

Bakgrund

SBC Mark AB planerar att uppföra ca 80 lägenheter ovanpå befintligt garage i kvarteret Tvärslån (Tvärslån 3 och Tvärslån 4) enligt detaljplaneförslag DP 2005-02091-54 (bilaga 1). Tvärslån 3 är upplåten med tomträtt till DriveIn AB, som hyr ut mark och byggnader till olika företag med verksamhet i kvarteret, bl a bilverkstad, garage och bilförsäljning. Tvärslån 4 ägs av Stockholms kommun. Den är oupplåten. SBC Mark AB kommer att förvärva bolaget DriveIn AB och därmed förfoga över tomträtten till Tvärslån 3. SBC Mark AB skall också lösa alla DriveIn AB:s hyresgäster från deras hyreskontrakt.

Den här överenskommelsen innebär att DriveIn AB skall friköpa marken för bostadsprojektet. SBC Mark AB överlåter sedan DriveIn AB till den blivande bostadsrättsföreningen som därigenom blir ägare till marken.

Mellan Stockholms kommun genom dess marknämnd, nedan kallad **Staden**, SBC Mark AB (org.nr. 556 313-4153), nedan kallat **Bolaget**, och DriveIn AB (org.nr. 556072-9963), nedan kallad **Tomträttshavaren**, har under de förutsättningar som anges i § 4.8 nedan träffats följande

Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom kv Tvärslån i Högdalen

§ 1

DETALJPLAN

1.1 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för kv Tvärslån mm antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag DP 2005-02091-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 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.

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Tomträttshavaren Fastigheten inom Stockholms kommun, för en överenskommen köpeskillning om 4 960 000 kr baserat på priset 1600 kr/ m² ljus BTA och byggnadsarean 3100 BTA. Om ytan i de färdiga bygglovhandlingarna avviker från 3100 m² BTA ska priset justeras i motsvarande grad.

Överlåtelsen skall ske i två steg där Tomträttshavaren först friköper Tvärslån 3. Därefter skall Tvärslån 4 regleras in i Tvärslån 3 genom fastighetsbildning. Ersättningen för Tvärslån 3 respektive Tvärslån 4 är proportionell mot respektive fastighets storlek i förhållande till hela den nya bostadsfastigheten.

2.3 Tillträde

Tillträde till Tvärslån 3 skall ske senast två veckor efter att detaljplanen vunnit laga kraft varvid tomträttsavtalet upphör. Bolaget får tillträde till Tvärslån 4 när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

2.4 Betalning m m

Tomträttshavaren skall betala den i § 2.2 ovan angivna köpeskillningen för Tvärslån 3 på tillträdesdagen mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Tomträttshavaren skall betala den i §2.2 angivna ersättningen för Tvärslån 4 så snart fastighetsbildningen har registrerats.

Staden skall på respektive tillträdesdag överlämna till Tomträttshavaren de handlingar rörande fastigheterna som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Tomträttshavaren i egenskap av ägare till Fastigheten.

2.5 Inskrivningar, kostnader, intäkter och

Tomträttshavaren ansvarar för inskrivningar och avtal som gäller för Tvärslån 3.

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Tvärslån 3 som belöper på tiden före och efter tillträdet skall betalas av Tomträttshavaren.

Motsvarande skall gälla för intäkterna.

Bolaget skall ombesörja och betala för all erforderlig evakuering och rivning på Fastigheten.

2.6 Tomträtt

Tomträttsavtalet för Tvärslån 3 upphör på tillträdesdagen. Staden skall döda tomträtten senast i samband med fastighetsbildningen.

2.8 Fastighetens skick m m

Tomträttshavaren, 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 markföroreningar se pkt 2.9.

2.9 Markföroreningar

Bolaget utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Marken har använts som bensinstation. Det ligger cisterner kvar på området. Det antecknas att SPI Miljösaneringsfond AB (SPIMFAB) skall sanera Fastigheten enligt överenskommelse med Tomträttshavaren.

2.10 Lagfartskostnader

Tomträttshavaren skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.11 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

Tomträttshavaren medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheten 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, samt
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Tomträttshavaren medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten, eller upplåtas med ledningsrätt.

2.12 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Tomträttshavaren 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.

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

Bolaget 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.

Bolaget är skyldig att samordna sina entreprenader 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 cirka 80 student- och ungdomsbostäder.

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.

3.7 Flyttning av ledningar

Befintliga elledningar skall flyttas till u-området. Bolaget utför och bekostar grävarbetet. Ledningshavaren flyttar ledningen på Bolagets bekostnad. Staden skall ersätta för Bolaget i det fall ledningshavarens kostnader överstiger 60 000 kronor.

3.10. 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.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 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.

3.14 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.

3.15 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 får upplåta bostäderna med hyresrätt eller bostadsrätt.

4.5 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 1,85 miljoner kronor, i penningvärde 2006-01-01, att senast 2009-06-30 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 Tomträttshavaren/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.

4.6 Överlåtelse av överenskommelse

Tomträttshavaren förbinder sig, vid vite av 2,5 miljoner kronor i penningvärde 2006-01-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten de nya ägarna övertager tomträttshavarens 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 bygggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Tomträttshavaren rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Tomträttshavaren skall samråda med staden om

fördelning av vitesbelopp enligt ovan. Såvitt avser Bolagets förpliktelser enligt detta avtal får de inte överlåtas.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad, SBC Mark AB och DriveIn AB träffad överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom kv Tvärslån daterad xxxx-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 2,5 miljoner kronor i penningvärde 2006-01-01. 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 Tomträttshavaren 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.

Tomträttshavaren 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.

4.7 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.

4.8 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 2007-01-01, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels att Bolaget senast 2007-01-01 köper samtliga aktier till bolaget DriveIn AB (Tomträttshavaren)

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 Stockholms kommun
genom dess marknämnd

För SBC Mark AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För DriveIn AB

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR:

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Sammanställning av stadens krav i Program för miljöanpassat byggande