

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Serafim Alphyddan AB (org.nr. 556627-7652), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Alphyddan

§ 1

BEFINTLIG TOMTRÄTT OCH DETALJPLAN

1.1 Befintlig tomträtt

Bolaget innehar fastigheten Alphyddan 13 med tomträtt för industriellt ändamål.

1.2 Detaljplan

Bolaget har ansökt om planändring för fastigheten Alphyddan 13 i avsikt att ändra användningen från industri till bostäder. Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för kv Alphyddan antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplane förslag Dp 2007-39651-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

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

I Fastigheten ingår hela fastigheten Alphyddan 13 samt två mindre delar av stadens fastighet Mariehäll 1:10 kallade Markområde A (ca 359 kvm) och Markområde B (ca 125 kvm). Hädanefter kallas Markområde A och Markområde B för **Markområdena**. Markområdena är markerade med skraffering på bilagd detaljplanekarta, se 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 dvs. hela fastigheten Alphyddan 13 och Markområdena, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om sjuttonmiljoner etthundrasextiosex tusen femhundra (17 166 500) kronor.

Då Bolaget är innehavare av fastigheten Alphyddan 13 med tomträtt ägs byggnad och anläggningar på denna fastighet av Bolaget.

Vid försäljning av fastigheten Alphyddan 13 (samt intilliggande ej för bostäder planlagd mark inom Mariehäll 1:10 om ca 475 kvm TA) skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan.

Priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder 5671 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Köpeskillingen skall reduceras med 28,2 mnkr (inlösen av tomträtten, kostnader för rivning och flytt av elnätsstation).

Oavsett bostadsbyggrättens storlek i kommande detaljplan skall dock marken aldrig försälas till en köpeskilling understigande 5,5 miljoner kronor plus värdeförändring från juni 2010 till tillträdet.

Ovanstående pris i kronor per kvm är bestämt i prisläge juni 2010 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset skall ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 25 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/kvm ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/kvm ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea inom västerorts närförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom västerorts närförorter Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Köpeskillingen ges som priset (A) multiplicerat med faktiskt byggrätt (kvm ljus BTA) enligt lagakraftvunnen detaljplan minskat med 28,2 miljoner kronor.

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset skall dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör.

2.3 Dödning av tomträtt

Parterna är överens om att gällande tomträttsavtal för fastigheten Alphyddan 13 upphör att gälla på tillträdesdagen.

Bolaget skall snarast efter tillträdet hos inskrivningsmyndigheten ansöka om samt bekosta dödning av tomträtten.

Bolaget är medvetet om att befintliga inteckningar i tomträtten skall dödas inför dödning av tomträtten.

2.4 Betalning m m

Bolaget skall senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev. Betalning skall ske genom insättning på antingen Stadens plusgiro nr 9 92 24-8, bankgiro nr 5427-4105 eller Stadens bankkonto i Nordea 9960 4200992248. På avin skall anges ”Betalning för Alphyddan 13 mm”.

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.

2.5 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Markområdena som belöper på tiden före tillträdet till Fastigheten skall betalas av Staden, och för tiden därefter av Bolaget.

Alla skatter, räntor och andra kostnader för tomträtten till Alphyddan 13 som belöper på tiden före tillträdet till Fastigheten skall betalas av Bolaget.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Markområdena och tomträtten till Alphyddan 13.

2.7 Hyresgäst

Bolaget svarar själv för och bekostar uppsägning och evakuering av befintliga hyresgäster inom tomträtten Alphyddan 13.

2.8 Inskrivningar

Eftersom Fastigheten till sin huvudsakliga del redan är upplåten med tomträtt till Bolaget ansvarar Bolaget själv för eventuella inskrivningar och avtal för befintlig tomträtt.

2.9 Fastighetens skick m m

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

Beträffande markföroreningar se pkt 2.10.

2.10 Markföroreningar

Bolaget utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom fastigheten Alphyddan 13 i den omfattning som krävs för att marken skall kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Om en markförorening inom Markområdena påträffas, som förhindrar att Markområdena kan användas enligt detaljplanens bestämmelser, skall Staden omgående kontaktas. Staden beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Markområdena. 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 Markområdena.

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 p g a efterbehandlingsåtgärder. För det fall platsspecifika riktvärden utarbetas för området ersätter Staden merkostnaderna för hantering av massor med halter som överstiger sådana riktvärden. I annat fall ersätter Staden merkostnaderna för hantering av massor med halter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

I det fall Bolaget anser att markföroreningar inom Markområdena, 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 e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

2.11 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.12 Servitut och ledningsrätter

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

- 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 Mariehäll1:10, eller upplåtas med ledningsrätt.

2.13 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

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av Bolaget, i samråd med Staden, upprättad huvudtidplan.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med hänsyn till närliggande byggnation av bostäder, inom fastigheterna Linaberg 15 och 19 samt 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 cirka 75 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.

3.4 Flyttning av ledningar

Bolaget utför, eller ser till att Fortum Distribution AB utför flytt av elnätsstation samt tillhörande ledningar samt övriga ledningsägares ledningar som behöver flyttas eller läggas om för att möjliggöra byggnation enligt Detaljplanen. Bolaget ansvarar för samordningen med de ledningsdragande bolagen.

3.5 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 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 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.

3.6. Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheten. Samråd med Staden 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 skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, i god tid före byggstart samråder 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 fastställd av kommunfullmäktige. Ansvarig förvaltning för upplåtelse av allmän plats är för närvarande Trafikkontoret.

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. 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 godkänd byggetableringsyta. Fastigheten och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

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 riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Stadens riktlinjer överensstämmer med gällande byggregler, med undantag för nedanstående punkter där Staden har följande högre ambitionsnivå:

- Alla entréer till en byggnad skall göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar skall finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade skall kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2004:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

Bolaget skall därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagets skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

Ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken ”Stockholm – en stad för alla”, som finns på Stadens hemsida.

3.12 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 parker inom Planområdet kommer ett gestaltningsprogram att upprättas.

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

Bolaget förbinder sig att medverka i arbetet med att upprätta gestaltningsprogrammet, att ta fram erforderligt underlag och bekosta sin del av arbetet. Gestaltningsprogrammet utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa gestaltningsprogrammet 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 bostadsrätt.

4.2 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger Bolaget själv att förmedla lägenheterna.

4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av fyra miljoner kronor, i penningvärde 2011-01-01, att senast fyra år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft 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 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

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 tomträten Alphyddan 13

Parterna är medvetna om att efter det att detaljplanen vunnit laga kraft, skall tilläggsavtal till tomträttsavtalet för Alphyddan 13 tecknas, fastighetsreglering skall ske och därefter friköp av tomträttsfastigheten, där tomträten sedan skall dödas. Med anledning av det angivna tillvägagångssättet är parterna överens om att det är olämpligt att överlåta hela tomträten Alphyddan 13 innan Fastigheten tillträds.

För det fall att Bolaget ändå överlåter tomträten, förbinder sig Bolaget, vid vite av fem miljoner i penningvärde 2011-01-01, att vid överlåtelse av tomträten till Alphyddan 13 tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser, utom vad gäller § 2.2-2.4, enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse inför följande bestämmelse.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Serafim Alphyddan AB träffas överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Alphyddan 13 m m dateradutom vad gäller § 2.2 – 2.4. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med fem miljoner kronor i penningvärde 2011-01-01. 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.”

4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av fem miljoner kronor i penningvärde 2011-01-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar 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 Serafim Alphyddan 13 träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Alphyddan 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 fem miljoner kronor i penningvärde 2011-01-01. 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.

Om överlåtelse sker skall Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.6 Överenskommelsens giltighet

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

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt §1.2 senast 2012-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2012-12-31, godkänner förslag till genomförandebeslut för kv Alphyddan mm, 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 medveten 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 Serafim Alphyddan AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Detaljplanekarta med Markområdena markerade