

Mellan Stockholms kommun genom dess marknämnd, nedan kallad **Staden**, och Småa AB (org.nr 556497-1322), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Årsta 1:1 vid Kv Jullovet.

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden har genom beslut 2004-01-27 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra 10 radhuslägenheter inom del av Årsta 1:1 intill Lisebergs bollplan och kv Jullovet. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2004-05-26. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för område vid kv Jullovet antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2004-04194-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta och bekosta 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.

2.2 Tomträttsupplåtelse

Staden och Bolaget skall efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, bilaga 2. Upplåtelsedagen skall i tomträttsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft.

Avgälden ska baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för tomträttsavgifter som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalets tecknande.

Inom Fastigheten finns områden som på detaljplanekartan, bilaga 1, markerats med x respektive u. Stadens rätt att nyttja dessa områden för allmän gångtrafik samt för belysning och ledningar kommer att regleras i tomträttsavtalet, bilaga 2.

2.3 Rivning

Staden ombesörjer och bekostar rivning av befintlig omklädningsbarack inom Fastigheten. Rivningen skall vara slutförd senast vid upplåtelsedagen enligt § 2.2.

2.4 Markföroreningar

Staden har låtit undersöka marken och har inte funnit några föroreningar. Om föroreningar ändå hittas i samband med markarbeten ska staden utföra och bekosta erforderlig hantering av förorenade massor i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Bolaget skall utan dröjsmål meddela staden om föroreningar påträffas så att staden kan fullgöra sina åtaganden enligt denna punkt.

2.5 Nyttjanderätt

Om Bolaget behöver nyttja Fastigheten innan det är möjligt att upplåta den med tomträtt skall Bolaget äga rätt att teckna nyttjanderättsavtal för marken med i princip samma villkor som gäller första året i det blivande tomträttsavtalet.

§ 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 parterna gemensamt upprättad huvudtidplan.

Bolaget är skyldig att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom området och 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 10 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 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av förrättning enligt anläggningslagen för angöringsgatan som markerats med g på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1.

Bolaget förbinder sig även att med tomträttshavare/ fastighetsägare till den fastighet som skall anslutas till anläggningen snarast träffa överenskommelse angående denna. I överenskommelsen skall regleras anläggningens läge och utformning, utrymme som skall upplåtas för anläggningen, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningen samt formerna för anläggningens förvaltning.

3.5 Kommunala anläggningar

Bolaget förbinder sig att projektera, utföra och bekosta följande kommunala anläggning,

- gångväg markerad med x på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1.

Projekteringen skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som skall ligga till grund för utförandet av respektive anläggning skall godkännas av Staden.

Bolagets anläggningsarbeten skall såvitt på Bolaget ankommer vara avslutade och tillgängliga för övertagandebesiktning av Staden senast 2008-05-31. Bolagets åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag garanterar Bolaget utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under två år. För detta byggnadsåtagande skall i övrigt tillämpliga delar gälla i Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, AB 92.

3.6 Flyttning av ledningar

Staden ombesörjer flyttning av ledningar i planområdets östra del. De ledningar som ska flyttas är 3 st 30 kV-elledningar samt en kanalisation tillhörande Stokab.

3.7 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 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 45 000 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 § 3.10 nedan.

3.8 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgänglighet till följande anläggningar under hela utbyggnadstiden,

- infartsväg för transporter till/från fastigheten Jullovet 2,
- vatten- och avloppsledningar i planområdets södra del utmed Götalandsvägen.

3.9 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.

3.10 Byggytor och byggetablering

Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Staden om vilka ytor, som behövs för bygget och 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 Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite utgå med 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.11 Program för miljöanpassat byggande

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande, omarbetat program för ekologiskt byggande dec. 2004. Bolaget förbinder sig att följa programmet och utföra programmets krav samt de föreskrivna uppföljningarna. Sammanställning av stadens krav bilägges, bilaga 3. Programmet och dess bilagor finns på stadens web-sidor.

Uppföljning av programmets samtliga krav redovisas till stadsbyggnadskontoret vid byggstart och vid avslutat arbete. Uppföljningar om energianvändning och inomhus-

miljö skall under andra uppvärmningssäsongen utföras av bolaget och sändas till stadsbyggnadskontoret enligt anvisningar i programmet. Byggbolaget bör säkerställa lägenhetsinnehavarnas/bostadsrättsföreningens tillåtelse med fullmakt att inhämta uppgifter om byggnadens energianvändning, särskilt hushållsel.

Om staden så önskar ska staden ges möjlighet att följa upp bolagets miljö- och kvalitetsarbete inom projektet.

3.12 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.

3.13 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten 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.

Bolagets skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från programmet. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

3.14 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 900 000 kronor, i penningvärde 2005-09-01, att senast 2010-06-30 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats skall detta vite sättas ned till 300 000 kronor, i penningvärde 2005-09-01. Detta vite skall gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

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 92 kap 4 § 3 punkt 3-6.

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.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Innan tomträtt upplåtits får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 1 200 000 kronor i penningvärde 2005-09-01, att vid överlåtelse av tomträtten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt 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 Småa AB träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Årsta 1:1 vid Kv Jullovet daterad 2005-xx-xx. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträtten tillse att också efterföljande tomträttshavare 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 1 200 000 kronor i penningvärde 2005-09-01. 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.

Bolaget skall i god tid innan överlåtelse sker underrätta Stockholms markkontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.4 Överenskommelsens upphörande

Efter att samtliga punkter i överenskommelsen uppfyllts ska Bolaget anmäla detta till staden. Om Staden godkänner att alla åtaganden är genomförda kan parterna genom tilläggsavtal till överenskommelsen bekräfta att man är överens om detta samt att överenskommelsen därmed upphör att gälla.

4.5 Fullgjorda åtaganden

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse har Bolaget erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte skall anses föreligga vid avgäldsreglering.

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 2006-03-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels marknämnden senast 2005-11-30 godkänner överenskommelsen 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 anta 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 marknämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För marknämnden

För Småa AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR:

1. Detaljplaneekarta Dp 2004-04194-54,
2. Förslag till tomträttsavtal,
3. Sammanställning av stadens krav för miljöanpassat byggande.