

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Byggnads AB Åke Sundvall (org.nr. 556361-6787), nedan kallat Byggnads AB Åke Sundvall samt Fastighets AB Örlen (org.nr 556817-1366), nedan kallat **Bolaget** har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Årsta 1:1 och Enskede gård 1:1 invid kvarteret Örlen i Årsta

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2007-11-15 lämnat markanvisning till Byggnads AB Åke Sundvall för att uppföra bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 och Enskede gård 1:1 invid kvarteret Örlen i Årsta. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2008-11-01. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

Byggnads AB Åke Sundvall och Staden är överens om att det markområde som avses med markanvisningen skall överlåtas till Bolaget men att Byggnads AB Åke Sundvall ska kvarstå som exploatör.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för område vid kvarteret Örlen antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2009-02450-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

1.3 Exploatör

Bolaget och Byggnads AB Åke Sundvall, fortsättningsvis gemensamt kallad Exploatören, är var och en solidariskt ansvariga för att genomföra denna överenskommelse om exploatering.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

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

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 ca 1900 kvadratmeter av fastigheterna Årsta 1:1 och Enskede gård 1:1, blivande fastigheten **X**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen köpeskilling om fyrtio miljoner fjorton tusen (40 014 000) kronor. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Den preliminära köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge 2007-10-01 (värdebidpunkten) om 11 240 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värde-grundande area om 3560 m² ljus BTA.

Ovanstående pris i kr/m² skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen skall slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

$$A = B + 30 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdebidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom söderort (söder om söder) som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom söderort (söder om söder) enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdebidpunkten

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistik redovisningsmetoder eller källor, skall

reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillingen skall dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

2.4 Betalning m m

Bolaget skall senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskillning i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

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 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.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten.

2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 2.

2.7 Fastighetens skick m m

Bolaget, som har besiktigat 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 markföreningar se pkt 2.8.

2.8 Markföreningar

Fastigheten utgörs av mark som tidigare inte varit i anspråktagen. Inga hittills kända föreningsskällor finns inom närområdet.

Om en markförening, som förhindrar att Fastigheten kan användas enligt detaljplanens bestämmelser, mot förmodan skulle påträffas skall Staden omgående kontaktas. Staden beställer, utför och bekostar därvid erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom

Fastigheten. Vid behov tar Staden fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Staden bekostar inga åtgärder enligt andra meningens beställda av Exploatören.

Exploatören 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.

Exploatören 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 efterbehandlings-åtgärder. 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).

Staden ersätter inte Exploatören för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

2.9 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

Exploatören 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.

Exploatören medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheten Årsta 1:1 eller upplåtas 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.

Exploatören svarar för alla övriga kostnader för Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m m.

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Exploatören 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.

Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

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

3.2 Bostäder

Exploatören ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 33 lägenheter.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Exploatören 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 exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten.

3.4 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett stabilt två meter högt staket. Exploatören ansvarar för att exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden. Exakt läge för staketet bestäms vid gemensam syn av Exploatören och Staden.

Exploatören ansvarar för att Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, skyddar samtlig vegetation utanför staketet under byggtiden. Detta gäller såväl markskikt med t.ex. mossor, ljung och blåbärsris som mindre buskar och träd i olika storlekar.

Vid överträdelse skall Exploatören utge vite med 50 000 kr per kvadratmeter skadad vegetation i markskiktet, 100 000 – 200 000 kr per skadad buske eller träd beroende på dess storlek. Vid annan skada ansvarar Exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Exploatören nyttjar park- och naturmark

samt gatuplanteringar intill Fastigheten utan tillstånd skall Exploatören utge vite i enlighet med § 3.6 nedan.

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera och dokumentera träd och annan vegetation som omfattas av denna punkt 3.4. Vid denna inspektion skall status för berörda träd och annan vegetation kontrolleras.

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 Byggytor och byggetablering

Exploatören skall tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlitad 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.

Exploatören skall tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlitad 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 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och godkänd byggetableringsyta. Fastigheten och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

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 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.

3.9 Tillgänglighet i utemiljö

Exploatören 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 angoringsplats 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 kvartermark.

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

Exploatören 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.

3.10 Inrapportering av geotekniska utredningar

Exploatören skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet 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 Upplåtelse av bostäder

Bolaget får upplåta bostäderna med hyresrätt eller bostadsrätt.

4.2 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger Bolaget själv rätt 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. Bolaget 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.

4.3 Viten

Exploatören förbinder sig vid vite av 3 500 000 kronor, i penningvärde 2011-01-01, att senast 7 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Exploatören 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 överenskommelse

Exploatören förbinder sig, vid vite av 4 600 000 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 Exploatören rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Exploatören skall samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad, Byggnads AB Åke Sundvall samt Fastighets AB Örlen, träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Årsta 1:1 och Enskede gård 1:1 invid kvarteret Örlen i Årsta 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 4 600 000 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 Exploatören 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 Exploatören snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.5 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 2011-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2011-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för del av Årsta 1:1 och Enskede gård 1:1 invid kvarteret Örlen i Årsta, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Exploatören 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. Exploatören 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 tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Byggnads AB Åke Sundvall

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas

För Fastighets AB Örlen

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Utdrag ur fastighetsdatasystemet