

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB (org.nr. 5556113-1003) och Drömfabriken i Bällsta AB (org nr 556302-4412), har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Exploateringsavtal inom del av kv Linaberg i stadsdelen Mariehäll

Annedal är ett stadsutvecklingsprojekt i Stockholms ytterstad. Området är ett gammalt industriområde som skall omvandlas till en ny stadsdel i Mariehäll innehållande ca 1850 bostäder samt nya gator, parker och skola. 2006 förvärvade Skanska Mark och Exploatering fastigheterna Linaberg 11 och 20 som är belägna i direkt anslutning till Annedal.

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB är lagfaren ägare till Linaberg 11 och äger dessutom samtliga aktier i Drömfabriken i Bällsta AB som är lagfaren ägare till Linaberg 20.

Staden är lagfaren ägare till fastigheten Mariehäll 1:10.

1.2 Exploatör

Drömfabriken i Bällsta AB och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB benämns fortsättningsvis gemensamt för **Exploatören** och vart och ett av bolagen är solidariskt ansvarigt för att genomföra detta exploateringsavtal.

Exploatören, såsom ägare till fastigheterna Linaberg 11 och 20, avser att uppföra ny bostadsbebyggelse, inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med BC 1 på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1.

Exploateringsområdet utgör en av de första etapperna av utbyggnaden av Annedal.

1.3 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av kv Linaberg antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2006-05951-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE MM

2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering

Genom ett samtidigt upprättat köpeavtal har Exploatören förvärvat ett område av Stadens fastighet Mariehäll 1:10. I enlighet med nämnda avtal skall Exploatören ansöka om erforderlig fastighetsbildning och svara för kostnaden härför. Härutöver skall Exploatören ombesörja och bekosta inrättandet av eventuella gemensamhetsanläggningar inom området för detaljplanen avseende kv Linaberg m.m.

Exploatören ansöker om erforderlig fastighetsbildning och svarar för kostnaden för denna samt för de förrättningar som krävs för eventuella gemensamhetsanläggningar.

2.2 Servitut och ledningsrätter

Gång- och cykelväg

Exploatören medger Staden rätt att inom Exploateringsområdet, utan ersättning, för all framtid för allmän gång- och cykeltrafik, nyttja, underhålla och ombygga gång- och cykelväg med därtill hörande anordningar inom de områden, som angivits med X på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1.

Staden tillträder x-områdena när anläggningarna inom områdena är slutbesiktigade och godkända av Staden och kan användas för avsett ändamål.

För x-område markerat med punkter, se bilaga 1, gäller att Exploatören, för all framtid, åtar sig att sköta drift och underhåll.

Belysning och ledningar mm

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

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Exploatören medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i fastighet belägen inom Exploateringsområdet till förmån för fastigheten Mariehäll 1:10, eller upplåtas med ledningsrätt.

2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Exploatören såsom ägare till fastigheterna Linaberg 11 och Linaberg 20 befriade från gatukostnadsersättning enligt detaljplan, Dp 2006-05951-54. 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, sopsug m.fl.

2.4 Markföreningar

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Exploateringsområdet, exklusive det markområde om 1573 kvm som staden skall sälja till Exploatören, se bilaga 1, 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 2006-05951-54 och detta exploateringsavtal, enligt en av parterna gemensamt upprättad tidplan.
- Kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som utformning och kvalitet. Exploatören har skyldighet att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer och övriga byggherrar inom Annedal och med de ledningsdragande bolagen.

Exploatören skall vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

3.2 Produktionsförutsättningar

Detaljplanen för del av kv Linaberg är en del i det större stadsutvecklingsprojektet Annedal. Genomförandet av Annedal kommer att innebära en intensiv byggperiod

där många byggherrar och entreprenörer skall verka inom ett begränsat område. Detta kommer att ställa stora krav på samordning inom området.

I syfte att identifiera behov av samordning och minimera konflikter håller staden på att upprätta ”PM produktionsförutsättningar”. Promemorian skall vara en förutsättning i de upphandlingar som byggherrarna inom Annedal gör. Stadens strävan är att Exploatören skall följa och underteckna promemorian när den är färdigställd och godkänd av parterna.

3.3 Bostäder

Exploatören avser att inom Exploateringsområdet uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 260 lägenheter.

3.4 Speciallägenheter och lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter skall Exploatören efter överenskommelse med Bromma stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande speciallägenheter och lokaler:

- 7 st. enrumslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen som gruppbofastad.
- permanenta barnstugor om 3 avdelningar,

Exploatören ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas med Bromma Stadsdelsnämnd eller överenskommer med Stadsdelsnämnden om att inte träffa en sådan överenskommelse.

Om Staden så önskar skall Staden äga rätt att få ovan angivna speciallägenheter och lokaler upplåta med bostadsrätt. Därvid skall gälla samma villkor som för övriga bostadsrättslägenheter.

3.5 Gemensamhetsanläggningar

Exploatören förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar inom Exploateringsområdet enligt anläggningslagen inkl stationär sopsug .

Exploatören förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna skall regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

3.6 Bygg och anläggningskostnader

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Exploateringsområdet. Exploatören ombesörjer och bekostar även genomförande av x-område som markerats med x på detaljplanekartan, bilaga 1, inkl. belysning. Projektering och genomförande skall utföras i samråd med staden och enligt stadens standard. Teknisk Handbok 2007 finns att tillgå på www.stockholm.se/trafikkontoret.

Exploatören ansvarar för och bekostar därvid projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Exploateringsområdet och x-området och som följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på Exploateringsområdet och x-området.

Projektering och byggande av gatubelysning kräver specialistkunskaper. Exploatören åtar sig att anlita Stadens belysningsexperter rörande det projekteringsarbete inom området, som krävs för dessa systemfunktioner. Upphandling och byggande av gatubelysning skall ske enligt Stadens anvisningar.

Exploatören ansvarar vidare för och bekostar framtida drift och underhåll av x-område inkl. belysning för det x-område vid Exploateringsområdets östra sida, se bilaga 1, mot den blivande parkeringen eftersom det främst kommer att nyttjas av bostadsområdets invånare.

I anknytning till Exploateringsområdet finns anläggningar som måste nybyggas, byggas om eller justeras på grund av Exploatörens utbyggnad inom Exploateringsområdet. Kostnaderna för detta skall erläggas till Staden som exploateringsbidrag. Parterna har kommit överens om att Exploatören skall bidra med ett **fast pris om 1,5 miljoner kronor** för ombyggnad en del av Tappvägen.

Exploateringsbidraget skall erläggas till Staden vid tidpunkten för tillträde eller senast 2010-01-01.

3.7 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 100 000 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 i enlighet med § 3.9.

3.8 Bygg- och Informationsskyltar

Exploatören 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 byggskylden angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

3.9 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 anlita en entreprenör håller sig inom Exploateringsområdet och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite utgå med 150 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar utanför Exploateringsområdet och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.10 Program för miljöanpassat byggande

Exploatören har tagit del av Stockholms stads ”Program för miljöanpassat byggande”. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 Gestaltungsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna inom Exploateringsområdet med utformningen av allmän plats inom Exploateringsområdet ska staden, genom dess stadsbyggnadsnämnd och exploateringsnämnd, i samråd med Exploatören upprätta ett gestaltungsprogram. Exploatören skall därvid stå för hela kostnaden för framtagandet av detta program.

Detta program ska utgöra ett för Exploatören och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Exploateringsområdet. Exploatören ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på tomtmark liksom de allmänna anläggningarna inom Exploateringsområdet, verka för att detta program följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.14 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.15 Avfallshantering

Exploatören har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt.

4.2 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger Exploatören själv att förmedla lägenheterna. Angående förmedling av gruppbofastad och förskola, se § 3.4.

4.3 Bullerskärm

För bostadsbebyggelsen krävs att en bullerskärm uppförs norr om Exploateringsområdet längs med Mälarbanan. Exploatören skall bekosta den del av bullerskärmen som uppkommer på grund av Exploatörens nya bostadsbebyggelse och dess behov.

Exploatören åtar sig att delta i arbetet med upprättande av genomförandeavtal tillsammans med berörda parter avseende projektering, upphandling samt genomförande av bullerskärmen.

4.4 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Exploatören förbinder sig vid vite av 10 mnkr i penningvärde 2008-05-01 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 10 mnkr i penningvärde 2008-05-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Exploatören träffat exploateringsavtal datum rörande del av kv Linaberg i Mariehäll. 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 10 mnkr i penningvärde 2008-05-01 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.

De delar av vitesförpliktelserna som avser anläggningar på allmän plats, som utförs av Exploatören och överlämnas till Staden, ska upphöra att gälla när godkänd garantibesiktning genomförts för respektive anläggning. De delsummor av vitet som därvid upphör att gälla är följande:

4.5 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 2009-06-01 genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2009-06-01 godkänner exploateringsavtalet för del av kv Linaberg genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2009-06-01 godkänner köpeavtal för del av kv Mariehäll 1:10 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 exploateringsnämnden, 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 exploateringsnämnd

För Skanska Mark och Exploatering
Nya Hem AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

För Drömfabriken i Bällsta AB

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med illustrationer