

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Skanska Mark- och Exploatering AB (org.nr. 556060-3259), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse samt förnyelse av anvisning av mark inom del av Vinsta 5:1 vid Lövestavägen intill Johannelundstoppen

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut 2003-02-04 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom område vid Johannelundstoppen/Lövestavägen. Parterna träffade markanvisningsavtal 2003-03-03. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal. Överenskommelsen omfattar överlåtelseavtal för området markerat med B, se Bilaga 1, samt förnyelse av markanvisning för området markerat med C, se Bilaga 1. Villkor för förnyad markanvisning följer nedan enligt § 2.11

1.2 Detaljplan

Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplan Dp 2007-38586-54 för Johannelundstoppen mm för egen del samt överlämnade planen för antagande av KF vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2008-06-12. KF antog detaljplanen vid dess möte 2008-09-08. Planen har därefter överklagats.

Detaljplaneförslaget Dp 2007-38586-54, nedan kallad **Detaljplanen** bifogas, Bilaga 1.

1.3 Planområde och exploateringsområde

Det område som omfattas av planen kallas nedan **Planområdet**. Ett flertal byggherrar har erhållit markanvisning inom planområdet, se Bilaga 2.

Inom större delen av planområdet samarbetar en byggherregrupp, Skanska, Svenska Bostäder, Abacus och Botrygg Bygg AB, om vissa gemensamma exploateringsförutsättningar. Bolaget ingår i detta samarbete. Det område som fortsättningsvis benämns **Exploateringsområdet** definieras i huvudsak av anvisad mark till Byggherregruppen enligt ovan och omfattar således inte mark anvisad till Småa AB, arrendemark och område för förskola.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och de gränser som anges med skraffering på bilagd karta, Bilaga 1.

Inom Planområdet bildas två marksamfälligheter enligt fastighetsbildningslagen, nedan kallad **Marksamfälligheten**. Fastigheten innehåller andel i marksamfälligheten inom samma kvarter. Marksamfälligheternas läge framgår av bilagd karta, bilaga 2.

Bolaget skall bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Fastigheten, del av Vinsta 5:1, i Stockholms kommun, för en överenskommen köpeskilling om ca trettonmiljoner kronor (13 000 000:-) kronor. Fastigheten omfattar område B enligt bilagd karta, Bilaga 1.

Priset baseras på byggrätten enligt detaljplanen och markanvisningsavtal mellan parterna tecknat den 2003-03-02. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken skall vara 2350 kronor per kvadratmeter ljus BTA prisnivå febr 2005. Markpriset regleras därefter enligt KPI.

Köpeskillingen regleras när bygglovshandlingar föreligger.

Ovanstående pris gäller under förutsättning att marken överlåtes senast 2011-12-31. Vid senare överlåtelse skall markpriset omförhandlas. Under år 2012 justeras markpriset med en tolfedel av prisskillnaden per månad. Marken skall överlåtas senast 2013-12-31.

I ovan nämnda köpeskilling ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.10.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildningen vunnit laga kraft och när stadens arbeten tillåter att blivande lokalgata kan användas som byggväg, preliminärt 1 januari 2011.

2.4 Betalning m m

Bolaget skall betala den i § 2.2 ovan angivna köpeskillingen senast på tillträdesdagen mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget. Verksamhet saknas på fastigheten idag.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten.

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheten 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 Fastigheten till förmån för fastigheterna Vinsta 5:1. Alternativt får dessa rättigheter tillskapas i samband med fastighetsbildning eller med ledningsrätt.

2.10 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

2.11 Förnyad markanvisning

Markanvisning av område C enligt Bilaga 1 förnyas enligt följande villkor. Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder. Överlåtelsen ska ske senast 2011-12-31.

Vid försäljning av marken skall priset baseras på byggrätten enligt detaljplan. Parterna är överens om att priset skall motsvara markens marknadsvärde uttryckt i kr/m² ljus BTA per den värdetidpunkt som fastställs vid uppgörelsen. I dagsläget är marknadsvärdet svårt att bedöma på grund av rådande situation på finans-, bostads- och fastighetsmarknaden. Med anledning härav är parterna överens om att skjuta fram prisförhandlingarna och inleda dessa senast **2009-12-31** för att nå en uppgörelse.

Vid uppgörelsen skall ett tilläggsavtal för område C enligt Bilaga 1 till detta avtal upprättas som anger köpeskillings storlek uttryckt i kr/m² ljus BTA vid värdetidpunkten, index mellan värdetidpunkt och betalningstidpunkt (marktillträde) m m.

Markanvisningen för område C, enligt Bilaga 1, är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering för område C träffats mellan Staden och Bolaget senast 2011-06-30.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Fastigheten tillhör andra etappen inom Exploateringsområdet. Staden anlägger byggväg för utbyggnadsområdet inom blivande lokalgata.

Byggvägen färdigställs preliminärt under 2010.
Preliminär byggstart bostadsprojektet 2011.

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten/Marksamfälligheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.
- gemensamt med övriga byggherrar inom området upprätta en huvudtidplan för exploaterings genomförande inom Exploateringsområdet.
- gemensamt med övriga byggherrar inom Exploateringsområdet upprätta PM om gemensamma produktionsföresättningar, vilket sedan ska vara en del i alla berörda entreprenadupphandlingar.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldig att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet 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 ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 55 - 60 lägenheter.

3.3 Speciallägenheter och lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter skall Bolaget efter överenskommelse med Hässelby Vällingby stadsdelsförvaltning för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande speciallägenheter och lokaler:

- 5 st enrumslägenheter (bostadsrätt)

Bolaget ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas eller att parterna kommer överens om att inte träffa en sådan överenskommelse. (kontaktperson inom stadsdelen är Mikael Hietala, Chef för Lokal och samhällsplaneringsenheten Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning, tel: 08-508 04 168, mobil: 076-12 04 168)

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten för egen del inom Fastigheten samt ansvarar gemensamt med övriga byggherrar för bygg- och anläggningsarbeten inom gemensamhetsanläggningar enligt § 3.5. Bolaget ansvarar på samma sätt för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark och på allmänna gångvägar inom x-områdena inom Fastigheten och gemensamhetsanläggningar som är en följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten och eller gemensamhetsanläggningar.

Bolaget förbinder sig gemensamt med övriga byggherrar att projektera, bekosta och utföra trottoar längs med byggnaderna mot Lövestavägen, enligt detaljplan bilaga 1 samt ”torganläggning”. Trottoaren och gångstråk över ”torget” som är x-markerad på detaljplan enligt Bilaga 1 kommer att underhållas och skötas av staden.

Projektering av gångvägar skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som skall ligga till grund för utförandet av respektive anläggning skall godkännas av Staden. Bolaget ska kalla staden till besiktning av de anläggningar som skall skötas av staden. Utförandet skall godkännas innan anläggningarna tas i bruk.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gator och utformning av grönområden som är inom gatu- och parkmark enligt Detaljplanen, Bilaga 1.

Staden utför och bekostar allmänna gångvägar, x-markerade på detaljplan, inom Marksamfälligheten. Marksamfälligheten framgår av bilaga 2 och x-områden i bilaga 1. I detta ingår även att staden i samråd med byggherregruppen utför och bekostar schakt för den tillgängliga gångvägen från områdets västra del upp till nivån för det genomgående gångstråket.

3.5 Gemensamhetsanläggningar

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

Inom Planområdet ska gemensamhetsanläggningar bildas för bilparkering, trottoarer och grönytor. Gemensamhetsanläggningarnas läge framgår av kartan enligt bilaga 3.

Bolaget bör tillsammans med övriga bolag överväga gemensamhetsanläggning även för avfallshantering.

Bolaget förbinder sig att med övriga tomträttshavare/ fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna skall finnas teknisk beskrivning av gemensamhetsanläggningarna samt andelsfördelning för respektive tomträttsinnehavare/fastighetsägare i gemensamhetsanläggningarna. I överenskommelsen regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

3.6 Parkering

Inom garage anordnas minst ca 140 parkeringsplatser vilka ingår i gemensamhetsanläggningen enligt ovan.

Bolaget ansvarar för att erforderlig parkering för boende anordnas på egen eller gemensamt disponerad kvartersmark inom Planområdet. Parkeringsbehovet framgår av detaljplanen.

Detaljplanen medger anläggning av parkeringsdäck inom den östra delen av Marksamfälligheterna för att klara antalet uppställningsplatser. Se Bilaga 1.

Stadens avsikt är att bostadsbebyggelsen ska fortsätta utmed Lövstavägen om/när vägverkets planer för en nord-sydlig trafikled i västra Stockholm medger detta. I avvaktan på detta kan viss mark arrenderas för biluppställning enligt nedan.

Detaljplanen medger att en fastighet för parkering och bostadsändamål bildas i områdets sydöstra del intill Lövstavägen samt längs med lokalgatans östra del inom del av Vinsta 5:1, se bilaga 4. Staden kommer att bilda fastigheterna och upplåta dem med arrende för parkeringsändamål till gemensamhetsanläggningens förvaltare fram till dess att parkeringsfrågan i samband med trafikledsreservatets upphörande kan lösas på annat sätt inom planområdet och det utvidgade planområdet. Vid stadens framtida exploatering på parkeringsfastigheten åtar sig Bolaget att medverka till att parkeringsplatser i enlighet med detaljplanens bestämmelser anordnas.

3.7 Flyttning av ledningar

Staden har flyttat dagvattenledning, elledning och fjärrvärmeledning från Fastigheten till ett läge närmare Lövstavägen. Bolaget är medvetet om att de gamla ledningarna kan ligga kvar i marken och att bolaget svarar för eventuellt borttagande.

3.8 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. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Bolaget bekostar och återställer skadat träd i samråd med 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 § 3.10 nedan.

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 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 anvisad byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita 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.

3.11 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. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor.

Programmet i sin helhet ligger under www.stockholm.se/miljobygg.

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 Avfallshantering

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

3.15 Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av Fastigheternas gårdar med utformningen av gator och naturmark inom Planområdet har bolagen och staden gemensamt tagit fram ett gestaltningsprogram, daterat 2005-10-24. Se bilaga 5.

Gestaltningsprogrammet, enligt ovan, skall utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

För att noggrannare beskriva vissa för parterna angelägna utformningsprinciper har en fördjupad studie av gaturum, grönområden mm utförts i samarbete med trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Se Yttre miljö, komplettering till gestaltningsprogram, bilaga 6.

Bolaget förbinder sig att följa Gestaltningsprogrammet samt Yttre miljö, komplettering till gestaltningsprogram vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på

Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande. I det fall handlingarna är motsäggande gäller Yttre miljö, komplettering till gestaltningsprogram .

3.17 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget får upplåta bostäderna med bostadsrätt.

4.2 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger Bolaget själv att förmedla lägenheterna med undantag av de i § 3 p. 3 ovan angivna speciallägenheterna vilka skall förmedlas av Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe.

4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 3 300 000 kronor, i penningvärde 2009-01-01, att senast år 2014-12-31 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.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 4 400 000 kronor i penningvärde 2009-01-01, 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 bygggrätten 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 träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vinsta 5:1 daterad 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 X kronor i penningvärde 2009-01-01. 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 exploateringskontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestrykt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.5 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.

4.6 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte den av kommunfullmäktige antagna detaljplanen enligt § 1.2 vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

- att 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
AB
genom dess exploateringsnämnd

För Skanska Mark och exploatering

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Karta med anvisad mark/blivande fastigheter inom området
3. Karta med gemensamhetsanläggningar
4. Karta med mark för arrendeparkering
5. Gestaltningsprogram 2005-10-24
6. Yttre miljö – komplettering till gestaltningsprogram april 2008

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Byggnads AB Abacus (org.nr. 556112-9528), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vinsta 5:1 vid Lövstavägen intill Johannelundstoppen

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut 2003-02-04 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom område vid Johannelundstoppen/Lövstavägen. Parterna träffade markanvisningsavtal 2003-03-03. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal. Överenskommelsen omfattar skrafferat område på Bilaga 1.

1.2 Detaljplan

Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplan Dp 2007-38586-54 för Johannelundstoppen mm för egen del samt överlämnade planen för antagande av KF vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2008-06-12. KF antog detaljplanen vid dess möte 2008-09-08. Planen har därefter överklagats.

Detaljplaneförslaget Dp 2007-38586-54, nedan kallad **Detaljplanen** bifogas, Bilaga 1.

1.3 Planområde och exploateringsområde

Det område som omfattas av planen kallas nedan **Planområdet**. Ett flertal byggherrar har erhållit markanvisning inom planområdet, se Bilaga 2.

Inom större delen av planområdet samarbetar en byggherregrupp, Skanska, Svenska Bostäder, Abacus och Botrygg Bygg AB, om vissa gemensamma exploateringsförutsättningar. Bolaget ingår i detta samarbete. Det område som fortsättningsvis benämns **Exploateringsområdet** definieras i huvudsak av anvisad mark till Byggherregruppen enligt ovan och omfattar således inte mark anvisad till Småa AB, arrendemark och område för förskola.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsildning

Staden skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och de gränser som anges med skraffering på bilagd karta, Bilaga 1.

Inom Planområdet bildas två marksamfälligheter enligt fastighetsbildningslagen, nedan kallad **Marksamfälligheten**. Fastigheten innehar andel i marksamfälligheten inom samma kvarter. Marksamfälligheternas läge framgår av bilagd karta, bilaga 2.

Bolaget skall bekosta fastighetsildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Fastigheten, del av Vinsta 5:1, i Stockholms kommun, för en överenskommen köpeskilling om ca nio miljoner kronor (9 000 000:-) kronor. Fastigheten omfattar skrafferat område enligt bilagd karta, Bilaga 1.

Priset baseras på byggrätten enligt detaljplanen och markanvisningsavtal mellan parterna tecknat den 2003-03-02. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken skall vara 2300 kronor per kvadratmeter ljus BTA prisnivå febr 2005. Markpriset regleras därefter enligt KPI.

Köpeskillingen regleras när bygglovshandlingar föreligger.

Ovanstående pris gäller under förutsättning att marken överlåtes senast 2011-12-31. Vid senare överlåtelse skall markpriset omförhandlas. Under år 2012 justeras markpriset med en tolfedel av prisskillnaden per månad. Marken skall överlåtas senast 2013-12-31.

I ovan nämnda köpeskilling ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.10.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsildningen vunnit laga kraft och när stadens arbeten tillåter att blivande lokalgata kan användas som byggväg, preliminärt 1 januari 2011.

2.4 Betalning m m

Bolaget skall betala den i § 2.2 ovan angivna köpeskillingen senast på tillträdesdagen mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget. Verksamhet saknas på fastigheten idag.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten.

2.6 Fastighetens skick m m

Bolaget, som har besiktigt Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföroreningar se pkt 2.7.

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

2.7 Markföroreningar

Bostadsbebyggelsen sker på fyllnadsmassor som till största delen är acceptabel mark för bostadsbyggande men som punktvis innehåller föroreningar. Bolaget har tagit del av de markundersökningar som staden har genomfört (Sweco 2003-11-18) och de platsspecifika riktvärden (enligt rapport "Fördjupad riskbedömning med framtagande av förslag till mätbara åtgärdsåtgärder inför bostadsbebyggelse" - Sweco 2005-03-02) som Miljöförvaltningen godtar för markanvändning i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Staden ska i samråd med Bolaget och övriga bolag inom området ta fram en strategi för masshantering inom Johannelund. Vidare ska Staden ta fram ett kontrollprogram för markföroreningarna baserat på de platsspecifika riktvärdena.

Schaktning och masshantering ska utföras enligt kontrollprogrammet.

Bolaget ska i samband med grundläggningsschakt utföra erforderlig schakt/hantering av eventuella förorenade massor inom Fastigheterna. Bolaget svarar för kostnader för normal schaktning, fyllning, transport etc som påkallas av exploateringen samt all hantering och avsättning av klass A- och B-massor.

Staden svarar för de merkostnader som uppstår vid hantering (såsom sortering, utökad transport och deponering) av de massor som enligt de platsspecifika riktvärdena är så förorenade att de inte fritt kan återanvändas inom området. Staden anvisar plats, i mån av utrymme, inom området för sådana massor som enligt de platsspecifika riktvärdena kan återanvändas inom området. Staden svarar för kostnader för eventuell hantering av förorenad mark under beräknad schaktbotten i enlighet med masshanteringsplanen.

De å-priser som ska användas för kostnadsregleringen mellan Staden och Bolaget ska läggas fast före schaktarbetena påbörjas.

2.8 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.9 Servitut och ledningsrätter

Gångvägar och cykelvägar

Bolaget medger Staden rätt att på Fastigheten/Marksamfälligheten, utan ersättning, för all framtid för allmän gång- och cykeltrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gång- och cykelväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med X på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.

Belysning, ledningar mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheten 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 Fastigheten till förmån för fastigheterna Vinsta 5:1. Alternativt får dessa rättigheter tillskapas i samband med fastighetsbildning eller med ledningsrätt.

2.10 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Fastigheten tillhör andra etappen inom Exploateringsområdet. Staden anlägger byggväg för utbyggnadsområdet inom blivande lokalgata.

Byggvägen färdigställs preliminärt under 2010.
Preliminär byggstart bostadsprojektet 2011.

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten/Marksamfälligheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.
- gemensamt med övriga byggherrar inom området upprätta en huvudtidplan för exploaterings genomförande inom Exploateringsområdet.
- gemensamt med övriga byggherrar inom Exploateringsområdet upprätta PM om gemensamma produktionsförutsättningar, vilket sedan ska vara en del i alla berörda entreprenadupphandlingar.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldig att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet 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 ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 55 - 60 lägenheter.

3.3 Speciallägenheter och lokaler

-

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten för egen del inom Fastigheten samt ansvarar gemensamt med övriga byggherrar för bygg- och anläggningsarbeten inom gemensamhetsanläggningar enligt § 3.5. Bolaget ansvarar på samma sätt för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark och på allmänna gångvägar inom x-områden invid Fastigheten och gemensamhetsanläggningar som är en följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten och eller gemensamhetsanläggningar.

Bolaget förbinder sig gemensamt med övriga byggherrar att projektera, bekosta och utföra trottoar längs med byggnaderna mot Lövestavägen, enligt detaljplan bilaga 1 samt "torganläggning". Trottoaren och gångstråk över "torget" som är x-markerad på detaljplan enligt Bilaga 1 kommer att underhållas och skötas av staden.

Projektering av gångvägar skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som skall ligga till grund för utförandet av respektive anläggning skall godkännas av Staden. Bolaget ska kalla staden till besiktning av de anläggningar som skall skötas av staden. Utförandet skall godkännas innan anläggningarna tas i bruk.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gator och utformning av grönområden som är inom gatu- och parkmark enligt Detaljplanen, Bilaga 1.

Staden utför och bekostar allmänna gångvägar, x-markerade på detaljplan, inom Marksamfälligheten. Marksamfälligheten framgår av bilaga 2 och x-områden i bilaga 1. I detta ingår även att staden i samråd med byggherregruppen utför och bekostar schakt för den tillgängliga gångvägen från områdets västra del upp till nivån för det genomgående gångstråket.

3.5 Gemensamhetsanläggningar

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

Inom Planområdet ska gemensamhetsanläggningar bildas för bilparkering, trottoarer och grönytor. Gemensamhetsanläggningarnas läge framgår av kartan enligt bilaga 3.

Bolaget bör tillsammans med övriga bolag överväga gemensamhetsanläggning även för avfallshantering.

Bolaget förbinder sig att med övriga tomträttshavare/ fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna skall finnas teknisk beskrivning av gemensamhetsanläggningarna samt andelsfördelning för respektive tomträttsinnehavare/fastighetsägare i gemensamhetsanläggningarna. I överenskommelsen regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

3.6 Parkering

Inom garage anordnas minst ca 140 parkeringsplatser vilka ingår i gemensamhetsanläggningen enligt ovan.

Bolaget ansvarar för att erforderlig parkering för boende anordnas på egen eller gemensamt disponerad kvartersmark inom Planområdet. Parkeringsbehovet framgår av detaljplanen.

Detaljplanen medger anläggning av parkeringsdäck inom den östra delen av Marksamfälligheterna för att klara antalet uppställningsplatser. Se Bilaga 1.

Stadens avsikt är att bostadsbebyggelsen ska fortsätta utmed Lövstavägen om/när vägverkets planer för en nord-sydlig trafikled i västra Stockholm medger detta. I avvaktan på detta kan viss mark arrenderas för biluppställning enligt nedan.

Detaljplanen medger att en fastighet för parkering och bostadsändamål bildas i områdets sydöstra del intill Lövstavägen samt längs med lokalgatans östra del inom del av Vinsta 5:1, se bilaga 4. Staden kommer att bilda fastigheterna och upplåta dem med arrende för parkeringsändamål till gemensamhetsanläggningens förvaltare fram till dess att parkeringsfrågan i samband med trafikledsreservatets upphörande kan lösas på annat sätt inom planområdet och det utvidgade planområdet. Vid stadens framtida exploatering på parkeringsfastigheten åtar sig Bolaget att medverka till att parkeringsplatser i enlighet med detaljplanens bestämmelser anordnas.

3.7 Flyttning av ledningar

Staden har flyttat dagvattenledning, elledning och fjärrvärmeledning från Fastigheten till ett läge närmare Lövstavägen. Bolaget är medvetet om att de gamla ledningarna kan ligga kvar i marken och att bolaget svarar för eventuellt borttagande.

3.8 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. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Bolaget bekostar och återställer skadat träd i samråd med 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 § 3.10 nedan.

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 byggskylden angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från staden.

3.10 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 anvisad byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita 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.

3.11 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. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor.

Programmet i sin helhet ligger under www.stockholm.se/miljobygg.

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 Avfallshantering

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

3.15 Gestaltningssprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av Fastigheternas gårdar med utformningen av gator och naturmark inom Planområdet har bolagen och staden gemensamt tagit fram ett gestaltningssprogram, daterat 2005-10-24. Se bilaga 5.

Gestaltningssprogrammet, enligt ovan, skall utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

För att noggrannare beskriva vissa för parterna angelägna utformningsprinciper har en fördjupad studie av gaturum, grönområden mm utförts i samarbete med trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Se Yttre miljö, komplettering till gestaltningssprogram, bilaga 6.

Bolaget förbinder sig att följa Gestaltningssprogrammet samt Yttre miljö, komplettering till gestaltningssprogram vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande. I det fall handlingarna är motsägande gäller Yttre miljö, komplettering till gestaltningssprogram .

3.17 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget får upplåta bostäderna med bostadsrätt.

4.2 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger Bolaget själv att förmedla lägenheterna med undantag av de i § 3 p. 3 ovan angivna speciallägenheterna vilka skall förmedlas av Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe.

4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 2 400 000 kronor, i penningvärde 2009-01-01, att senast år 2014-12-31 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.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av prel 3 200 000 kronor i penningvärde 2009-01-01, 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 Byggnads AB Abacus träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vinsta 5:1 daterad 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 X kronor i penningvärde 2009-01-01. 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 exploateringskontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.5 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.

4.6 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte den av kommunfullmäktige antagna detaljplanen enligt § 1.2 vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att 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
För Byggnads AB Abcus och exploatering AB
genom dess exploateringsnämnd

För Byggnads AB Abcus och exploatering AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Karta med anvisad mark/blivande fastigheter inom området
3. Karta med gemensamhetsanläggningar
4. Karta med mark för arrendeparkering
5. Gestaltningssprogram 2005-10-24
6. Yttre miljö – komplettering till gestaltningssprogram april 2008



PLANSTÄMPEL

Planstämpelet är ett tekniskt uttryck för planens innehåll. Det ska inte förväxlas med planens innehåll. Planstämpelet ska vara tydligt och lätt att förstå. Det ska innehålla alla tekniska detaljer som behövs för att kunna utföra planens arbete. Planstämpelet ska vara tydligt och lätt att förstå. Det ska innehålla alla tekniska detaljer som behövs för att kunna utföra planens arbete.

Grundeckningar
 Grundeckningar är tekniska uttryck för planens innehåll. De ska inte förväxlas med planens innehåll. Grundeckningarna ska vara tydliga och lätt att förstå. De ska innehålla alla tekniska detaljer som behövs för att kunna utföra planens arbete. Grundeckningarna ska vara tydliga och lätt att förstå. De ska innehålla alla tekniska detaljer som behövs för att kunna utföra planens arbete.

Upplysningar
 Upplysningar är tekniska uttryck för planens innehåll. De ska inte förväxlas med planens innehåll. Upplysningarna ska vara tydliga och lätt att förstå. De ska innehålla alla tekniska detaljer som behövs för att kunna utföra planens arbete. Upplysningarna ska vara tydliga och lätt att förstå. De ska innehålla alla tekniska detaljer som behövs för att kunna utföra planens arbete.

Illustrationer
 Illustrationer är tekniska uttryck för planens innehåll. De ska inte förväxlas med planens innehåll. Illustrationerna ska vara tydliga och lätt att förstå. De ska innehålla alla tekniska detaljer som behövs för att kunna utföra planens arbete. Illustrationerna ska vara tydliga och lätt att förstå. De ska innehålla alla tekniska detaljer som behövs för att kunna utföra planens arbete.

Upplysningar
 Upplysningar är tekniska uttryck för planens innehåll. De ska inte förväxlas med planens innehåll. Upplysningarna ska vara tydliga och lätt att förstå. De ska innehålla alla tekniska detaljer som behövs för att kunna utföra planens arbete. Upplysningarna ska vara tydliga och lätt att förstå. De ska innehålla alla tekniska detaljer som behövs för att kunna utföra planens arbete.

Illustrationer
 Illustrationer är tekniska uttryck för planens innehåll. De ska inte förväxlas med planens innehåll. Illustrationerna ska vara tydliga och lätt att förstå. De ska innehålla alla tekniska detaljer som behövs för att kunna utföra planens arbete. Illustrationerna ska vara tydliga och lätt att förstå. De ska innehålla alla tekniska detaljer som behövs för att kunna utföra planens arbete.

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Byggnads AB Abacus (org.nr. 556112-9528), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Staden anvisar ett markområde intill Lövstavägen till Bolaget för uppförande av radhus inom skrafferat område enligt bilagda karta, (Bilaga 1). Det anvisade markområdet ligger inom del av fastigheten Vinsta 5:1 i stadsdelen Vinsta.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, fram till 2011-06-30, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering för detta markområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Inom området skall 15 lägenheter i radhus byggas.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Bostäderna får upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna skall överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Gestaltning av området skall utföras enligt framtaget program för området.
- Vissa anläggningar, t ex parkering, gångvägar och grönytor skall vara gemensamma för fastigheter inom området.

§ 3

DETALJPLAN

Detaljplan Dp 2007-38586-54 har tagits fram för utbyggnad av området. Detaljplanen antogs av KF 2008-06-12 men har överklagats.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Reglering av bygg- och anläggningskostnader mellan Staden och Bolaget ska utföras i enlighet med överenskommelsen om exploatering mellan Staden och Bolaget som tecknades 2009 beträffande flerbostadshus inom samma detaljplaneområde.

Staden bygger lokalgata inom området som ska användas som byggväg under byggtiden.

4.3. Marköverlåtelse

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder. Överlåtelsen ska ske senast 2012-03-31 förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft senast 2009-12-31. I annat fall förskjuts överlåtelsen med samma tid som detaljplanen försenas.

Parterna är överens om att priset skall motsvara markens marknadsvärde per radhusenhet per den värdetidpunkt som fastställs vid uppgörelsen. I dagsläget är marknadsvärdet svårt att bedöma på grund av rådande situation på finans-, bostads- och fastighetsmarknaden. Med anledning härav är parterna överens om att skjuta fram prissförhandlingarna och inleda dessa senast **2009-12-31** för att nå en uppgörelse under första halvåret av 2010.

Vid uppgörelsen skall ett tilläggsavtal till detta markanvisningsavtal upprättas som anger köpeskillings storlek vid värdetidpunkten och en överenskommelse om indexering mellan värdetidpunkt och betalningstidpunkt (marktillträde) mm.

4.4 Övriga kostnader

Bolaget svarar för kostnader för fastighetsbildning, ledningsanslutning mm.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder mm.

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2011-06-30.

Bolaget är 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 Byggnads AB Abacus

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta
2. Markanvisningspolicy

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Botrygg Bygg i Linköping (org.nr. 556502-6241), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Staden anvisar ett markområde intill Lövestavägen till Bolaget för uppförande av tre flerbostadshus byggnaderna 37, 38, 39 enligt bilagda karta, (Bilaga 1). Det anvisade markområdet ligger inom del av fastigheten Vinsta 5:1 i stadsdelen Vinsta.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, fram till 2011-06-30, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering för detta markområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Inom området skall ca 60 lägenheter byggas.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Bostäderna får upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna skall överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Gestaltning av området skall utföras enligt framtaget program för området.
- Vissa anläggningar, t ex parkering, gångvägar och grönytor skall vara gemensamma för fastigheter inom området.

§ 3

DETALJPLAN

Detaljplan Dp 2007-38586-54 har tagits fram för utbyggnad av området. Detaljplanen antogs av Stockholms Kommunfullmäktige 2008-06-12 men har överklagats.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Reglering av bygg- och anläggningskostnader mellan Staden och Bolaget för detta område ska utföras i enlighet med överenskommelsen om exploatering mellan Staden och Bolaget som tecknades 2009-05-18 beträffande byggnaderna 11-15, 21, 33 och 34, se Bilaga 1.

Staden bygger lokalgata inom området som ska användas som byggväg under byggtiden. Staden anlägger byggvägen under 2010 under förutsättning av detaljplanen vunnit laga kraft.

4.3. Marköverlåtelse

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder. Överlåtelsen ska ske senast 2012-03-31 förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft senast 2009-12-31. I annat fall förskjuts överlåtelsen med samma tid som detaljplanen försenas

Vid försäljning av marken skall priset baseras på byggrätten enligt detaljplan. Parterna är överens om att priset skall motsvara markens marknadsvärde uttryckt i kr/m² ljus BTA per den värdetidpunkt som fastställs vid uppgörelsen. I dagsläget är marknadsvärdet svårt att bedöma på grund av rådande situation på finans-, bostads- och fastighetsmarknaden. Med anledning härav är parterna överens om att skjuta fram prissförhandlingarna och inleda dessa senast **2009-12-31** för att nå en uppgörelse.

Vid uppgörelsen skall ett tilläggsavtal till detta markanvisningsavtal upprättas som anger köpeskillings storlek uttryckt i kr/m² ljus BTA vid värdetidpunkten och en överenskommelse om indexering mellan värdetidpunkt och betalningstidpunkt (marktillträde) m m.

4.4 Övriga kostnader

Bolaget svarar för kostnader för fastighetsbildning, ledningsanslutning mm.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder mm.

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2011-06-30.

Bolaget är 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 Botrygg Bygg AB

.....
()

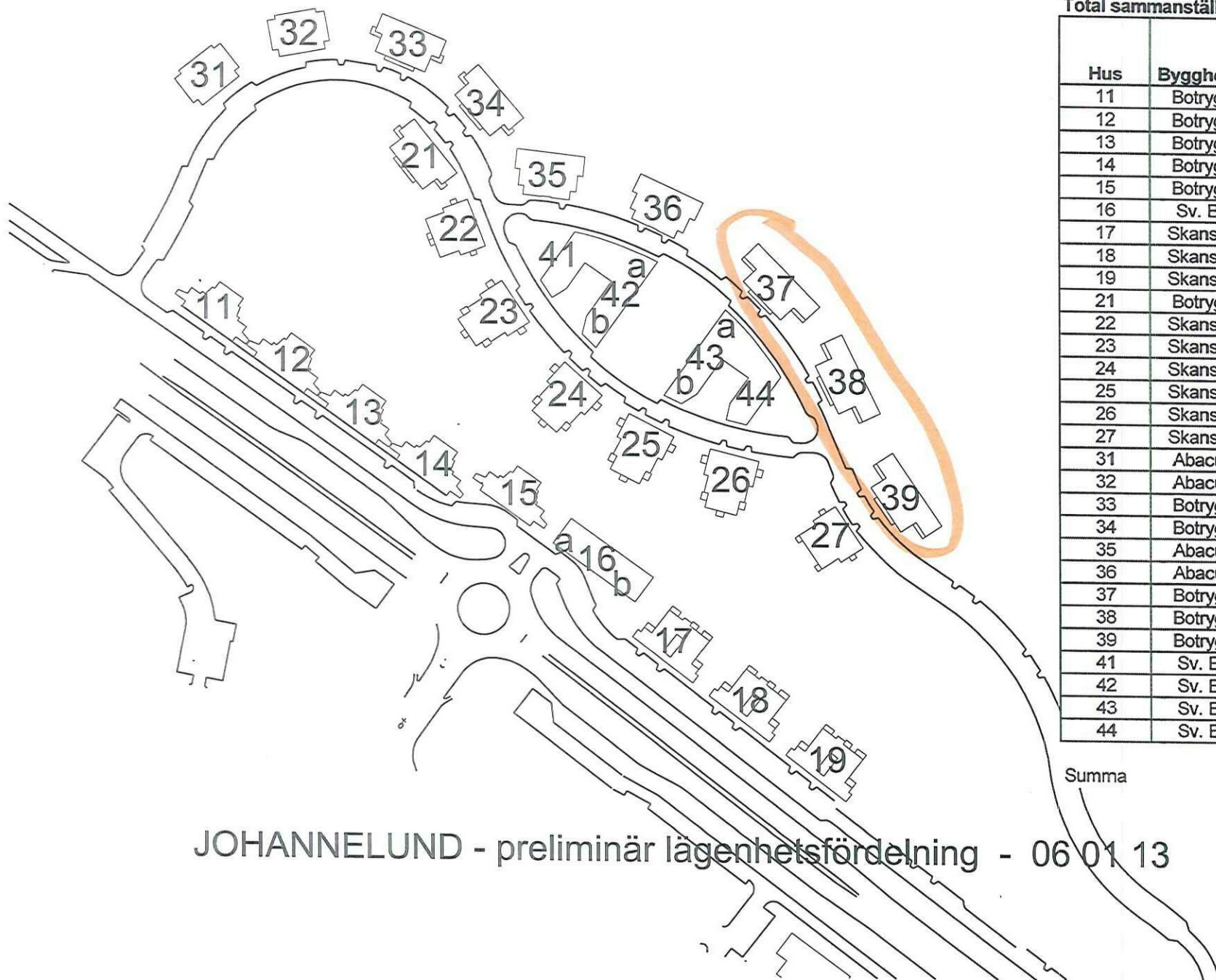
.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta
2. Markanvisningspolicy



Total sammanställning

Hus	Byggherre	prel antal lägenheter
11	Botrygg	14
12	Botrygg	14
13	Botrygg	15
14	Botrygg	15
15	Botrygg	18
16	Sv. Bo	15
17	Skanska	19
18	Skanska	19
19	Skanska	19
21	Botrygg	16
22	Skanska	16
23	Skanska	16
24	Skanska	23
25	Skanska	23
26	Skanska	16
27	Skanska	16
31	Abacus	19
32	Abacus	19
33	Botrygg	18
34	Botrygg	18
35	Abacus	19
36	Abacus	19
37	Botrygg	17
38	Botrygg	17
39	Botrygg	17
41	Sv. Bo	12
42	Sv. Bo	16
43	Sv. Bo	12
44	Sv. Bo	12

Summa

489

JOHANNELUND - preliminär lägenhetsfördelning - 06 01 13