

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Ulfsunda Slott AB (org.nr. 556238-4312), nedan kallad **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Exploateringsavtal för bostäder inom del av Ulvsunda Slott 1

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheten Ulvsunda Slott 1 och avser att uppföra ny bostadsbebyggelse inom två områden, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerade med tjock svart begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Staden är ägare till fastigheten Ulvsunda 1:1 och fastigheten Ulvsunda 1:3.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Ulvsunda Slott 1 mm antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2006-06219-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE MM

2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering

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

Inom Exploateringsområdet ligger en del av den av Staden ägda fastigheten Ulvsunda 1:1, nedan kallad **Markområde 1**. Området är markerat med orange skraffering på bilagd detaljplanekarta, se bilaga 1. Markområde 1 avses genom fastighetsbildning regleras in i den av Bolaget ägda fastigheten Ulvsunda Slott 1.

Från den av Bolaget ägda fastigheten Ulvsunda Slott 1 skall delar som enligt Detaljplanen inom Exploateringsområdet skall utgöra allmän plats regleras in i Stadens fastighet Ulvsunda 1:1. Inom Exploateringsområdet finns ett sådant område nedan kallat **Markområde 2**, markerat med svart skraffering, se bilaga 1.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för i denna paragraf angivna markområden i mindre utsträckning ändras skall avtalet i stället avse de vid förrättningen bestämda områdena.

2.2 Servitut och ledningsrätter

Belysning och ledningar mm

Bolaget 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 detaljplane-karta, 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 fastighet belägen inom Exploateringsområdet till förmån för fastigheterna Ulvsunda 1:1 eller upplåtas med ledningsrätt.

2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten Ulvsunda Slott 1 befriat 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 inom Exploateringsområdet så som kostnader för omläggning av befintliga ledningar, anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm.

2.4 Markföroreningar

Bolaget 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 bestämmelser i Detaljplanen.

För område definierat som Markområde 1, enligt pkt 2.1 gäller att staden beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom markområdet. 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 första 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 fastigheten Ulvsunda Slott 1. 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. 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).

I det fall Bolaget anser att markföroreningar inom Markområdet, kan medföra merkostnader, skall Bolaget, i överenskommelse med Staden samråda om hantering och avsättning, i de fall halterna överstiger MKM.

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

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal, enligt en av Bolaget i samråd med Staden upprättad huvudtidplan.

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 Exploateringsområdet uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 70 bostäder.

3.3 Gemensamhetsanläggningar

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

- Kvartersgator
- Parkeringsplatser
- Ledningar
- Sophantering

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna skall 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.

3.4 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse skall Bolaget utge vite med 100 000 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.

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna punkt 3.8. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

3.5 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheter utanför Exploateringsområdet som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Exploateringsområdet. Samråd med Staden skall ske.

3.6 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.

3.7 Byggetablering

Bolaget 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.

Bolaget skall med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Exploateringsområdet och av Staden anvisad byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en 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 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Exploateringsområdet och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.8 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

3.9 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, 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.

3.10 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget 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). Bolaget har tagit del av detta program. Bolaget skall därvid utse en person som ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge.

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

3.11 Kvalitetsprogram för gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna inom Exploateringsområdet med utformningen av allmän plats inom Exploateringsområdet har staden, genom dess stadsbyggnadsnämnd och exploateringsnämnd i samråd med Bolaget och andra

fastighetsägare/ tomträttshavare inom stadsdelen, upprättat ett kvalitetsprogram för gestaltning. Bolaget svarar för kostnaden för framtagandet av detta program.

Detta program ska utgöra ett för Bolaget och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Exploateringsområdet. Bolaget ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på tomtmark liksom de allmänna anläggningarna inom Exploateringsområdet, verka för att detta program följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.13 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt och/eller äganderätt.

4.2 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt och äganderätt äger Bolaget själv att förmedla lägenheterna.

4.3 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Bolaget förbinder sig vid vite av en miljon kronor i penningvärde 2009-07-01 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 en miljon kronor i penningvärde 2009-07-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal för bostäder m.m. inom del av Ulvsunda Slott 1 daterat 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 en miljon kronor i penningvärde 2009-07-01. 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 Bolaget 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 2011-01-01, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden före 2011-01-01 godkänner detta förslag till exploateringsavtal för Ulvsunda Slott 1 avseende bostäder, genom beslut som senare vinner laga kraft

dels exploateringsnämnden före 2011-01-01 godkänner förslag till exploateringsavtal för Ulvsunda Slott 1 avseende kontor och konferensverksamhet, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden före 2011-01-01 godkänner förslag till köpeavtal för del av fastigheten Ulvsunda 1:3 genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden före 2011-01-01 godkänner förslag till genomförandebeslut för Ulvsunda Slott, 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 Ulfunda slott AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Exploateringsområdet samt Markområde 1 och Markområde 2 markerade.