

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Besqab Projekt och Fastigheter AB (556045-2103), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Geringslådan i Gubbängen

Bilaga nummer /
till tjänsteutl./mem
av den 2008-06-25
Dnr: E2007-515-0712

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2007-12-13 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom kv Geringslådan i Gubbängen. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2008-01-18. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten, dp 2002-12062, har vunnit laga kraft. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1.

§ 2

FASTIGHETSILDNING 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.

2.2 Överlåtelse

Staden överläter med äganderätt till Bolaget Fastigheten Geringslådan 1 i Stockholms kommun, för en överenskommen köpeskilling om tjugofyramiljonerfemhundra (24 500 000) kronor.

2.3 Tillträde

Bolaget skall tillträda Fastigheten 2008-09-01.

2.4 Betalning m m

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

Staden skall på tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande Fastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheten.

2.5 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten.

2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen besväras av inskrivningar och avtal.

2.7 Fastighetens skick m m

Bolaget, 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 markföreningar se pkt 2.8.

2.8 Markföreningar

Staden beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga förekomsten av markföreningar samt behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Staden tar sedan fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i detaljplanen. Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan beställda av Bolagen.

Staden ansvarar för flyttningar av ledningar på kvartersmarken.

Bolagen skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

2.9 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

Belysning, ledningar mm

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

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheterna Gubbängen 1:1 eller upplåtas med ledningsrätt.

2.10 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget 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.

2.11 Brandväg

Bolaget ansvarar för att fastigheten för all framtid svarar för renhållning och underhåll av den brandväg, på allmän platsmark, som tjänar fastigheten samt att denna inte blockeras. Skylt "Brandväg" skall sättas upp inom tomtmark vid uppställningsplatsen, Bilaga 2a-c.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad huvudtidplan.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldig att samordna 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 ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 50 lägenheter.

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.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gator och parker enligt detaljplanen.

3.4 Flyttning av ledningar

Staden ansvarar för flyttningar av ledningar på kvartersmarken. Bolaget ansvarar för att samordning alltid sker med ledningsägande bolagen i samband med Bolagets arbeten och att kontakt alltid tas med ledningsägande bolagen innan arbeten påbörjas.

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 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 200 000 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 § 3.7 nedan.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom Fastigheten, som angivits med n på detaljplanekarta, Bilaga 1. Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före 2013-12-31 skall Bolaget vid vite med 500 000 kronor per träd plantera motsvarande antal nya relativt fullväxta träd.

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna punkt 3.5. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

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 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 en entreprenör håller sig inom Fastigheten 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 Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.8 Program för miljöanpassat byggande

Bolaget 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.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv.

3.12 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget får upplåta bostäderna med bostadsrätt.

4.2 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger Bolaget själv att förmedla lägenheterna.

4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 3 miljoner kronor, i penningvärde 2008-07-01, att senast 2012-01-01 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 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.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 4 miljoner kronor i penningvärde 2008-07-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten de nya ägarna övertager 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 byggrätten inom Fastigheten. 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 Besqab Projekt och Fastigheter AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Geringslådan daterad
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 4 miljoner kronor i penningvärde 2008-07-01. 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 exploateringskontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.5 Överenskommelsens giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2008-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för kv Geringslådan m fl, 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 Besqab Projekt och Fastigheter AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Brandväg

Dp 2002-12062-54

GRUNDKARTA

- Kvarter- och områdesgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader
- Staket
- Mur
- Stödmur
- Väg
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Kraftledning

Koordinatsystem: ST 74 i plan och stadens (RH 00) i höjd
Måtklass II

Upprättad av Stadsmåtningsavdelningen
2008-04-08

Olof Sjöblom
Olof Sjöblom
lantmätare

50m
0
10
Skala 1:1000

CAD Ulla Honkanen Konto 1120-02083



Geringslådan 1

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- X--- Utgående användningsgräns

Användning av mark

- Allmänna platser**
- GATA** Fordons-, gång- och cykeltrafik
- NATUR** Naturområde
- Kvartermark**
- B1** Bostäder, i bottenvåningen mot gata får även centrumverksamheter inrymmas.
- C** Centrum

Utformning av allmänna platser

- bro Tunnelbanebro

Utnyttjandegrad

- e000 Största byggnadsarea.

Begränsning av markens bebyggande

- u** Marken får inte bebyggas.
- u** Marken får byggas över med ett bjälklag som planteras.
- u** Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader och garage.
- u** Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Balkonger, burspråk och entrépartier får anordnas utöver angiven byggrätt i den omfattning och på det sätt stadsbyggnadsnämnden prövar lämpligt.

Markens anordnande

- n Trädet får inte fällas.

Körförbindelse

- u** Körförbindelse får inte anordnas.

Placering, utformning, utförande

- IV** Högsta antal våningar.
- V** Souterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar.

Byggnad skall placeras med fasadiv i egenskapsgräns mot gata och bottenbjälklag för bostäder skall ligga minst 0.7 meter över gatunivå.

Tak får ges en lutning på maximalt 30 grader. Fasaderna putsas utan synliga betongelementskarvar.

Störningsskydd, trafikbuller

Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna skall utföras och/eller placeras så att de utsätts för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden).

Bostäder skall utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dB(A) mellan klockan 19-07.

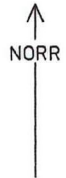
Bostäder skall utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.

Bostäder skall utföras så att stornjud inte överstiger 30 dB(A) (slow) vid tågpassage.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har varit laga kraft.

Den fastighetsplan (tomtindelning) som fastställdes 1962-11-12, akt B119/1962, för Limkakan 3 och 4, skall upphöra att gälla i sin helhet.



UPPLYSNINGAR

Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen (PBL). Fastighetsregisterkarta nr 126 och 127.

Planhandlingarna består av:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Detaljplan för fastigheten

LIMKAKAN 3 m m

i stadsdelarna Gubbängen och Talkrogen i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Ytterstadsavdelningen
Plansektionen
2008-04-07

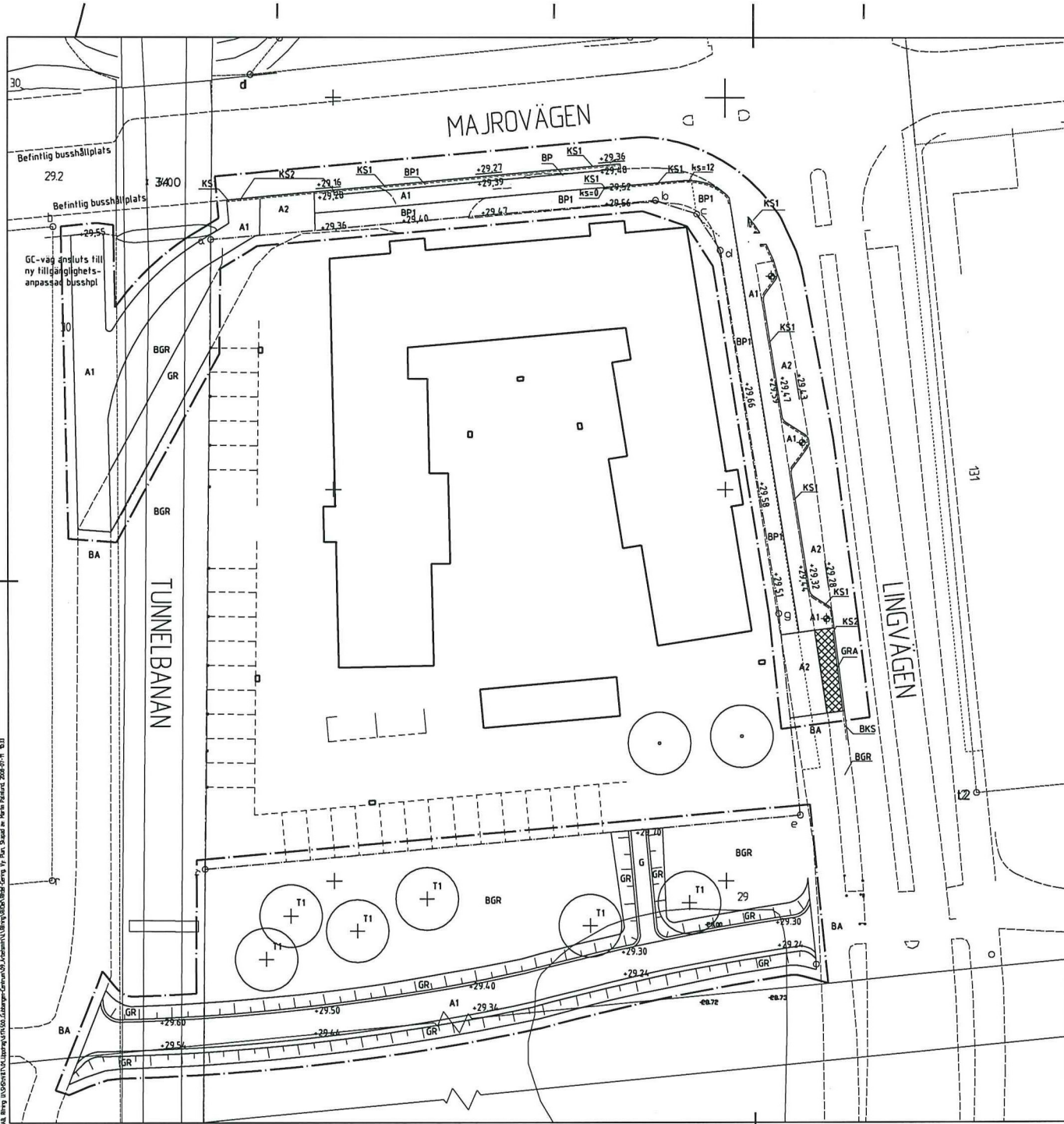
Ulla Wickström
Ulla-Britt Wickström
planchef
Inge Almqvist
Inge Almqvist
planarkitekt

ORIGINAL

INNEHÅLLANDE EXEMPLAR
STOCKHOLMS
STADSBYGGNADSKONTOR

antagen av SBN 2006-06-21
laga kraft 2007-05-03, Regeringen avslag överklagen

Dp 2002-12062-54



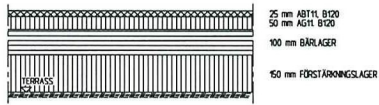
- FÖRKLARINGAR**
- Arbetsområdesgräns illustrerad 1 m utanför området
 - - - Fastighetsgräns
 - Materialgräns
 - Mark som utgår
 - 00.00 Befintlig höjd som behålls
 - +00.00 Ny höjd
 - ⊕ Bef. belysningsstolpe
 - ⊙ Höjdkurva befintlig mark
 - BA Befintlig asfaltyta
 - A1, A2 Ny asfaltyta, se ritn nr 0127-4:1XG08-0002
 - BGR Befintlig gräsytta
 - GR Ny gräsytta, se ritn nr 0127-4:1XG08-0002
 - GRA Gräsarmering, se ritn nr 0127-4:1XG08-0002
 - KS1 Ny kantsten vid infart (synlig höjd 12 cm). Granit RV1
 - KS2 Ny kantsten vid infart (synlig höjd 6 cm). Granit RF1
 - BP1 Ny betongplattytta, se ritn nr 0127-4:1XG08-0002
 - Befintligt träd
 - T1 Acer platanoides, Skogslönn
Kvalitet: 4x ompl, 20-25

FÖRHANDSKOPIA
2008-07-11

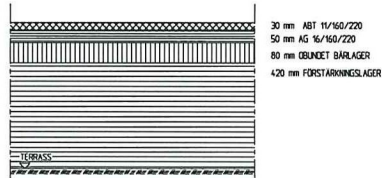
STATUS FÖRENKL BYGGHANDLING		Högskoleingenjör P-O JÄGBECK Projektnr. 6097608 Uppdragsnr. 6097608		Nummer 0127-4:1XG08-0001	
Grontmij Samrådsbyrå ● Landskapsarkitektur ● Väg & trafik		Huset 100 % STYCKEN 1st. 01-04-07 2st. 01-04-07		Exploateringskontoret FARSTA KV GERINGSLÅDAN LINGVÄGEN	
Uppdragsnr. 6774502 Datum 2008-XX-XX Ansvarig NLS GERAN NILSSON		M PALMLUND J-E HOLLANDER		Markplaneringsplan PLAN Skala 1:200 (A1)	
6774502 2008-XX-XX NLS GERAN NILSSON		M PALMLUND J-E HOLLANDER		0127-4:1XG08-0001	

Biiragar 2a

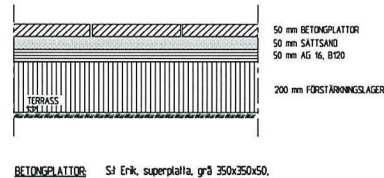
Bilden är en förhandskopia av en teknisk ritning som inte ska användas för byggning eller annan verksamhet utan tillstånd från Grontmij AB.



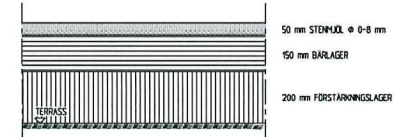
ASFALTYTA, A1
Principsektion
Skala 1:10



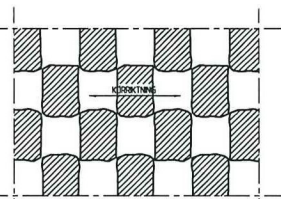
ASFALTYTA, A2
Principsektion
Skala 1:10



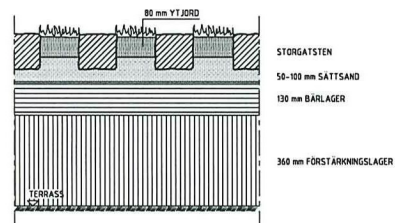
BETONGPLATTOR, BP
Principsektion
Skala 1:10



STENMJÖL, G
Principsektion
Skala 1:10



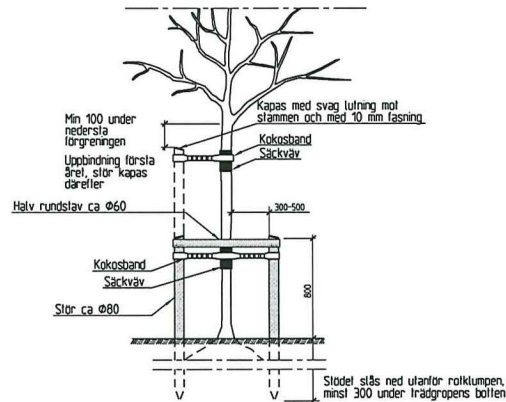
Plan



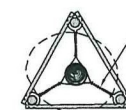
Sektion

ANM STORGATSTEN: Ljusgrå granit
Gräsfröblandning Weibulls Park eller likvärdigt

GRÄSARMERING, GRA
Principdetalj
Skala 1:10

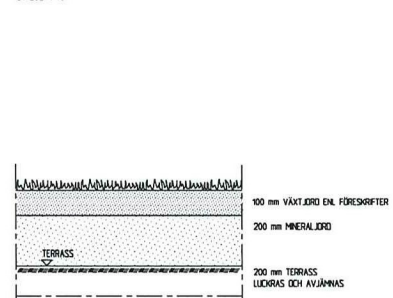


SEKTION



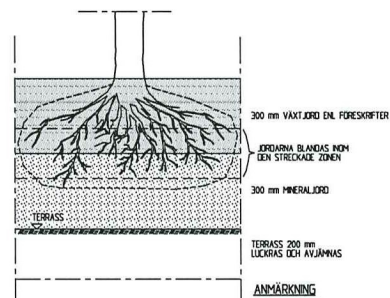
PLAN

TRÄDUPPBINDNING AV ENSTAMMIGA TRÄD
Principsektion
Skala 1:20



GRÄSYTA, GR
Principsektion
Skala 1:10

ANMÄRKNING
Ytan sås med gräsfröblandning "Parkblandning" från Weibull et liknande.



TRÄD I VEGETATIONSYTA
Principsektion
Skala 1:10

ANMÄRKNING
Trädtopp Ø 2,0 m
Trädet planteras med rothals i nivå med 0k vattgrund.

FÖRHANDSKOPIA
2008-07-11

FÖRENKL BYGGHANDLING Grontmij Stämhallbyggnad Ländelsprojekt/teater Väg & trafik Uppdrags nr: 6174502 Datum: 2008-XX-XX Ansvare: Nils Göran Nilsson		Projektskiss/Programavgränsning P-O JAGBECK Projektnr: 609508 M nr: Gnr: Bnr: Skp: Skapningsår: 20 Gårdsnr: 20 Anslut till ritn, utvär/med ändringdatum	Nummer Del, del, delsdelen nr Del, Proj, G, Gårdsnr EXPLOATERINGS KONTORET FARSTA KV GERINGSLÅDAN LINGVÅGEN PRINCIPSEKTIONER Datum: 1:10, 1:20 (A1) Del, Foto, Ritg	0127-41XG08-0002
---	--	--	---	------------------

Bi-laga 2b

skrift
2008.07.04
NOVA MARK AB/GR

