

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Peab Bostad AB (org.nr. 556237-5161), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse invid kv Bjuröklubb

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Marknämnden har enligt beslut 2006-05-23 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder invid kv Bjuröklubb. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2007-02-16. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för område vid kv Bjuröklubb antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2006-17141-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING 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**, med i huvudsak det läge och gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Tomträtsupplåtelse

Staden och Bolaget skall efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträtsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträtsavtal, Bilaga 2. Upplåtelsedagen skall i tomträtsavtalet 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 tomträtsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträtsavtalets tecknande.

Den i bilagt förslag till tomträtsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Grappa Arkitektur Form daterade 2008-02-01. I det slutgiltiga tomträtsavtalet skall bruttoarean och tomträtsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Inom Fastigheten finns områden som på detaljplanekartan, Bilaga 1, markerats med u1 och u2. Staden, eller den som Staden sätter i sitt ställe, har rätt att nyttja dessa områden för allmänna ledningar vilket kommer att regleras i tomträtsavtalet, Bilaga 2. Inom u2 markerat område har fastigheten Högbonden 3 sedan tidigare fastighetsbildningsservitut för en dagvattenanläggning.

2.3 Markföroreningar

Fastigheten utgörs av parkmark som tidigare inte varit ianspråktagen av verksamhet som kan misstänkas orsaka spridning av föroreningar. Om en markförorening, som förhindrar att Fastigheten kan användas enligt Detaljplanens bestämmelser, mot förmodan 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 Fastigheten. 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 tredje meningen beställda av Bolaget.

Bolaget genomför eventuella efterbehandlingsåtgärder, i enlighet med Stadens handlingsplan, i samband med planerad schakt inom fastigheten. Samtliga åtgärder skall i förväg vara godkända av Staden.

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 Fastigheten. 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 på grund av efterbehandlingsåtgärder. Staden ersätter merkostnaderna för hantering av massor med halter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

2.4 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 gäller första året i det blivande tomträttsavtalet.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad huvudtidplan.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldig att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer och med de ledningsdragande bolagen.

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

3.2 Bostäder

Bolaget skall inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 55 lägenheter.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. 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.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gata och park enligt Detaljplanen.

3.4 Flyttning av ledningar

Det går en distributionsledning för fjärrvärme över Fastigheten. Staden ansvarar för att ledningen delvis måste flyttas för att ge plats åt de nya husen. Det planerade huset i sydväst får inte byggas närmare än två meter från befintlig fjärrvärmeventil som ska ligga kvar, se läge på bifogad fjärrvärmeledningskarta, bilaga 3. För att undvika avstängning av fjärrvärmeventilen ska Bolaget anlägga ett l-stöd intill blivande platta på mark. Fjärrvärmeventilen ska kunna hållas öppen under hela utbyggnadstiden. Staden

ansvarar för att övriga befintliga berörda ledningar flyttas inom Fastigheten, däribland en dagvattenledning. Omläggningen av dagvattenledningen kan eventuellt innebära att anslutningsledningen från befintlig LOD-anläggning ägd av bostadsrättsföreningen Malö måste flyttas. Eventuell flytt av anslutningsledningen bekostas av Staden.

3.5 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

Bolaget ansvarar för att 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 Fastigheten 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 100 000 kronor till staden per skadat träd samt plantera på motsvarande plats ett nytt relativt fullvuxet träd (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). För de befintliga träd som finns längs med Sockenvägen, med undantag för det träd som är markerat med A på bifogad situationsplan, se bilaga 4, ska Bolaget vid överträdelse utge vite med 200 000 kronor till Staden samt plantera på motsvarande plats ett nytt relativt fullvuxet träd. Tre träd längs med Sockenvägen behöver beskäras för att möjliggöra husbyggnationen. Dessa träd är markerade med B på bifogad situationsplan, se bilaga 4. Beskärning av träden ska utföras av Bolaget genom anlitad arborist godkänd av Staden. 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 § 3.8 nedan.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom Fastigheten, som angivits med n1 och n2 på detaljplanekarta, Bilaga 1. Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före 2013-01-01 skall Bolaget utge vite med 100 000 kronor per träd samt plantera motsvarande antal nya relativt fullväxta träd.

Innan byggstart och efter husens färdigställande skall parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna punkt 3.5. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

3.6 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgänglighet till följande anläggningar under hela utbyggnadstiden,

- dagvattenanläggningen som fastigheten Högbonden 3 har servitut på (u2 markerat område),
- busshållplats längs Sockenvägen och Holmögadsvägen,
- ledningar som finns inom u1 markerat område. Anläggningarna ska vara i drift under hela utbyggnadstiden. Samråd med Staden, AB Storstockholms Lokaltrafik, Stokab, Stockholm Vatten AB, Fortum Distribution AB, Fortum Fjärrvärme respektive TeliaSonera AB skall ske.

3.7 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.

3.8 Byggytor och byggetablering

Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Staden om vilka ytor, 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 Fastigheten och av Staden anvisade byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. 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 anvisad byggetableringsyta.

3.9 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. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 Gestaltningssprogram

Gestaltningssprogrammet, som finns att hitta i planbeskrivningen till detaljplaneförslaget Dp 2006-17141-54, skall utgöra ett för Staden och Bolaget gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

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

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3:14 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget skall upplåta bostäderna med hyresrätt och lägenheterna ska vid inflyttning ha en genomsnittlig hyresnivå på 1310 kr/kvm BOA och år. Detta i prisnivå för maj år 2008. Hyresnivån skall för tiden mellan uppgörelsetidpunkten maj 2008 och inflyttning indexeras med konsumentprisindex eller index som kan komma att ersätta det.

4.2 Anvisning av bostäder

Bostadslägenheterna skall förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, eller den som Staden sätter i dess ställe. Bolaget är införstått med att, enligt detta avtal, skall minst 50 % av lägenheterna förmedlas av Stockholm Stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse träffas om annat.

4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 2 100 000 kronor, i penningvärde 2008-04-01, att senast 2013-01-01 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats skall detta vite sättas ned till 700 000 kronor, i penningvärde 2008-04-01. Detta vite skall gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Om Bolaget inte håller tidsfristen 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 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.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Innan tomträtt upplåtits får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 3 800 000 kronor i penningvärde 2008-04-01, att vid överlåtelse av tomträtten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt 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 Peab Bostad AB träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse invid kv Bjuröklubb daterad Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträtten tillse att också 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 3 800 000 kronor i penningvärde 2008-04-01. 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 exploateringskontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.5 Fullgjorda åtaganden

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser 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.

4.6 Överenskommelsens giltighet

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

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antager ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2009-01-01, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2009-01-01 godkänner förslag till genomförandebeslut för område invid kv Bjuröklubb, 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 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 exploateringsnämnden, 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 exploateringsnämnd

För Peab Bostad AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med den blivande tomträttsfastigheten markerad.
2. Förslag till tomträttsavtal med Bilaga och sidoavtal.
3. Karta med visat läge för fjärrvärmeventil.
4. Situationsplan