

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och The Village Sthlm AB, (org nr 556758-2480), 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 Godsvagnen 10

§ 1

DETALJPLAN

1.1 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för kvarteret Påsen och Godsvagnen m m antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag SDp 2011-19218-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen kallas nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

2.1 Överlåtelse Staden till Bolaget

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget den blivande kvartersmark (delar av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1), som är markerad på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 2. Området benämnes nedan **Område A**. Den del av den av Bolagets fastighet Godsvagnen 10 som skall utgöra kvartersmark enligt Detaljplanen skall fastighetsregleras över till Område A. Den samlade kvartersmarken inom Godsvagnen 10 efter fastighetsbildningen kallas nedan **Fastigheten**.

Priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder 22 076 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Andelen ljus BTA inom området ska beräknas enligt medelvärdesprincipen i enlighet med Bilaga 3.

Ovanstående pris i kronor per kvm är bestämt i prisläge augusti 2015 (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.

$$A = B + 35\% * (C - D)$$

$$A = \text{pris på tillträdesdagen, kr/m}^2 \text{ ljus BTA}$$

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Södermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Södermalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Köpeskillingen ges som priset (A) multiplicerat med områdets andel kvm ljus BTA som baseras på faktisk bygggrätt (kvm ljus BTA) enligt lagakraftvunnen detaljplan och beräknas i enlighet med Bilaga 3. Köpeskillingen (A) ska reduceras med 15 % med hänsyn till att området belastas av servitut till förmån för Godsvagnen 10.

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.

2.2 Överlåtelse Bolaget till Staden

Bolaget överlåter till Staden utan ersättning den blivande allmän platsmark inom Planområdet (del av Godsvagnen 10) som är markerad på bilaga 2. Den överlåtna egendomen kallas nedan **Område B**.

2.3 Fastighetsbildning

Parterna skall gemensamt ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelse enligt § 2.1-2.

Parterna är ense om att det officiälservitut till förmån för fastigheten Godsvagnen 10 som idag belastar Område A skall upphöra att gälla utan ersättning i samband med marköverlåtelsen.

Bolaget skall bekosta fastighetsbildningen. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.4 Tillträde

Parterna tillträder respektive område när fastighetsbildning enligt § 2.3 ovan vunnit laga kraft.

2.5 Betalning m.m.

Bolaget skall senast på dag för beslut om fastighetsbildning betala slutlig köpeskillning i enlighet med § 2.1. ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Område A som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget.

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Område B som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Bolaget och för tiden därefter av Staden.

Motsvarande ska gälla för intäkterna för respektive område.

2.7 Inskrivningar

Staden garanterar att Område A på tillträdesdagen inte besväras av några inskrivningar eller avtal.

Bolaget garanterar att Område B på tillträdesdagen inte besväras av några inskrivningar eller avtal.

2.8 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande såsom t.ex. gemensamhetsanläggning för angöringsgata samt sopsug.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till anläggningarna snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

2.9 Områdenas skick m.m.

Bolaget, som har besiktigt Område A, förklarar sig härmed godta Området skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Området. Beträffande markföroreningar se § 2.10 nedan.

Bolaget är medvetet om att Området kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

Staden, som har besiktigt Område B, förklarar sig härmed godta Området skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Bolaget på grund av fel och brister i Området.

Staden är medveten om att Området kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Staden tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar

2.10 Markföroreningar

I de fall Staden bedömer att det inom Område A kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Staden egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan. Vid denna bedömning tillämpar Staden i första hand de för Detaljplanens bestämmelser tillämpliga Storstadsspecifika riktvärdena, se stadens hemsida. Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget. Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar mm.

För att värna om våra naturresurser skall så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden som Bolaget finner det vara möjligt att återanvända överskottsmassor på. I de fall efterbehandlingsåtgärder erfordras, enligt första stycket, ersätter Staden inte i något fall kostnader för hantering och avsättning av massor understigande Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) eller massor för vilka det finns avsättningsmöjligheter.

2.11 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom Fastigheten utan ersättning anlägga och för all framtid, 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 fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

2.12 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Bolaget skall till Staden erlägga gatukostnader enligt § 3.4 nedan

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten 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 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

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget skall, i samråd med Staden, upprätta en huvudtidplan för exploateringen.

3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 370 lägenheter.

3.3 Förskola

Utöver ovan nämnda lägenheter ska Bolaget efter överenskommelse med Södermalms stadsdelsnämnd, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe i samråd med denna projektera, bygga och upplåta en permanent förskola om ca 4 avdelningar,

Bolaget ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas eller att parterna kommer överens om att inte träffa en sådan överenskommelse.

Om Staden så önskar ska Staden äga rätt att få ovan angivna lokaler upplåtna med bostadsrätt.

Om nämnden och Bolaget inte kommer överens om villkoren för bostadsrättsupplåtelse ska nämnden erbjudas möjlighet att hyra lokalerna med en upplåtelsetid om 25 år och med ensidig rätt att säga upp avtalet efter 10 år.

3.4 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. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen.

Nedan angivna anläggningar inom och i anslutning till Planområdet skall projekteras och utföras av Staden. Bolaget skall till Staden utge ersättning enligt PBL 6 kap 31 § (gatukostnadsersättning) för del av Stadens faktiska kostnader, exklusive mervärdesskatt, för utförande av nedanstående anläggningar.

- Ombyggnad del av Virkesvägen
- Ombyggnad del av Heliosgatan
- Nybyggnad Heliostorget
- Nybyggnad del av Bröderna Hedlunds park

Omfattningen av arbetena, samt procentuell fördelning av kostnaderna som skall erläggas av Bolaget inklusive ett påslag för Stadens självkostnader för projektering och projektledning om 18 %, redovisas i bilaga 4.

Gatukostnadsersättningen skall erläggas enligt följande:

- 50 % erläggs á conto som förskott vid byggstarten för Stadens arbeten.
- Slutreglering sker efter godkänd slutbesiktning av Stadens arbeten

Arbetena skall utföras som en utförandeentreprenad och handlas upp i konkurrens enligt lagen om offentlig upphandling.

3.5 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

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

3.6 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheten. Samråd med Staden ska 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 med-

verkan i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

3.8 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare 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. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Bolaget är införstått med att trafikkontoret kan komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning om Bolaget eller dess entreprenör nyttjar mark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan.

Fastigheten och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

3.9 Krav och mål för energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten verka för att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17 rörande verksamhetsprogram för 2010. Krav och mål finns redovisade i PM "Exploateringskontorets krav och mål för energi 2010" (2010-01-26), som Bolaget har tagit del av.

Hammarby Sjöstad är ett utpekad miljöspetsområde i Stockholm Stad. Därav skall Bolaget, utöver Stadens ovan nämnda generella krav, verka för att uppfylla krav och eftersträva mål i PM:et "Miljöprogram för Hammarby Sjöstad - inriktningsmål 2014-2017" som Bolaget har tagit del av.

Bolaget godkänner härmed att staden får tillgång till energidata från aktuella byggnader inom Fastigheten samt att staden får publicera oidentifierade resultat från energiuppföljningen. Bolaget förbinder sig även att lämna godkännande i särskild handling om det erfordras för att få tillgång till energidata.

3.10 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolaget, att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten

av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras lokalt i enlighet med Stadens strategi innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, bör göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vatten 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 funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bl.a. följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

Bolagets ska 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 för SDp 2011-19218-54 kommer ett gestaltningsprogram att upprättas. Gestaltningsprogrammet ska utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom detta planområde.

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 planområde SDp 2011-19218-54. Avsikten är att programmet ska vara klart 2015-11-15.

Bolaget förbinder sig att följa principerna i gestaltungsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv, via www.stockholm.se/geoarkivet.

3.14 Avfallshantering

Avfallshanteringen för Fastigheten ska ske via anslutning till fast sopsuganläggning.

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

3.15 Bilpool

Staden har initierat en bilpoolsverksamhet inom Hammarby Sjöstad. Målsättningen med bilpoolsverksamheten i Hammarby Sjöstad är att minska det enskilda bilinnehavet. Bolaget skall informera sina blivande bostadsrättsinnehavare om bilpoolens tjänster.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt.

4.2 Kvartersmark som inte får spärras av

Det område inom Fastigheten som markerats med snedstreck på bilagda karta, Bilaga 5, får inte spärras med hinder i någon form. Området är primärt avsett för Fastighetens behov. Anläggningar inom området anläggs, ägs och förvaltas av Bolaget på samma sätt som övrig kvartersmark. Allmänheten får dock passera området till fots eller med cykel. Staden har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 5 000 000 kronor, i penningvärde 2015-09-01, att senast 5 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 ska 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 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast i samband med byggstarten för bostäderna till Staden lämna besked om inflyttningsdatum för olika etapper.

4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 7 000 000 kronor i penningvärde 2015-09-01, 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 ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och The Village Sthlm AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Godsvagnen 10 daterad 2015- - . Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter 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 7 000 000 kronor i penningvärde 2015-09-01. 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 att ersätta det.”

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska 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 ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden överlämna 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 § 1.1 senast 2016-03-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2016-03-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för kv Påsen och Godsvagnen, 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 överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,

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 The Village Sthlm AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....

BILAGOR

1. Detaljplanekarta - förslag
2. Detaljplanekarta med område A och B markerade
3. Beräkning – medelvärdesprincipen
4. Allmänna anläggningar som byggs av Staden
5. Kvartersmark som inte får spärras av