

Mellan Stockholms kommun genom dess marknämnd, nedan kallad **Staden**, och Faberge Storstockholm AB (org.nr. 556130-9039), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.7 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom kv Glädjen

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut 2002-09-10 lämnat markanvisning till AB Familjebostäder (org.nr. 556035-0067), nedan kallat **Familjebostäder**, för att uppföra bostäder med hyresrätt inom kv Glädjen på Kungsholmen. Med anledning av detta träffades markanvisningsavtal 2002-10-01. Gatu- och fastighetskontoret har därefter genom ett brev daterat 2004-08-25 förlängt markanvisningen till och med 2005-12-31.

Markkontoret är nu överens med Familjebostäder om att markanvisningen skall upphöra och att projektet istället skall övertas av Bolaget, under förutsättning av dels att Bolaget och Staden träffar en överenskommelse om inskränkning av Bolagets tomträtt Stockholm Kalkbruket 1 motsvarande en byggrätt den byggrätt som medges enligt Dp 2001-12306-54, vilken Staden har för avsikt att markanvisa till Familjebostäder dels att Bolaget och Staden tecknar köpeavtal avseende fastigheten Svavelsyrans 1 i Stockholms kommun.

1.2 Övertagande av projektet inklusive framtagna handlingar

Genom denna överenskommelse förbinder sig Bolaget att till alla delar fullfölja den inriktning på projektet som framgår av bifogat förslag till detaljplan för kv Glädjen, Dp 2003-14972-54, **bilaga 1**, nedan kallad **Detaljplanen** samt de handlingar som Familjebostäder har tagit fram enligt bifogad ritningsförteckning, **bilaga 2**. Bolaget förbinder sig vid vite av 2 000 000 kronor att ersätta Familjebostäder för i projektet hittills nedlagda utrednings- och projekteringskostnader.

1.3 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att Detaljplanen antages och vinner laga kraft. Detaljplanekarta bifogas, **bilaga 1**. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 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 det område som på bifogad detaljplanekarta, bilaga 1, givits beteckningen BHK.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Tomträtsupplåtelse

Staden och Bolaget skall efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträtsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträtsavtal med tillhörande sidoavtal, bilaga 3. I det slutgiltiga tomträtsavtalet skall bruttoytan uppgå till den yta som anges i bilagt tomträtskontrakt. Om den bygglovsbeviljade bruttoytan överstiger den bruttoyta som anges i bilagt tomträtsavtal skall den större ytan vara den avgäldsgrundande ytan i tomträtskontraktet för Fastigheten.

Upplåtelsedagen skall i tomträtsavtalet 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 tomträtsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträtsavtalets tecknande.

2.3 Markföroreningar

Staden 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.

Erforderliga arbeten utförs av Staden i samband med att Bolaget utför nödvändig schaktning på Fastigheten. Bolaget skall samordna sina exploateringsarbeten i tid och utförande med Stadens åtgärder. Bolaget skall ersätta Staden för de schakt- och transportkostnader som är nödvändiga för exploatering på Fastigheten. Ersättningen skall utbetalas till Staden efter anfordran när Stadens åtgärder är avslutade.

2.4 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 tomträtsavtalet.

§ 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.
- inlämna huvudtidplan till Staden och som godkänns innan bygglov beviljas.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att underordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, 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.

3.2 Bostäder

Bolaget skall inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse.

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 Befintlig vegetation och park*Park- och naturmark samt gatuplanteringar*

Bolaget ansvarar för att 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 Fastigheten 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 100 000 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 § 3.11 nedan.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom Fastigheten, som på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1, markerats med grönt. Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före 2010-12-31 skall Bolaget vid vite med 100 000 kronor per träd, plantera motsvarande antal nya relativt fullväxta träd.

Bolaget skall i samråd med Staden utreda möjligheterna att bevara de befintliga träd inom Fastigheten, som på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1, markerats med rött. Skulle utredningen visa att även dessa träd går att bevara skall det som sagts i tredje stycket ovan även gälla dessa träd.

3.5 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.

3.6 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 anvisade byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite skall utgå med 150 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.7 Program för miljöanpassat byggande

Bolaget har tagit del av Stockholms stads ”Program för miljöanpassat byggande – nybyggnad”, antaget av KF 2005-10-03. Bolaget förbinder sig att följa programmet och utföra programmets krav samt de föreskrivna uppföljningarna. Programmet och dess bilagor finns på stadens webbsidor. Sammanställning av stadens krav för miljöanpassat byggande framgår av bilaga 4.

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.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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 avser upplåta bostäderna med hyres- eller bostadsrätt.

4.2 Anvisning av bostäder

Om bostäderna upplåts med hyresrätt skall dessa förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, eller den som Staden sätter i dess ställe. Bolaget är införstått med att, enligt detta avtal, skall minst 50 % av lägenheterna förmedlas av Stockholm Stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse träffas om annat.

4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 10 000 000 kr samt ytterligare 1 000 000 per påbörjat kvartal, i penningvärde 2005-10-01, att senast två år efter att bygganmälan beviljats, inom fastigheten ha genomfört exploateringen enligt detaljplanen och denna överenskommelse. Utöver detta förbinder sig bolaget vid vite av 3 500 000 kr, i penningvärde 2005-10-01 att senast 5 år efter det att bygganmälan beviljats uppfyllt samtliga övriga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om bolaget inte håller tidsfristerna enligt första stycket ovan är vitet omdelbart 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 skall därvid definieras enligt AB 92 kap 4 § 3 punkt 3 – 6.

Vitet i detta avtal 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.

4.4 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 20 000 000 kronor i penningvärde 2005-10-01, 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.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Faberge Storstockholm AB träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom kv Glädjen daterad 2006-....-..... 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 20 000 000 kronor i penningvärde 2005-10-01. 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.

4.5 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.

4.6 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.

4.7 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels marknämnden senast 2006-04-01 godkänner överenskommelse om inskränkning av Bolagets tomträtt Stockholm Kalkbruket 1, motsvarande en byggrätt om ca 170 ekvivalenta lägenheter, samt ger markanvisning till AB Familjebostäder (org.nr. 556035-0067) inom denna fastighet,

dels att marknämnden senast 2006-04-01 godkänner köpeavtal mellan Staden och Bolaget avseende Svavelsyran 3 samt Portvaktstugan 2 i Stockholms kommun.

dels marknämnden senast 2006-04-01 godkänner förslag till genomförandebeslut för kv Glädjen mm, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige antager ny detaljplan enligt § 1.3 ovan senast 2006-07-01 genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att 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 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 Stockholms kommun
genom dess marknämnd

För Fabège Storstockholm AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med den blivande tomträttsfastigheten markerad.
2. Ritningsförteckning framtagen av Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB, daterad 2005-11-16.
3. Förslag till tomträttsavtal med bilaga.
4. Sammanställning av stadens krav för miljöanpassat byggande.