

Mellan Stockholms kommun, genom dess marknämnd, nedan kallad **Staden**, och Stockholmshem AB (org.nr. 556035-9555), nedan kallad **Exploatören**, har under de förutsättningar som anges i § 4.7 nedan träffats följande

## **Exploateringsavtal inom Gamlebo 4 i Stureby.**

### § 1

#### MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markägande

Exploatören är ägare till fastigheten Gamlebo 4 i Stureby och avser att uppföra ny bostadsbebyggelse inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1.

##### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för kv Sexmännen m m och del av Gamlebo m m antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2003-08217-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1.

### § 2

#### FASTIGHETSBILDNING M M

##### 2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering

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

##### 2.2 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Exploatören såsom ägare till fastigheten Gamlebo 4 befriad från gatukostnadsersättning enligt Dp 2003-08217-54. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

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

## 2.3 Markföroreningar

Exploatören 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 detaljplanens bestämmelser.

## § 3

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

### 3.1 Samordning och tidplan

Exploatören förbinder sig att genomföra exploatering inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med detaljplan Dp 2003-08217-54 och detta exploateringsavtal, enligt en av parterna gemensam upprättad huvudtidplan.

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 Exploateringsområdet uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 20 lägenheter.

### 3.3 Befintlig vegetation och park

#### *Allmän platsmark*

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem 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.

Vid överträdelse skall Exploatören utge vite med 45 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar Exploatören för att reparera skadan eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Exploatören nyttjar mark utan tillstånd skall Exploatören utge vite med 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter.

### 3.4 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.

### 3.5 Byggetablering

Exploatören 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.

Exploatören skall med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Exploateringsområdet och av Staden anvisad byggetableringsyta. Exploatören skall tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlitad 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 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför Exploateringsområdet och av Staden anvisad byggetableringsyta.

### 3.6 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 2. 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 inomhusmiljö 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.

### 3.7 Dagvatten

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

### 3.8 Tillgänglighet i utemiljö

Exploatören 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). Exploatören har tagit del av detta program. Exploatören skall därvid

utse en person som ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge.

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

### 3.9 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

## § 4

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 4.1 Upplåtelse av bostäder

Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

#### 4.2 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Exploatören förbinder sig vid vite av 1 250 000 kronor i penningvärde 2005-09-01 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 1 250 000 kronor i penningvärde 2005-09-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Exploatören träffat exploateringsavtal datum rörande Gamlebo 4 i Stureby. 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 1 250 000 kronor i penningvärde 2005-09-01. 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 ersätta det.”

Om Exploatören 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.

#### 4.3 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 2005-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels marknämnden före 2005-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Gamlebo 4, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Exploatören är medveten 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 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 Stockholmshem AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

#### **BILAGOR:**

1. Detaljplaneekarta 2003-08217-54,
2. Sammanställning av stadens krav för miljöanpassat byggande.