

Mellan Stockholms kommun genom dess marknämnd, nedan kallad **Staden**, och Veidekke Bostad AB (org.nr. 556550-7307), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark inom Årsta 1:1 intill fastigheten Skölderviken 2

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut 2003-10-21 lämnat markanvisning inom fastigheten Årsta 1:1 till Bolaget för att uppföra bostäder inom område intill Skölderviken 2 som ägs av Bolaget. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2004-01-09. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Skölderviken 2 m m antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2002-00912-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplane-karta bifogas, bilaga 1.

1.3 Annan byggherre inom detaljplaneområdet

Inom detaljplaneområdet finns ytterligare en byggherre, Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB). Detta avtal omfattar ej område som anvisats SKB.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsreglering

Staden skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighets-ägare för överföring av mark från Årsta 1:1 till Skölderviken 2, så att Skölderviken 2 i huvudsak överensstämmer med de gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplane-karta, bilaga 1.

Bolaget skall bekosta fastighetsbildningen.

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ca 3 800 kvm av Årsta 1:1 inom Stockholms kommun, nedan kallat **Området**, för en överenskommen köpeskilling om 18 267 200 kronor. Området har markerats på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1.

Köpeskillingen grundas på ett pris om 4 550 kr/kvm ljus BTA med ett avdrag på 75 000 kr för varje tillhörande parkeringsplats i garage.

Köpeskillingens storlek bestäms av andelen av stadens mark som behövs för bebyggelsen i förhållande till den sammanlagda markyta som behövs för bebyggelsen. Köpeskillingen ska beräknas enligt formeln:

$$\text{Köpeskilling} = S / (S + V) * B * P$$

med garageavdrag på $S / (S + V) * 75\,000$ kr per parkeringsplats i garage.

$$S / (S + V) = 0,39,$$

B = den byggrätt (kvm ljus BTA) som ges i bygglov inom exploateringsområdet,

P = Priset per kvm ljus BTA (4 550 kr).

Om exploateringsområdet rymmer 11 200 kvm ljus BTA och antalet parkeringsplatser i garage är 80 blir köpeskillingen 18 267 200 kronor. Om ytan i de färdiga bygglovhandlingarna avviker från 11 200 kvm ljus BTA och antalet parkeringsplatser avviker från 80 ska köpeskillingen justeras i motsvarande grad.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Området när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

2.4 Betalning m m

Bolaget skall betala den i § 2.2 angivna köpeskillingen senast på tillträdesdagen mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

2.5 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Området.

2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Området på tillträdesdagen inte besväras av inskrivningar.

2.7 Områdets skick m m

Bolaget, som har besiktigat Området, förklarar sig härmed godta Områdets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Området. Beträffande markföroreningar se pkt 2.8.

2.8 Markföroreningar

Staden utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom Området och i vägbanan som markerats på bifogad detaljplanekarta (bilaga 1) i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Bolaget ska utan dröjsmål meddela staden om föroreningar påträffas så att staden kan fullgöra sina åtaganden enligt denna punkt.

2.9 Ledningsrätt och servitut m m

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom Skälderviken 2 utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1,

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får upplåtas med servitut eller ledningsrätt.

Inom område som angivits med y på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1, medger Bolaget att servitut bildas utan att ersättning utgår för utfart för angränsande fastighet (elnästationen).

2.10 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Skälderviken 2 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 Skälderviken 2 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 Skälderviken 2 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 planområdet 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. Exploateringen kan komma att indelas i etapper vilket medför att den yttre miljön inte kommer att vara helt färdigställd vid inflyttning av etapp 1.

3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Skälderviken 2 uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 140 bostadsrättslägenheter.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Skälderviken 2. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Skälderviken 2 och som är en följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gator och parker enligt Detaljplanen, med undantag av vad som anges i § 3.4 nedan.

3.4 Kommunal anläggningar

Bolaget förbinder sig att projektera, utföra och bekosta följande kommunala anläggning som markerats med snedstreck på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1:

- Parkväg som löper parallellt med infartsvägen till Skälderviken 2 från Gullmarsvägen och vidare in i Årtaskogen.

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 2010-08-31. 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.

3.5 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Skälderviken 2 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 50 000 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 Skälderviken 2 utan tillstånd skall Bolaget utge vite i enlighet med § 3.7 nedan.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att inom Skälderviken 2 bevara naturmarkens karaktär inom område som på detaljplanekarta angivits med n1, bilaga 1.

3.6. 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.

3.7 Byggytor och byggetablering

Bolaget 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. När Bolaget iordningställer gångväg enligt punkten 3.4 i denna överenskommelse ska taxa för upplåtelse inte utgå.

Bolaget skall med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Skälderviken 2 och av Staden anvisad byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör håller sig inom Skälderviken 2 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 Skälderviken 2 och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.8 Program för ekologiskt byggande

Bolaget har tagit del av Stadens program ”Ekologiskt byggande i Stockholm – nybyggnad” reviderat november 2000. Bolaget förbinder sig att följa programmet och utföra programmets krav samt de föreskrivna uppföljningarna. I programmet anges även exempel på frivilliga åtgärder som byggherren kan låta utföra. Frivilliga åtaganden markeras i programmets åtgärds katalog varav en kopia lämnas till stadsbyggnadskontoret vid byggsamrådet. Efter avslutat arbete skall Bolaget redovisa utförda åtgärder i åtgärds katalogen och lämna kopia av denna till både stadsbyggnadskontoret och markkontoret. Om Staden så önskar ska Staden ges möjlighet att följa upp Bolagets miljö- och kvalitetsarbete inom projektet.

Bebyggelsens uppvärmningssystem skall planeras i samråd med anlitat energibolag och Stockholms stadsbyggnadskontor.

Som en del av programmet för ekologiskt byggande tillämpas ”Program för energieffektiva sunda flerbostadshus – nybyggnad”, beträffande mål och riktlinjer för energihushållning. Bolaget har tagit del av programmet och förbinder sig att lämna i programmet preciserade redovisningar och uppföljningar. Uppföljningar om energianvändning och inomhusmiljö skall efter andra eldningssäsongen utföras av Bolaget och sändas till stadsbyggnadskontoret enligt anvisningar i programmet.

3.9 Dagvatten

I enlighet med stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Skälderviken 2 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 Skälderviken 2.

3.10 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Skälderviken 2 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.

3.11 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Fastigheten till stadens geoarkiv.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget får upplåta bostäderna med bostadsrätt eller hyresrätt.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av tre miljoner kronor, i penningvärde 2005-09-01, att senast 2010-06-30 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitet omedelbart förfallet 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

Bolaget förbinder sig, vid vite av tre miljoner kronor i penningvärde 2005-09-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Skälderviken 2 de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Skälderviken 2 delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Skälderviken 2. 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 Veidekke Bostad AB träffad överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark inom Årsta 1:1 intill fastigheten Skälderviken 2 daterad 2005-xx-xx. 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 tre miljoner 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 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 2006-06-30, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels marknämnden senast 2006-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Skälderviken 2 m m, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels bolagets styrelse senast 2006-06-30 fattar beslut om att godkänna överenskommelsen.

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 marknämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För marknämnden

För Veidekke Bostad AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGA:

1. Detaljplanekarta Dp 2002-00912-54.