

Mellan Stockholms kommun genom dess marknämnd, numera exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Liljeholmsplan Fastighets AB (org.nr. 556600-3819), nedan kallat **Bolaget**, har träffats en överenskommelse om exploatering rörande södra Liljeholmstorget, daterad 2006-06-30, som reglerar genomförandet av detaljplan för södra Liljeholmstorget, Dp 2004-05811-54.

Bolaget har efter träffad överenskommelse lämnat in en markanvisningsansökan om att inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1, ägd av Staden, anlägga en underjordisk passage för affärsändamål mellan Bolagets tomträttsfastighet Stubinen 2 och SL:s tunnelbaneanläggning och bussterminal samt bygga en uppgång till torgytan från Bolagets köpcentrum under torget. För ansökt markområde gäller Dp 2004-05811-54 och Dp 2000-00694A-54 (kv Karet mm) som anger torg och gata.

Lantmäterimyndigheten har tillsammans med stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att en mindre avvikelse från planen är möjlig och att bygglov därmed kan beviljas. För att möjliggöra denna byggnation har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Tillägg till Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom södra Liljeholmstorget

§ 1

UTRYMMESANVISNING

1.1 Utrymmesanvisning

Exploateringsnämnden har 2008-08-21 beslutat att till Bolaget anvisa två tredimensionellt avgränsade utrymmen, dels under, dels över mark, vars huvudsakliga läge och gränser framgår av bilagda karta, bilaga 1, nedan kallade Utrymmena. De anvisade utrymmena ligger inom stadens fastighet Liljeholmen 1:1, under samt över Liljeholmstorgets marknivå. Bolaget skall i Utrymmena anlägga dels en underjordisk passage för affärsändamål mellan Bolagets tomträttsfastighet Stubinen 2 och SL:s tunnelbaneanläggning och bussterminal, dels en uppgång till torgytan från Bolagets köpcentrumanläggning inom tomträttsfastigheten Stubinen 2 under torget.

1.2 Detaljplan

Detaljplanerna Dp 2004-05811-54 och Dp 2000-00694A-54 (kv Karet mm) gäller för Utrymmena.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsildning

Bolaget bekostar erforderlig fastighetsildning.

Utrymmena är avsedda för affärsändamål och utgör tredimensionella utrymmen som urholkar fastigheten Liljeholmen 1:1. Utbredningen av Utrymmena framgår av bilagd karta, bilaga 1, som utgör preliminära ritningar framtagna för att utgöra underlag till fastighetsildning.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Tomträttsupplåtelse

Staden och Bolaget skall efter det att beslut om fastighetsildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tilläggsavtal till gällande tomträttavtal för fastigheten Stubinen 2 på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tilläggsavtal, bilaga 2.

I det slutgiltiga tilläggsavtalet till gällande tomträttupplåtelsen för fastigheten Stubinen 2 skall bruttoarean och tomträttavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

2.3 Markföroreningar

Bolaget utför erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom Utrymmena i den omfattning som krävs för att marken skall kunna användas för affärsändamål. Bolaget skall överlämna en schaktplan för Utrymmena och gemensamt med Staden komma överens om vilka åtgärder som skall genomföras. Åtgärderna skall, om Staden så begär, godkännas och kontrolleras av Staden. Samtliga schaktarbeten och transporter som är nödvändiga för exploateringen inom Utrymmena skall bekostas av Bolaget. Vidare skall Bolaget bekosta utförda åtgärder för hantering av markföroreningar.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Utrymmena samt intilliggande allmän plats i enlighet med detta tillägg till överenskommelse, enligt en av Bolaget i samråd med

Staden upprättad huvudtidplan, se bilaga 3. Parternas intention är att både köpcentrumet och torgytan ska vara färdigställda oktober år 2009. Bolaget är dock medvetet om att genomförandet av exploateringen inom Utrymmena påverkar tidplanen för Stadens arbeten på torgytan och därmed är Bolaget införstått med att vissa delar på torgytan kan bli försenade.

- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldig att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, och med de ledningsdragande bolagen.

3.2 Provisoriska parkeringar

I samband med att torget tas i anspråk försvinner parkeringsplatser. Bolaget ska bekosta och svara för att ca 26 nya provisoriska parkeringsplatser med samma standard som befintlig provisorisk parkering kan ordnas inom det geografiska område som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd karta, bilaga 4. Bolaget åtar sig att projektera och söka marklov för parkeringen som ska användas för allmänt ändamål. Staden bidrar med 50 000 kr till Bolaget för anläggandet av den provisoriska parkeringen.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Utrymmena och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom Utrymmena. Stadens krav på underliggande konstruktioner samt gränssnittet mellan Stadens torg och Bolagets centrumanläggning redovisas i bilaga 7 i träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom södra Liljeholmstorget daterad 30 juni 2006 samt i nästföljande stycke.

Den del av Utrymmena som utgör en underjordisk passage ansluter till SL:s befintliga tunnelbaneanläggning och bussterminal. Alla ingrepp i dessa befintliga konstruktioner skall uppfylla kraven i Bro 2004 och redovisas och granskas av Staden, genom dess trafikkontor, innan byggnation påbörjas. Godkännande ska föreligga innan ingrepp sker.

Utbyggnaden inom Utrymmena samt den ändrade disponeringen av verksamheter i köpcentrumet medför ändringar i utformning och utförande av Stadens torgyta.

Ändringarna medför merkostnader för Staden och består bland annat av:

- Tillkommande konstruktioner för trädplanteringar på överbyggnad torg (5 st träd markerade med skraffering på bifogad situationsplan, se bilaga 5)

Staden genomför anläggandet av torgytan. Bolaget skall därför till Staden betala ett belopp om 250 000 kronor för projekteringen och ombyggnationen när torgytan är i huvudsak färdigställd.

Staden projekterar utifrån de förutsättningar som givits av Citycon till och med maj år 2008 och utför anläggandet av torgytan efter dessa framtagna projekteringshandlingar. Bolaget kommer att projektera Utrymmena samtidigt som

de utför ombyggnationen. Om förutsättningarna ändras för Staden till följd av Bolagets omprojektering av Utrymmena så ska Bolaget bekosta den merkostnad för Staden som uppkommer för omprojektering och ändrat utförande av torgytan.

3.4 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

För Bolagets arbeten gäller reglerna i Teknisk Handbok. Det innebär bland annat att Bolaget skall säkerställa tillgänglighet till följande anläggningar under hela utbyggnadstiden,

- Liljeholmstorget. Gång- och fordonstrafik ska på ett trafiksäkert sätt kunna ta sig fram på Liljeholmstorget. Tillfart och försörjning till kringliggande fastigheter ska kunna upprätthållas. Alla provisorium under genomförandetiden ska bekostas av Bolaget och godkännas av Stockholm stad, genom dess trafikkontor.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av en miljon kronor, i penningvärde 2008-04-01, att senast 2011-06-01 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt detta tillägg till överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristen 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.

4.2 Åtaganden gentemot AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) m.fl

Bolaget har träffat avtal med SL och dess dotterbolag SL Infrateknik AB samt Stockholms läns landsting avseende reglering av kostnader som kan uppkomma för SL m fl. Avtalen innehåller även åtaganden gällande SLs krav på utförandet samt övriga åtgärder.

4.3 Överlåtelse av tillägg till överenskommelse

Innan tilläggsavtal till tomträttsavtal för fastigheten Stubinen 2 träffats får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av detta tillägg till överenskommelse.

När tilläggsavtal till tomträttsavtal för fastigheten Stubinen 2 träffats förbinder sig Bolaget, vid vite av en miljon kronor i penningvärde 2008-04-01, att vid överlåtelse av tomträten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser och rättigheter enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om fastigheten Stubinen 2 delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom fastigheten Stubinen 2. Vid överlåtelse av sådan tomträtt 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 Liljeholmsplan Fastighets AB träffat tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Södra Liljeholmstorget daterad xxxx-xx-xx. Tillägg till överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträten tillse att också efterföljande tomträttshavare binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandling. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med en miljon kronor i penningvärde 2008-04-01. 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.”

4.4 Fullgjorda åtaganden

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse har Bolaget erhållit full och slutlig ersättning genom vad som framgår av detta avtal. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte skall anses föreligga vid avgäldsreglering.

4.5 Överenskommelsens giltighet

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

dels fastighetsbildningsförrättning enligt § 2.1 ovan registrerats senast 2009-04-01, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels bygglov beviljats senast 2009-04-01, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2009-04-01 godkänner förslag till genomförandebeslut för södra Liljeholmstorget, genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Liljeholmsplan Fastighets AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta som visar de två tredimensionellt avgränsade utrymmena - preliminära ritningar som utgör underlag till fastighetsbildning.
2. Förslag till tilläggsavtal
3. Huvudtidplan
4. Karta med provisorisk parkeringsplats markerad.
5. Situationsplan som visar vilka träd som kräver speciella planteringslådor i betong på överbyggnad torg.