

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Stena Fastigheter Västberga KB (org.nr. 969670-2753), nedan kallad **Exploatören**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Exploateringsavtal för del av fastigheten Tvålfvingan 5 i stadsdelen Västberga

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Exploatören är ägare till fastigheten Tvålfvingan 5 och avser att uppföra ny bostadsbebyggelse, kontor och skola inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av fastigheten Tvålfvingan 5 antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2005-20367-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING MM

2.1 Överenskommelse om fastighetsbildning

Exploatören ansöker om erforderlig fastighetsbildning och svarar för kostnaden för denna.

2.2 Servitut och ledningsrätter

Gång- och cykelväg

Exploatören medger Staden rätt att inom Exploateringsområdet, 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.

Stadens tillträder x-området när anläggningarna inom området är slutbesiktigade och godkända av Staden och kan användas för avsett ändamål.

Belysning och ledningar mm

Exploatören medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom Exploateringsområdet 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 vid behov även belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Exploatören medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i fastighet belägen inom Exploateringsområdet eller upplåtas med ledningsrätt alternativt fastighetsbildningsservitut.

2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av denna överenskommelse är Exploatören såsom ägare till fastigheten Tvåflingan 5 befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Exploatören skall betala ersättning för gatukostnader till Staden för upprustning av gatunätet i området som är en förutsättning för förtätningen, i enlighet med Intentionsavtal för Telefonplansområdet beslutat i gatu- och fastighetsnämnden den 16 december 2004 och Ramavtalet för samma område som beslutades om i marknämnden den 16 februari 2006.

Exploatören svarar för alla kostnader inom Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm.

2.4 Markföroreningar

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

2.5 Buller, vibrationer och stomljud

Exploatören ansvarar för att de högsta tillåtna värden som anges i Detaljplanen för buller, vibrationer och stomljud inte överskrids. Exploatören ansvarar även för att bullerskyddsåtgärder vidtas så att riktvärdet för uteplats, 70 dB(A) maximalnivå från spårtrafiken innehålls på större delen av skolgården/förskolans gård. Exploatören skall innan Detaljplanen antas träffa genomförandeavtal med AB Storstockholms lokaltrafik (SL) och Stockholms läns landsting avseende de restriktioner med anledning av tunnelbanan som redovisas i Detaljplanens plankarta. Avtalet innehåller reglering av kostnader som kan uppkomma för SL m fl, åtaganden gällande SLs krav på utförandet samt övriga åtgärder.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Exploatören förbinder sig att genomföra exploatering inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal, enligt en huvudtidplan som Exploatören ska upprätta i samråd med Staden.

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

3.2 Lokaler för skola eller förskola

Exploatören ska bygga och upplåta lokaler för förskola som delvis kommer att täcka förskolebohovet som uppstår i samband med exploateringen på Exploatörens fastigheter inom kvarteret Tvålflingan. Exploatören har 2009-06-11 träffat ett avtal med en privat förskole- och skolaktör med en avsiktsförklaring avseende förhyrning av lokaler om ca 2340 kvm i hus 05 på Tellusborgsvägen 96 och 250 kvm i hus 06 på Klaviaturgatan, båda inom fastigheten Tvålflingan 5. Avsikten är att den privata förskole- och skolaktören i hus 05 ska bedriva förskoleverksamhet bestående av fyra avdelningar och grundskola årskurs F till fem samt i hus 06 bedriva förskoleverksamhet med två avdelningar. Avtalet förutsätter att hyresgästen erhåller vederbörliga myndigheters tillstånd att bedriva förskole- och skolverksamhet, att Exploatören erhåller bygglov för verksamheten och erforderliga förändringar i husen, samt att gränsvärdet för magnetfält ej överskrids i hus 06. Vid överskridande av gränsvärdet skall hus 06 ej ingå i hyresobjektet. Exploatören skall fortsatt aktivt medverka till att ovanstående förhyrning sker så att lokalerna kan upplåtas i juni 2010.

3.3 Gemensamhetsanläggningar

Exploatören förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för gemensamma gator och ledningar för de blivande fastigheterna inom kv Tvålflingan samt eventuellt anslutande fastigheter.

3.4 Kommunala anläggningar*Projektering*

Exploatören ombesörjer och bekostar projektering av x-område inom Exploateringsområdet. Projekteringen skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som ligger till grund för byggandet skall godkännas av Staden. Detta gäller även för projektering av ändringar som måste göras i allmän platsmark utanför Exploateringsområdet till följd av exploateringen.

Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena skall Exploatören svara för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet, samt dess följder utanför detta område. Detta skall ske i samråd med de ledningsdragande bolagen.

Byggande

Exploatören ombesörjer och bekostar byggandet av x-område inom Exploateringsområdet. Byggandet skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Detta gäller även för följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Exploateringsområdet p g a exploateringen.

Besiktningar, övertagande och garantitider mm

Staden skall beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för ovanstående byggnads- och anläggningsarbetena. Stadens eventuella anmärkningar skall framföras senast vid dessa tillfällen. Relationshandlingar i original skall överlämnas till Staden senast vid slutbesiktning och därvid vara försedda med Stadens stämpel och ritningsnummer.

Exploatörens åtagande ska anses vara riktigt fullgjort då Staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Exploatören garanterar att det av Exploatören utförda byggnadsarbetet är fritt från fel ifråga om material och arbetenas utförande under en garantitid om två år från den dag Staden övertagit anläggningarna.

För byggnads- och anläggningsarbetena ska i övrigt i tillämpliga delar gälla Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings-, och installationsarbeten, ABT 94.

3.5 Bygg- och Informationsskyltar

Exploatören 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.

3.6 Byggetablering

Exploatören förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Staden om vilka ytor, som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Exploatören skall med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Exploateringsområdet och av Staden anvisad byggetableringsyta. Exploatören skall tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlitad entreprenör håller sig inom Exploateringsområdet och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite skall utgå med 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar utanför Exploateringsområdet och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.7 Program för miljöanpassat byggande

Exploatören 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.

3.8 Dagvatten

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

3.9 Tillgänglighet i utemiljö

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

Exploatören skall skriftligen till Staden anmäla och motivera eventuella avvikelser från programmet. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

3.10 Inrapportering av geotekniska utredningar

Exploatören skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Exploateringsområdet till stadens geoarkiv.

3.11 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger Exploatören själv att förmedla lägenheterna. Vid upplåtelse med hyresrätt skall bostadslägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, eller den som Staden sätter i dess ställe. Exploatören är införstått med att, enligt ovan nämnda avtal, skall minst 50 % av lägenheterna förmedlas av Stockholm Stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse om annat träffas med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

4.2 Kvartersmark som inte får spärras av

Det område inom Exploateringsområdet som markerats med snedstreck på bilagd karta, Bilaga 1, får inte spärras av med hinder i någon form. Området är primärt avsett för Exploateringsområdets behov. Anläggningar inom området anläggs, ägs och förvaltas av Exploatören på samma sätt som övrig kvartersmark. Allmänheten får passera området till fots eller med cykel. Staden har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

4.3 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Exploatören förbinder sig vid vite av 2 000 000 kronor i penningvärde 2009-06-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheterna inom Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av 2 000 000 kronor i penningvärde 2009-06-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Exploatören träffat exploateringsavtal rörande del av fastigheten Tvåflingan 5 i stadsdelen Västberga daterat 2009-xx-xx. Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 2 000 000 kronor i penningvärde 2009-06-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.”

Om Exploatören skall utge vite enligt denna paragraf skall vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.

4.4 Avtalets giltighet

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

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2009-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden före 2009-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för del av fastigheten Tvåflingan 5 i Västberga, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Exploatören är medveten 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. Exploatören 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 Stena Fastigheter Västberga KB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Exploateringsområdet markerat.