheten Hundgården 1, bilaga 4. Upplåtelsedagen skall i tomträttsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft.

Avgälden ska baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för tomträttsavgifter som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalets tecknande.

Den i bilagt förslag till tomträttsavtal för Tomträttsfastigheten uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Lund & Valentin arkitekter AB daterad 2007-04-17. I det slutgiltiga tomträttsavtalet skall bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

2.4 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheterna när respektive fastighetsbildning vunnit laga kraft.

Fastigheten Jaktpaviljongen 4 tillträds en vecka efter det att staden skriftligen meddelat att evakueringen enligt § 2.7 är färdigställd.

Staden tillträder fastigheten Biblioteket 1 en vecka efter att stadens skriftliga meddelande, dock tidigast 2011-01-01.

2.5 Betalning m m

Bolaget skall för fastigheten Jaktpaviljongen 4 och markområde 6 betala den i § 2.2 ovan angivna köpeskillingen vid tillträdesdagen enligt § 2.4 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev. Staden skall på tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande markområdena som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till markområdena. Avräkning från köpeskillingen skall därvid göras med 2 500 000 kr avseende Stadens andel i Bolagets kostnader för uppförandet av en provisorisk entré till tunnelbanestationen under byggtiden. Efter genomförande av detta avtal har staden fullgjort samtliga ekonomiska åtaganden förknippade med uppförandet av tunnelbanestationens provisoriska entré.

Bolaget skall för markområdena 1, 2 och 3 betala de i § 2.2 ovan angivna köpeskillingarna senast på respektive tillträdesdag mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev. Staden skall på tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande markområdena som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till markområdena.

För markområdena 4 och 5 skall Staden till Bolaget betala den i § 2.2 ovan angivna köpeskillingen senast på tillträdesdagen enligt § 2.4 ovan mot att Bolaget utfärdar

kvitterat köpebrev. Bolaget skall på tillträdesdagen överlämna till Staden de handlingar rörande markområdena som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till markområdena.

2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för de områden som överlåtes från Staden till Bolaget som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget.

Alla skatter, räntor och andra kostnader för de områden som överlåtes från Bolaget till Staden som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Bolaget och för tiden därefter av Staden.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av de olika markområdena.

2.7 Evakuering

Bolaget är medvetet om att byggnaden på fastigheten Jaktpaviljongen 4 är uthyrd till Hässelby Strands Förskolor AB, nedan kallad **Hyresgästen**. Staden skall verka för att evakueringen av Hyresgästen är slutförd 2008-04-30.

2.8 Rivning

Bolaget ombesörjer och bekostar rivning av befintlig bebyggelse inom fastigheterna Jaktpaviljongen 4 och Biblioteket 1.

2.9 Inskrivningar

Staden garanterar att de områden som överlåtes från Staden till Bolaget på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, [bilaga 5](#).

Bolaget garanterar på samma sätt att de områden som överlåtes från Bolaget till Staden på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i utdrag ur fastighetsdatasystemet. Bolaget skall på tillträdesdagen överlämna till Staden de handlingar rörande markområdena som är i Bolagets ägo och som bör tillkomma Staden i egenskap av ägare till markområdena.

2.10 Fastigheternas skick m m

Bolaget, som har besiktigt Fastigheterna, förklarar sig härmed godta Fastigheternas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheterna. Beträffande markföroreningar se pkt 2.11.

2.11 Markföroreningar

Staden har genomfört en miljöundersökning av Fastigheterna. Undersökningen visar att några begränsningar i användning av marken enligt detaljplanens bestämmelser inte föreligger. Bolaget har tagit del av denna miljöundersökning.

För Myntkabinettet, Piedestalen, Biblioteket, dvs de fastigheter där Bolaget är markägare, utför och bekostar Bolaget erforderlig hantering av eventuella markföroreningar i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Om en markförorening, som förhindrar att övriga fastigheter som överlåtes eller upplåtes till Bolaget enligt §§ 2.2 och 2.3 ovan kan användas enligt detaljplanens bestämmelser, trots miljöundersökning enligt första stycket skulle påträffas skall Staden omgående kontaktas. Staden beställer, utför och bekostar därvid erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheterna. Vid behov tar Staden fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Staden bekostar inga åtgärder enligt andra meningen beställda av Bolaget.

Bolaget genomför eventuella efterbehandlingsåtgärder i enlighet med Stadens handlingsplan. Samtliga åtgärder skall i förväg vara godkända av staden. Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av de massor som har en sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I första hand skall sådana massor återanvändas inom Fastigheterna. Efter samråd med miljöförvaltningen kan massorna även återanvändas inom andra områden.

För massor som har sådan kvalitet att de kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ansvarar Staden för de merkostnader för schakt, transport och deponi som uppkommer p g a efterbehandlingsåtgärder. För det fall platsspecifika riktvärden utarbetas för området ersätter Staden merkostnaderna för hantering av massor med halter som överstiger sådana riktvärden. I annat fall ersätter staden merkostnaderna för hantering av massor med halter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

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

2.12 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart för fastigheten Jaktpaviljongen 4.

2.13 Servitut och ledningsrätter

Bilväg

Bolaget medger Staden rätt att på Fastigheterna, utan ersättning, för all framtid för allmän biltrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga bilväg/gata med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med Y på bilagda detaljplane-karta, bilaga 1.

Belysning, ledningar mm

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

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1, samt
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheterna till förmån för fastigheten Grimsta 1:2, eller upplåtas med ledningsrätt.

Enligt Detaljplanen skall entré till tunnelbana göras genom kommande byggnad på Tomträttsfastigheten. En överenskommelse skall därför träffas mellan Bolaget och AB Storstockholms Lokaltrafik för att säkerställa nyttjanderätten i byggnaden för entrén samt för skyddsrum till tunnelbanans biljetthall.

2.14 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget och senare ägare till Fastigheterna befriade 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 Fastigheterna så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m m.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna inom Planområdet med utformningen av allmän plats och parker inom Hässelby strands centrum har ett gestaltningsprogram upprättats i samarbete mellan Staden och Bolaget, på bekostnad av Staden och Bolaget, bilaga 6. Gestaltningsprogrammet skall utgöra ett för Staden och Bolaget

gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Staden ska, vid projektering, upphandling och anläggningsarbeten berörande allmän platsmark och allmänna anläggningar inom Exploateringsområdet, verka för att detta program följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande. Bolaget skall likaså vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på kvartersmark, samt om bolaget utför arbeten berörande allmän platsmark eller allmänna anläggningar, verka för att detta program följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.2 Samordning och tidplan

Bolaget ansvarar för att upprätta en huvudtidplan för genomförandet av detaljplanen för Hässelby strands C i samråd med Staden. Huvudtidplanen skall godkännas av Staden.

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt den upprättade huvudtidplanen.
- 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.

Bolaget skall på kvartersmark inom Fastigheterna vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön kring uppförda byggnader, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

Genomförandet av detaljplanen för Hässelby strands C kommer att innebära en intensiv byggperiod där flera 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 2007-09-10, bilaga 7, samt tillhörande preliminära skedesplaner, bilaga 8. Promemorian skall vara en förutsättning i de entreprenadupphandlingar som parterna gör. Bolaget förbinder sig att vidta skäligen åtgärder för att god samordning skall uppnås. Promemorian har överlämnats till bolaget.

3.3 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 210 lägenheter.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmark inom Fastigheterna. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gator, torg och parker på allmän platsmark enligt Detaljplanen, med undantag av vad som anges i andra stycket § 3.1 ovan. Staden ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras på kvartersmark inom Fastigheterna och som är en följd av Stadens bygg- och anläggningsarbeten på allmän platsmark.

3.5 Gemensamhetsanläggning

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för nedan angivna anläggning.

- Parkeringsdäck för boendeparkering inom fastigheten Hundgården 1.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/ fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningen snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna skall regleras anläggningens läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningen, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningen samt formerna för anläggningens förvaltning.

3.6 Omläggning av ledningar

Staden bekostar och ombesörjer omläggning och borttagande av befintliga ledningar inom Planområdet. Bolaget ansvarar för att samordning alltid sker med ledningsägande bolagen i samband med bolagets arbeten och att kontakt alltid tas med ledningsägande bolagen innan arbeten påbörjas.

3.7 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark 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. Skyddsstaketet runt trädet ska täcka hela ytan innanför trädkronans dropplinje. 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 30 000 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 park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Fastigheten utan tillstånd skall Bolaget utge vite i enlighet med § 3.11 nedan.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara och skydda de vid tillträdet befintliga träd inom Fastigheterna (enl. Teknisk handbok del 2, Anläggning, BCB.43). Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör skall Bolaget plantera motsvarande antal nya fullväxta träd (minsta stamomfång 20-25 cm).

3.8. Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheten Evangeliet 1 utanför Exploateringsområdet som behöver nyttja anläggningar som ligger på Fastigheterna.

Bolaget ansvarar för att samordning alltid sker med ägaren till Evangeliet 1 och Staden i samband med bolagets arbeten som bolaget utför som berör fastigheten Evangeliet 1 och att kontakt alltid tas med ägaren till Evangeliet 1 och Staden innan sådana arbeten påbörjas.

3.9. Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från staden.

3.10 Byggytor och byggetablering

Bolaget nyttjar fastigheten Biblioteket 1 för byggetablering fram till tillträdesdagen enligt § 2.4. Bolaget ansvarar för de eventuella föroreningar som verksamheten inom fastigheten förorsakar. Då Bolaget frånträder fastigheten är Bolaget skyldigt att bekosta eventuella erforderliga efterbehandlingsåtgärder som sammanhänger med den verksamhet som bedrivits av bolaget inom fastigheten.

Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Staden om vilka ytor utöver Biblioteket 1 som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Bolaget skall med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Fastigheterna och av Staden anvisade byggetableringsytor. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör håller sig inom Fastigheterna och av Staden anvisade bygg-

etableringsytor. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite utgå med 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och av Staden anvisade byggetableringsytor.

3.11 Program för miljöanpassat byggande

Bolaget har tagit del av Stockholms stads "Program för miljöanpassat byggande". Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Staden rekommenderar att programmets punkter inarbetas i Bolagets miljöplan för projektet. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor.

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 Stockholm Vatten AB:s 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 önskemål om avvikelser från programmet. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

3.14 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till stadens geoarkiv.

3.15 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget får upplåta bostäderna med hyresrätt eller bostadsrätt.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 1 935 000 kronor, i penningvärde 2007-07-01, att senast 2016-01-01 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 92 kap 4 § 3 punkt 3-6.

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.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 2 580 000 kronor i penningvärde 2007-07-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten de nya ägarna övertager 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 skall samråda med staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Skanska Mark Och Exploatering Nya Hem AB träffad överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom Hässelby Strands centrum daterad xxxx-xx-xx. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter 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 2 580 000 kronor i penningvärde 2007-07-01. 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 markkontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.4 Överenskommelsens upphörande

Efter att samtliga punkter i överenskommelsen uppfyllts ska Bolaget anmäla detta till staden. Om Staden godkänner att alla åtaganden är genomförda kan parterna genom tilläggsavtal till överenskommelsen bekräfta att man är överens om detta samt att överenskommelsen därmed upphör att gälla.

4.5 Överenskommelsens giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2008-04-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2008-04-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Hässelby Strands centrum genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
Genom dess exploateringsnämnd

För Skanska Mark Och Exploatering
Nya Hem AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR:

1. Detaljplanekarta med blivande fastigheter markerade
2. Preliminär marköverföringskarta
3. Förslag till tomträttsavtal för fastigheten Hundgården 2
4. Förslag till tomträttsavtal för fastigheten Hundgården 1
5. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
6. Gestaltungsprogram för Hässelby strands Centrum
7. PM produktionsförutsättningar Hässelby strands Centrum
8. PM Produktionsförutsättningar Hässelby strands Centrum preliminära skedesplaner