

BILAGA 1

Mellan Stockholms kommun, genom dess dåvarande gatu- och fastighetsnämnd, och Induco AB träffades 2004-04-29 och 2004-05-04 överenskommelse om exploatering av kvarteret Hammarby Gård inom Hammarby Sjöstad.

Västra delen av kvarteret Hammarby Gård ingick ej i det exploateringsområdet som angavs i överenskommelsen. I §18.11 i överenskommelsen anges att parterna skall träffa särskilt avtal om exploatering av detta område.

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad Staden, och Induco AB (org nr 556014-6416), nedan kallat Bolaget, har under de förutsättningar som anges i § 5.4 nedan träffats följande

Exploateringsavtal för Hammarby Gård, Västra Delen

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheten Hammarby Gård 7. Staden är ägare till fastigheterna Hammarby Gård 6 och Hammarbyhöjden 1:1. Bolaget avser att uppföra kommersiell bebyggelse samt bostadsbebyggelse inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilaga 1.

1.2 Detaljplan

För del av Exploateringsområdet gäller detaljplan för kv Hammarby Gård mm, Dp 2000-04642.

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för kv Hammarby Gård 7 antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2008-01265, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta redovisas i bilaga 2 Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE MM

2.1 Fastighetsbildning

Bolaget ansöker om erforderlig fastighetsbildning och svarar för kostnaden för denna.

2.1.1 Allmän plats

Parterna är ense om att de delar av Exploateringsområdet, som enligt detaljplanerna i §1.2 ovan skall bli allmän plats, genom fastighetsbildning och utan ersättning skall tillföras Stadens fastighet Hammarbyhöjden 1:1.

Projektering och byggande av anläggningar på allmän platsmark regleras i §3.5 nedan. Staden tillträder marken och anläggningarna när dessa godkänts av Staden. Bolaget har rätt att fakturera Staden för den moms som belöper på de allmänna gatorna som skall överlämnas till Staden enligt denna punkt.

Bolaget garanterar att markområdena på tillträdesdagen inte besväras av in-teckningar, servitut, inskrivningar eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för i denna paragraf angivna markområden i mindre utsträckning ändras skall avtalet i stället avse de vid förrättningen bestämda områdena.

2.1.2 Kvartersmark

Del av Hammarby Gård 6

Staden överlåter till Bolaget den del av fastigheten Hammarby Gård 6 som markeras på bilaga 3 för en överenskommen köpeskilling om 1 200 000 kr. Den överlåtna egendomen skall nyttjas som förgårdsmark/parkering och skall överföras till bolagets fastighet Hammarby Gård 7 genom fastighetsreglering.

Området nyttjas för närvarande som vändplan. Parterna är medvetna om att överlåtelsen ej kan genomföras förrän långa transporter till grannfastigheten Hammarby Gård 11 kan omlokaliseras i samband med exploatering inom fastigheten Hammarby Gård 10.

Köpeskillingen erläggs på tillträdesdagen vilken infaller en vecka efter det fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Köpeskillingen är bestämd i prisläge 2008-05-01 och skall omräknas fram till tillträdesdagen efter förändringar i konsumentprisindex.

Del av Hammarbyhöjden 1:1

Del av Stadens fastighet Hammarbyhöjden 1:1 skall av Bolaget nyttjas som förgårdsmark. I avvaktan på framtida överlåtelse upplåts området med arrenderätt enligt bilaga 4. Området skall iordningsställas av Bolaget på egen bekostnad.

2.2 Servitut

Bolaget 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.

Bolaget medger att ovan angivna rättighet får inskrivas som servitut med bästa rätt i fastighet belägen inom Exploateringsområdet till förmån för fastigheten Hammarbyhöjden 1:1.

2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Bolaget skall till Staden betala gatukostnadsersättning om 30,0 Mnkr. Ersättningen skall erläggas en vecka efter överlämnande enligt §3.5 nedan.

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten Hammarby Gård 7 befriat 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 inom Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm.

2.4 Markföroreningar

Bolaget ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken skall kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Parterna förbinder sig att genomföra exploatering inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal, enligt en av parterna gemensamt upprättad kommande huvudtidplan.

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

3.2 Bostäder

Bolaget skall inom Exploateringsområdet uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 165 lägenheter. Bolaget är medvetet om att bostäderna ej får tas i bruk förrän avskärmande kontorsbebyggelse uppförts längs Hammarby Kajgata.

3.3 Speciallägenheter och lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter skall Bolaget efter överenskommelse med Södermalms stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe i samråd med denna projektera, bygga och upplåta 2-3 permanenta barnstugeavdelningar.

Bolaget ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas eller att parterna kommer överens om att inte träffa en sådan överenskommelse.

Om Staden så önskar skall Staden äga rätt att få ovan angivna speciallägenheter och lokaler upplåtna på samma villkor som för övriga bostadslägenheter eller lokaler.

3.4 Gemensamhetsanläggningar

Allmänt

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till för detaljplanens genomförande erforderliga förrättningar enligt Anläggningslagen.

Sopsug

Bolaget skall ansluta bostäderna inom Exploateringsområdet till den befintliga sopsug-terminalen i kvarteret Mårtensdal, vilken förvaltas av Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening. Tre avfallsfraktioner; organiskt avfall, brännbart avfall och papper skall uppsamlas och transporteras i den stationära sopsugen. Gemensamhetsanläggningen är bildad och anläggningen är driftsatt.

Bolaget skall med Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening träffa överenskommelse om inträde i gemensamhetsanläggningen.

3.5 Kommunala anläggningar

Ombyggnad av Hammarby Kajgata

Projektering

Staden ombesörjer och bekostar projektering av Hammarby Kajgata (E-089). I projekteringen ingår bl a:

- samtliga ledningsarbeten
- gatuuppbyggnad t o m AG-beläggning
- provisoriska gångbanor på östra sidan av Hammarby Kajgata
- finplanering av följdåtgärder inom Hammarby Gård 11 (Fortum)
- provisoriskt iordningsställande av vändplan för 24-meters bilar

Byggande

Bolaget svarar för ombyggnaden Hammarby Kajgata enligt ovan. Arbetet skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Detta gäller även för följdändringar som måste göras på kvartersmark och på allmän platsmark i anslutning till Hammarby Kajgata.

Staden skall ersätta Bolaget för åtagandet enligt ovan med 5 241 000 kr exklusive moms. Kostnader för av Staden godkända ändrings- och tillägsarbeten tillkommer. Ersättningen skall erläggas löpande i förhållande till utfört arbete. Staden svarar för och bekostar projekt- och byggledning avseende de arbeten som ingår i E-089 ovan.

Bolaget skall på egen bekostnad svara för finplaneringen av Hammarby Kajgata avseende toppbeläggning och träd, färdigställande av gångbana och planteringar längs Hammarby Gård 7.

Övrig allmän platsmark

Projektering

Staden ombesörjer och bekostar projektering av all övrig allmän platsmark inom exploateringsområdet inklusive ledningssamordning.

Byggande

Bolaget svarar för anläggandet av all övrig allmän platsmark inom exploateringsområdet. Arbetet skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Detta gäller även för anpassningar och kompletteringar som måste göras på angränsande allmän platsmark, t ex iordningsställande av Sjöfartsgatan och Hammarby Allés norra gångbana.

Staden skall ersätta Bolaget för åtagandet enligt ovan med ett fast belopp om 30,0 Mkr exklusive moms. Ersättningen skall erläggas en vecka efter överlämnandet.

Övertagande och garantitider mm

Staden skall beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för ovanstående byggnads- och anläggningsarbeten. Stadens eventuella anmärkningar skall framföras senast vid dessa tillfällen.

Bolagets åtagande skall anses vara riktigt fullgjort då Staden godkänt och övertagit respektive anläggning. Bolaget garanterar att det av Bolaget utförda byggnadsarbetet är fritt från fel ifråga om material och arbetenas utförande under en garantitid om fem år från den dag Staden övertagit anläggningarna.

Av Bolaget erhållen garanti om 5 år avseende utförd entreprenad och därtill hörande garantiansvar och skötselåtagande övertas av Staden i samband med överlämnandet.

3.6 Befintlig vegetation och park

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid 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 § 3.8 nedan.

3.7 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 skall utformas efter anvisningar från Staden.

3.8 Byggetablering

Bolaget 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.

Bolaget skall med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Exploateringsområdet och av Staden anvisad byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör håller sig inom Exploateringsområdet och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite skall utgå med 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Exploateringsområdet och av Staden anvisad byggetableringsyta.

4.1 Miljöprogram och miljöarbete

För projektets bostadsdel gäller ”Miljöprogram för Hammarby Sjästad - inriktningsmål 2007-2010”, daterad 2007-05-30 och behandlat av Marknämnden i oktober 2005, bilaga 5.

Nya regler i BBR med krav på max 110 kWh/ m² Atemp i köpt energi trädde i kraft 2007-07-01. Inriktningsmålet i Hammarby Sjästads Miljöprogram ovan ligger lägre, 100 kWh/ m² BRA, men är inte helt jämförbart med Boverkets krav då det är ett mål som bl.a. förutsätter normal rumstemperatur och vädring, som påverkas av de boende. Garage och källarförråd inräknas ej i BRA-arean.

Staden och Bolaget är överens om att kraftfullt arbeta för att projektet skall bli ett föredöme vad gäller energibesparing med målet att minimera utsläppen av växthusgaser, främst CO₂, under projektets livslängd. Staden har överlämnat en Vägledning för energibesparing som redovisar exempel på olika åtgärder. Staden ser gärna att Bolaget också genomför andra kreativa lösningar av spjutspetskaraktär i projektet. Vissa möjligheter till bidrag för merkostnader finns för sådana åtgärder.

Bolaget skall under projekteringsprocessen till staden redovisa projektering och planerade åtgärder i dessa avseenden samt dokumentera dessa i en ny förenklad form av Miljöbelastningsprofil, som staden utarbetar i samråd med byggherrarna. Parterna är också överens om att under byggskedet bl.a. genom värmefotografering i tidiga faser av byggprocessen kontrollera att beräknade värden uppnås.

Bolaget medger genom påtecknandet av detta avtal Staden rätt att från energileverantörerna erhålla statistik över Fastighetens energiförbrukning, såväl fjärrvärme som fastighetsel respektive hushållsel, dock ej uppdelad på enskilda hushåll. Detta medgivande skall av Bolaget överföras till ny fastighetsägare eller bostadsrättsförening

4.2 Projektspecifik kvalitets- och miljöplan samt kvalitets- och miljöronder

Bolaget skall presentera en projektspecifik kvalitets- och miljöplan med en beskrivning av hur kvalitets- och miljöarbetet skall planeras, styras och följas upp i projekterings- och byggskedena. Ansvarsfördelning och rutiner för att följa miljö- och kvalitetsplanen skall vara dokumenterade i ett kontrollprogram.

Staden kallar till tidigt samrådsmöte gällande kvalitets- och miljöarbetet och kommer genom miljöronder/syner att kontrollera att miljö- och kvalitetsplanen och miljöprogrammets intentioner efterlevs under byggprocessen.

4.3 Vägledande miljödokument

Följande handlingar har också överlämnats till Bolaget att användas i projektet:

- Vägledning för energibesparing i Hammarby Sjästad 2007-2010, daterad 2007-06-14
- Miljökrav för entreprenadens genomförande (MEG), daterad 2007-06-14
- Fuktskyddsbeskrivning – råd daterade 2007-06-05

4.4 Miljöanpassat byggande i Stockholm

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande, fastställt av kommunfullmäktige 3 oktober 2005. Programmet är numera frivilligt men utgör en bra grund för miljöanpassat byggande. Gällande version av programmet och dess bilagor finns på [www.stockholm.se/exploateringskontoret-Branschinformation/Miljoeanpassat_byggande i Stockholm](http://www.stockholm.se/exploateringskontoret-Branschinformation/Miljoeanpassat_byggande_i_Stockholm)

4.5 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.

4.6 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande följa Stadens program ”Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö” (Gatu- och fastighetsnämnden maj 2001, överlämnat till Bolaget) samt promemorian ”Tillgänglighet för funktionshindrade i Hammarby Sjöstads bostadsprojekt” daterad 2007-06-20, bilaga 6. Bolaget skall utse en person som ansvarar för att handlingarna följs från projektering till färdigt bygge. Bolaget skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från handlingarna. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

Kvalitetssäkring för tillgänglighet

Bolaget skall på Stadens begäran kunna redovisa hur tillgänglighetsfrågorna hanteras i projektering och genomförande av exploateringen inom Fastigheten. Bolaget och Staden skall medverka till erfarenhetsåterföring beträffande tillgänglighetsfrågor. Staden kommer särskilt genom uppföljning att försäkra sig om detta under byggprocessen.

4.7 Bilpool

Staden har initierat en bilpoolsverksamhet inom Hammarby Sjöstad. Målsättningen med bilpoolsverksamheten i Hammarby Sjöstad är att minska det enskilda bilinnehavet. Bolaget ska informera sina blivande hyresgäster och bostadsrättsinnehavare om bilpoolens tjänster.

4.8 Kvalitetsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar, med utformningen av gator och parker inom Planområdet har ett kvalitetsprogram upprättats. Kvalitetsprogrammet har godkänts av Stadsbyggnadsnämnden hösten 2004.

Bolaget skall vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten verka för att kvalitetsprogrammet följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

4.9 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

§ 5

ÖVRIGA VILLKOR

5.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget skall upplåta bostäderna med hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt.

5.2 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Bolaget förbinder sig vid vite av 25 000 000 kronor i penningvärde 2008-01-01 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 25 000 000 kronor i penningvärde 2008-01-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande Hammarby Gård, Västa Delen daterat 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 25 000 000 kronor i penningvärde 2008-01-01. 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 Bolaget 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.

5.3 Överenskommelsens upphörande

Efter att samtliga punkter i exploateringsavtalet uppfyllts skall 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.

5.4 Avtalets giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2008-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

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 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 exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Induco AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Exploateringsområdet
2. Detaljplanekarta
3. Del av Hammarby Gård 6 som försäljs

4. Arrendeavtal för del av Hammarbyhöjden 1:1
5. Miljöprogram för Hammarby Sjöstad 2007-2010 - inriktningsmål
6. Tillgänglighet för funktionshindrade i Hammarby Sjöstads bostadsprojekt