

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Stiftelsen Stora Sköndal (Org nr 802000-6725), nedan kallad **Stiftelsen**, har under de förutsättningar som anges i § 4.3 nedan träffats följande

Bilaga nummer **I**
till tjänsteutl./mem
av den **2008-10-09**
Dnr: **E 2008-512-01071**

Exploateringsavtal inom Stora Sköndal, vid kv Tebrödet, mm

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för område vid Kvarteret Tebrödet antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2006-08048-541, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

1.2 Markägande

Inom **Exploateringsområdet** som är markerat med heldragen begränsningslinje på detaljplanekarta, Bilaga 1, är Stiftelsen ägare till fastigheten Sköndal 1:1 (markerad med streckad begränsningslinje på Bilaga 2) och avser där att uppföra ny bostadsbebyggelse på delar av fastigheten.

Staden är ägare till fastigheterna Sköndal 1:7 och 1:9 (markerat med streck-prickad begränsningslinje på Bilaga 2) och avser där att uppföra ny bostadsbebyggelse på delar av Sköndal 1:9 och del av Sköndal 1:7.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE MM

2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering

Parterna är överens om att markbyte skall ske mellan Staden och Stiftelsen i huvudsak enligt bifogad illustration, Bilaga 3.

Staden och Stiftelsen delar kostnaden för ovanstående fastighetsreglering.

Stiftelsen ansöker om erforderliga tillkommande fastighetsbildningar på den mark som tillfaller Stiftelsen samt svarar för kostnaden för dessa.

Staden ansöker om erforderliga tillkommande fastighetsbildningar på den mark som tillfaller Staden samt svarar för kostnaden för dessa.

Stiftelsen ska utan ersättning överlämna mark som skall bli allmän till Staden.

Parterna är överens om att de delar av Exploateringsområdet, som enligt detaljplanen i § 1 skall bli allmän plats, genom fastighetsbildning skall tillföras Stadens fastighet Sköndal 1:7.

Fastighetsbildningen för kvartersmark ska genomföras senast 2012-12-31.

Fastighetsbildningen för allmän platsmark ska genomföras senast 2012-12-31.

Staden tillträder marken när fastighetsbildningen vinner laga kraft.

Stiftelsen garanterar att markområdena på tillträdesdagen inte besväras av inteckningar, 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.

2.2 Servitut och ledningsrätter

Stiftelsen 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 inom område markerat med x1 på detaljplanekartan.

Stiftelsen medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i fastighet belägen inom Exploateringsområdet, eller upplåtas med ledningsrätt.

Det område inom Exploateringsområdet som markerats med x1 på bilagd karta, Bilaga 1, får inte spärras av med hinder i någon form. Området är primärt avsett för Exploateringsområdets behov. Anläggningar inom området anläggs, ägs och förvaltas av Stiftelsen på samma sätt som övrig kvartersmark. Allmänheten får passera området till fots eller med cykel.

Staden har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

I det exploateringsbidrag som Stiftelsen skall erlagga till staden enligt § 3.4 nedan ingår gatukostnadsersättning för de gator som staden bygger ut inom Exploateringsområdet.

Efter genomförande av detta avtal är Stiftelsen såsom ägare till fastigheten Sköndal 1:1 och nybildade fastigheter inom exploateringsområdet befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen.

Stiftelsen eller den Stiftelsen sätter i sitt ställe svarar för alla övriga kostnader inom sin del av Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten och avlopp, el och ev fjärrvärme etc.

Staden eller den staden sätter i sitt ställe svarar på motsvarande sätt för alla övriga kostnader inom sin del av Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten och avlopp, el och ev fjärrvärme etc.

2.4 Markföroreningar

Stiftelsen ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom nuvarande fastigheten Sköndal 1:1 i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Staden ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom nuvarande fastigheten Sköndal 1:7 och 1:9 i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidsplan

Stiftelsen och staden förbinder sig att genomföra exploatering inom Exploateringsområdet och ansluta till intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal, enligt en av parterna gemensamt upprättad huvudtidsplan Bilaga 4.

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

3.2 Bostäder

Stiftelsen avser att inom Exploateringsområdet uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 85 lägenheter.

3.3 Gemensamhetsanläggningar

Stiftelsen förbinder sig att söka, och tillsammans med övriga bolag som betjänas av resp anläggning, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för nedan angivna anläggningar.

Parkeringsgata/gård D (se Bilaga 5).

Parkeringsgata/gård E (se Bilaga 5).

Gator F inom skogsbyn (se Bilaga 5).

Stiftelsen förbinder sig även att med övriga tomträttsinnehavare/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.

3.4 Anläggningar

Staden ombesörjer och bekostar projektering och byggande av all allmän platsmark inkl belysning inom Exploateringsområdet.

Stiftelsen ombesörjer och bekostar projektering av alla anläggningar inkl belysning på Stiftelsens mark inom Exploateringsområdet A – C enligt § 3.3 ovan. De handlingar som ligger till grund för byggandet skall godkännas av Staden. Detta gäller även för projektering av ändringar som måste göras i allmän platsmark i anslutning till kvartersmark som följd av exploateringen.

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

Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena av allmän platsmark ansvarar staden för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet, samt dess följer utanför detta område.

Stiftelsen ansvarar för ledningssamordningen för all utbyggnad på egen mark, samt dess följer utanför detta område.

- De anläggningar inom Exploateringsområdet som byggs av Staden delbekostas av Stiftelsen genom ett exploateringsbidrag om femmiljonerfemhundrausen kronor (5 500 000) kronor.

Exploateringsbidraget skall erläggas till Staden senast 3 månader efter anläggningsarbetena för stadens markarbeten påbörjats enligt bilagd huvudtidplan, Bilaga 4, dvs 2009-11-01. Förskjuts byggstarten av dessa anläggningar, förskjuts också tidpunkten för betalningen med motsvarande tid.

Uppräkning av beloppen skall ske med from 2008-01-01 enl (markkostnadsindex E84.311) till dess att respektive detaljplan vinner laga kraft.

3.5 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

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

Vid överträdelse skall Stiftelsen utge vite med 50 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar Stiftelsen för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Stiftelsen nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Fastigheten utan tillstånd skall Stiftelsen utge vite i enlighet med § 3.7 nedan.

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.

Kvartersmark

Stiftelsen åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom Fastigheten, som angivits med n1 på detaljplanekarta, Bilaga 1. Om något eller några av dessa träd, på grund av Stiftelsen, eller något företag som Stiftelsen anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före ett datum två år efter slutbesiktning av byggnaderna skall Stiftelsen vid vite med 500 000 kronor per träd plantera motsvarande antal nya relativt fullväxta träd.

3.6 Bygg- och Informationsskyltar

Stiftelsen 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 Byggetablering

Stiftelsen 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.

I första hand skall ytor som ej är naturmark utnyttjas.

Stiftelsen skall med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Exploateringsområdet och byggetableringsytor. Stiftelsen skall tillse att Stiftelsen, eller av Stiftelsen anlitaad 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 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Stiftelsen eller dess entreprenörer nyttjar utanför Exploateringsområdet och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.8 Program för miljöanpassat byggande

Stiftelsen 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 Stiftelsen, 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.

3.10 Tillgänglighet i utemiljö

Stiftelsen 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). Stiftelsen har tagit del av detta program. Stiftelsen skall därvid utse en person som ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge.

Stiftelsen skall skriftligen till Staden anmäla och motivera eventuella avvikelser från programmet. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

3.11 Gestaltningprogram

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 har staden, genom dess stadsbyggnadsnämnd och exploateringsnämnd i samråd med Stiftelsen och andra fastighetsägare/ tomträttshavare inom stadsdelen, upprättat ett gestaltningprogram.

Detta program ska utgöra ett för Stiftelsen och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Exploateringsområdet. Stiftelsen 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.

3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.13 Avfallshantering

Stiftelsen har tagit del av Stockholms stads riktlinjer "Projektera och bygg för god avfallshantering".

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Stiftelsen förbinder sig vid vite av 5 500 000 kronor i penningvärde 2008-06-01 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 5 500 000 kronor i penningvärde 2008-06-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Stiftelsen träffat exploateringsavtal rörande område vid kv Tebrödet 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 5 500 000 kronor i penningvärde 2008-06-01. 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 Stiftelsen 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.

Stiftelsen 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.

4.2 Avtalets upphörande

Efter att samtliga punkter i överenskommelsen uppfyllts av Stiftelsen och Staden och när alla åtaganden är genomförda och godkända kan parterna genom tilläggsavtal till överenskommelsen bekräfta att man är överens om detta samt att överenskommelsen därmed upphör att gälla.

4.3 Avtalets giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2009-06-30, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden före 2010-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för område vid kv Tebrådet, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Stiftelsen 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. Stiftelsen 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

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Stiftelsen Stora Sköndal

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

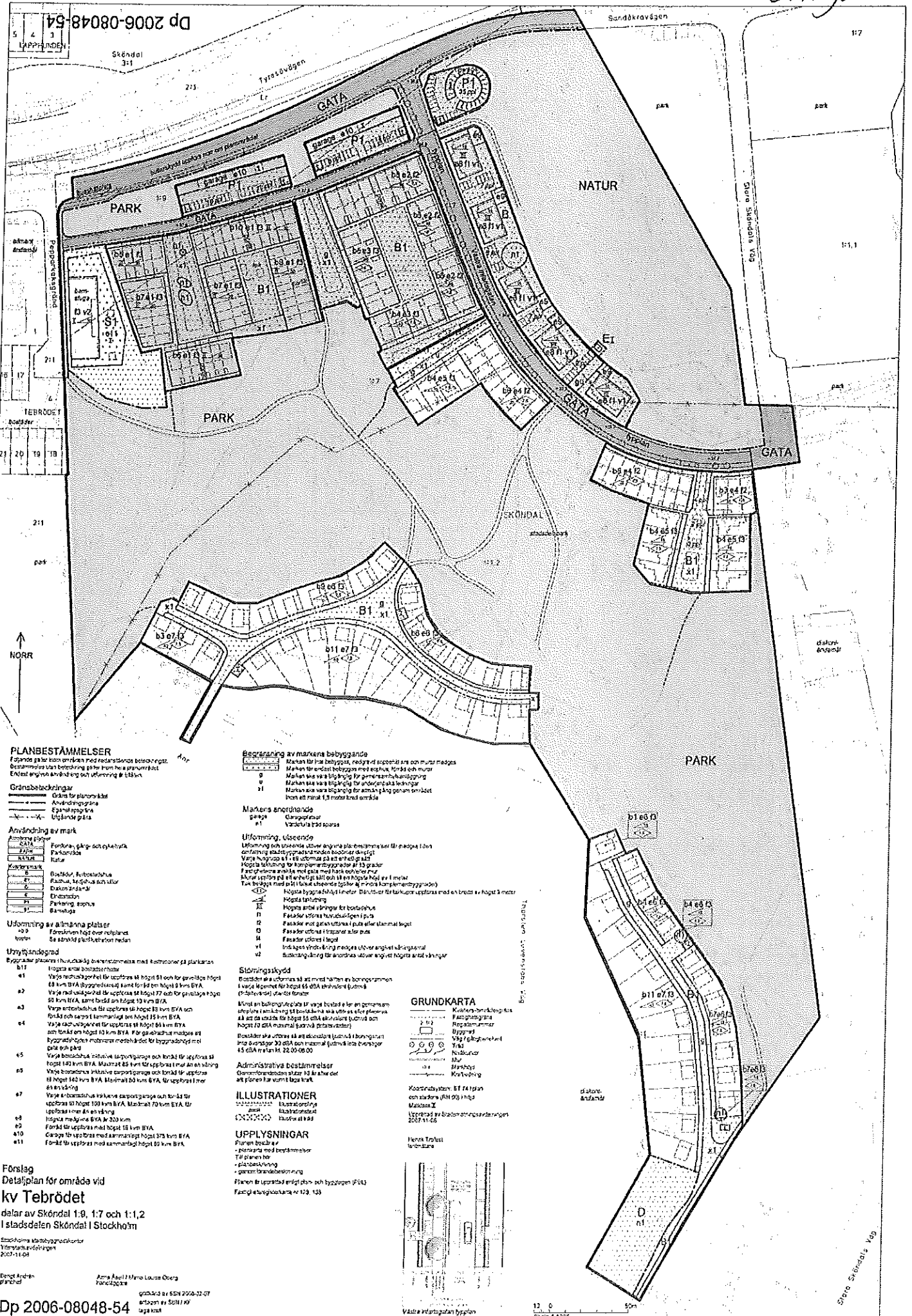
.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Nuvarande ägo gränser och exploateringsområde
3. Fastighetsgränsjusteringar
4. Huvudtidsplan
5. Gemensamhetsanläggningar



Dp 2006-08048-54

LAPPSTADEN

Sköndal 3:1

273

271

211

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

Sköndal 3:1

273

271

211

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

Sköndal 3:1

273

271

211

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

Sköndal 3:1

273

271

211

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

Sköndal 3:1

273

271

211

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

Sköndal 3:1

273

271

211

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

Sköndal 3:1

273

271

211

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

Sköndal 3:1

273

271

211

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

PLANBESTÄMMELSER

Förslaget gäller den kommunala detaljplanen för området kv Tebrödet. Bestämmelserna gäller för området kv Tebrödet. Endast enskilda bostäder och utställningshallar är tillåtna.

Gränsoberäkningar

- Gränser för planens område
Användningsgränser
Ej planbestämda områden
Utgångspunkter

Användning av mark

- Markens användning
Bostäder
Förskola, dag- och förskolebarn
Parkering
Kultur

Utsättning av allmänna platser

- Förskola
Parkering
Barnvagn

Utrymningsslag

- B1: Högsta bygghöjd 10 meter
B2: Högsta bygghöjd 12 meter
B3: Högsta bygghöjd 15 meter
B4: Högsta bygghöjd 18 meter
B5: Högsta bygghöjd 20 meter
B6: Högsta bygghöjd 22 meter
B7: Högsta bygghöjd 25 meter
B8: Högsta bygghöjd 28 meter
B9: Högsta bygghöjd 30 meter
B10: Högsta bygghöjd 32 meter
B11: Högsta bygghöjd 35 meter

Förslag

Detaljplan för område kv Tebrödet delar av Sköndal 1:9, 1:7 och 1:12 i stadsdelen Sköndal i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontoret
Tillämpningsförfening
2007-11-09

Dp 2006-08048-54

Begränsning av markens bebyggande

- Markens bebyggande
Markens bebyggande med esplanad, förskola och murar
Markens bebyggande för gemensamt utställningsområde
Markens bebyggande för utställningshallar
Markens bebyggande för utställningshallar som ett annat 1:3-mått för område

Markens användande

- Markens användande
Gångstråk
Vardagsbruk

Utsättning, utseende

- Utsättning och utseende
Utsättning och utseende för bostäder
Utsättning och utseende för förskola
Utsättning och utseende för parkering
Utsättning och utseende för kultur

Stämningsskydd

- Stämningsskydd
Stämningsskydd för bostäder
Stämningsskydd för förskola
Stämningsskydd för parkering
Stämningsskydd för kultur

Administrativa bestämmelser

- Administrativa bestämmelser
Gemensamt utställningsområde
Gemensamt utställningsområde för utställningshallar
Gemensamt utställningsområde för utställningshallar som ett annat 1:3-mått för område

ILLUSTRATIONER

- Illustrationer
Markens bebyggande
Markens användande
Utsättning, utseende
Stämningsskydd
Administrativa bestämmelser

UPPLYSNINGAR

- Upplysningar
Planens innehåll
Planens omfattning
Planens utställningsområde
Planens utställningsområde för utställningshallar
Planens utställningsområde för utställningshallar som ett annat 1:3-mått för område

GRUNDKARTA

- Grundkarta
Kommungränser
Reguleringar
Väg- och järnvägsnät
Vatten
Markhög
Markhög

Planens utställningsområde

- Planens utställningsområde
Planens utställningsområde för utställningshallar
Planens utställningsområde för utställningshallar som ett annat 1:3-mått för område

Planens utställningsområde

- Planens utställningsområde
Planens utställningsområde för utställningshallar
Planens utställningsområde för utställningshallar som ett annat 1:3-mått för område

Sandåkravägen

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

20070515/Bims
Rev 2008-09-30/LC

Tidplan Stora Sköndal etapp 1

	År.månad	
-antagande	0812	
-överklagande	0812-0909	
-lagfaren plan	0910	
-proj/upphandl väg/VA	0812-0911	
-utbyggnad gator	0911-1005	
Stockholmshem		
-markarbeten	1002-1010	
-småhus start	1006	
-småhus inflyttning	1011-1105	
SMÅÅ		
-markarbeten småhus	1002-1010	
-småhus start	1006	
-småhus inflyttning	1011-1105	
-markarbeten flerbost.hus	1004-1010	
-flerbost.hus start	1008	
-flerbost.hus inflyttning	1103-1109	
Stiftelsen		
-markarbeten	1008-1104	(Västra infartsgatan)
-småhus start	1012	(Västra infartsgatan)
-småhus inflyttning	1105-1202	

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och SMÅA AB (org.nr. 556497-1322), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.8 nedan träffats följande

Bilaga nummer *II*
till tjänsteutl./mem
av den 2008-10-09
Dnr: E 2008-512-01071

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom område vid kv Tebrödet mm

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut 2004-04-13 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom område inom fastigheten Sköndal 1:7.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för område vid kvarteret Tebrödet antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2006-08048-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

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 gränser som anges med streckade röda begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, bilaga 2.

Om fastigheten delas i mindre enheter svarar Bolaget för de extra kostnader som detta medför.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Fastigheten enligt bilaga 2 i Stockholms kommun, för en överenskommen köpeskilling om 43 000 000 (fyrtiotremiljoner) kronor. Köpeskillingen baseras på pris för ca 5180 kv ljus BTA i flerbostadshus samt för 17 radhus och 9 friliggande villor med en ljus BTA om ca 1965 kvm. Vid överlåtelsen skall köpeskillingen baseras på yta BTA och tomtarea enligt de ritningar för vilka bygglov beviljas.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten senast 6 månader efter anläggningsarbetena för stadens markarbeten påbörjats enligt bilagd huvudtidplan, Bilaga 4, dvs senast 2010-05. Förskjuts byggstarten av dessa anläggningar, förskjuts också tidpunkten för betalningen med motsvarande tid.

Om Fastigheten delas i flera mindre fastigheter kan tillträde vid separata tidpunkter för flerbostadshus och småhus.

2.4 Betalning m m

Bolaget skall betala den i § 2.2 ovan angivna köpeskillingen för tillträdd del senast på tillträdesdagen mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev. Betalningen för tillträdd del utgörs av den totala köpeskillingen fördelad på tillträtt antal kvm ljus BTA.

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

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

2.6 Inskrivningar

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

2.7 Fastighetens skick m m

Bolaget, som har besiktigt 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

Fastigheten utgörs till största delen av mark som tidigare inte varit ianspråktagen. Om en markförening, som förhindrar att Fastigheten kan användas enligt detaljplanens bestämmelser, mot förmodan skulle påträffas skall Staden omgående kontaktas. Staden beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten. Vid behov tar Staden fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Staden bekostar inga åtgärder enligt första meningen beställda av Bolaget.

Bolaget genomför eventuella efterbehandlingsåtgärder i enlighet med Stadens handlingsplan. Samtliga åtgärder skall i förväg vara godkända av Staden. Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av de massor som har en sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I första hand skall sådana massor återanvändas inom fastigheten. Efter samråd med miljöförvaltningen kan massorna även återanvändas inom andra områden.

För massor som har sådan kvalitet att de kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ansvarar staden för de merkostnader för schakt, transport och deponi som uppkommer p g a efterbehandlingsåtgärder. För det fall platsspecifika riktvärden utarbetas för området ersätter Staden merkostnaderna för hantering av massor med halter som överstiger sådana riktvärden. I annat fall ersätter Staden merkostnaderna för hantering av massor med halter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

2.9 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.10 Servitut

Inom fastigheten planeras anläggningar av typen kvartersgata på kvartermark, som primärt är avsedda för fastighetens och närliggande fastighetsers behov. Det utgörs av det område, skrafferad på bilaga 3, mellan dels AB Stockholmshems exploatering och dels Stiftelsen Stora Sköndals exploatering som skall fungera för intern trafik mellan hus, för både gång-, cykel och fordonstrafik. Området anläggs, ägs och förvaltas av bolagen på samma sätt som övrig kvartermark och får inte spärras med hinder i någon form för allmän biltrafik och gång- och cykeltrafik. Bolaget medger att det område som illustrerats med x1 i detalplanen skall vara tillgängligt, utan ersättning, för all framtid för gång- och cykeltrafik.

Staden har rätt att säkra dessa rättigheter genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

2.11 Anläggningsavgifter

Bolaget bekostar samtliga anslutningsavgifter för anslutning av Fastigheten/erna till vatten, el, fjärrvärme etc.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidsplan

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 huvudtidsplan, Bilaga 3.

- 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 82 lägenheter i blandaad bebyggelse.

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.

3.3 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt tillsammans med övriga bolag som betjänas av anläggningen medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för nedan angivna anläggning:

Parkeringsgata/gård B (se Bilaga 4).

Bolaget förbinder sig att söka och bekosta genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för nedan angivna anläggning:

Parkeringsgata/gård C (se Bilaga 4).

Bolaget förbinder sig att söka, och tillsammans med övriga bolag som betjänas av resp anläggning, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för nedan angivna anläggning:

Parkeringsgata/gård D (se Bilaga 4).

Bolaget 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.

3.4 Anläggningar

Staden ombesörjer och bekostar projektering och byggande av all allmän platsmark inkl belysning inom Exploateringsområdet.

Bolaget ombesörjer och bekostar projektering av alla anläggningar inkl belysning på Bolagets mark inom Exploateringsområdet B – C enligt § 3.3 ovan. De handlingar som ligger till grund för byggandet skall godkännas av Staden. Detta gäller även för projektering av ändringar som måste göras i allmän platsmark i anslutning till kvartersmark som följd av exploateringen.

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

Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena av allmän platsmark ansvarar staden för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet, samt dess följer utanför detta område.

Bolaget ansvarar för ledningssamordningen för all utbyggnad på egen mark, samt dess följer utanför detta område.

3.5 Flyttning av ledningar

Staden ansvarar för och bekostar flytt av eventuella befintliga ledningar.

3.6 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 § 3.10 nedan.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom Fastigheten, som angivits med n1 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 två år efter slutbesiktning av byggnaderna inom fastigheten skall Bolaget vid vite med 400 000 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 3.6. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

3.7. Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgänglighet på allmänna vägar och för tekniska anslutningar under hela byggtiden för fastigheter intill exploateringsområdet. Samråd med Staden skall ske.

3.8. 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.

3.9 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 anlitaad entreprenör håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.11 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.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 Gestaltningprogram

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 har staden, genom dess stadsbyggnadsnämnd och exploateringsnämnd i samråd med Bolaget och andra fastighetsägare/ tomträttshavare inom stadsdelen, upprättat ett gestaltningprogram.

Detta program ska utgöra ett för Bolaget och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Exploateringsområdet. Bolaget 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

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

3.15 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Avräkning av småhustomter

Staden och Småa AB har, i samband med stadens försäljning av aktier i bolaget, träffat en generell överenskommelse gällande småhustomter till bolaget. Staden och Bolaget är härmed överens om att denna exploatering medför att ytterligare 16 småhustomter avräknas.

I och med detta avtal och genomförande av projekt som markanvisats inom avtalet enligt avstämning daterad 2008-03-12 upphör samtliga stadens åtagande mot bolaget enligt ovanstående avtal förutsatt att detaljplanerna för Sv. Högarna (2006-17352-54, 15 lgh) och Torparflickan (Dp 2007-38586-54, 15 lgh) vinner laga kraft och exploateringsavtal träffas mellan Staden o SMÅA AB.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 4 300 000 kronor, i penningvärde 2008-06-01, att senast 2013-12-31 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.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 5 700 000 kronor i penningvärde 2008-06-01, 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 Småa AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Sköndal 1:/7 mm daterad 2008-... (se datum vid undertecknande av detta avtal). 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 5 700 000 kronor i penningvärde 2008-06-01. 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.

4.4 Överenskommelsens giltighet

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

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt §1.2 senast 2009-06-30, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2010-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för område vid kvarteret Tebrödet mm, 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 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 Småa AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

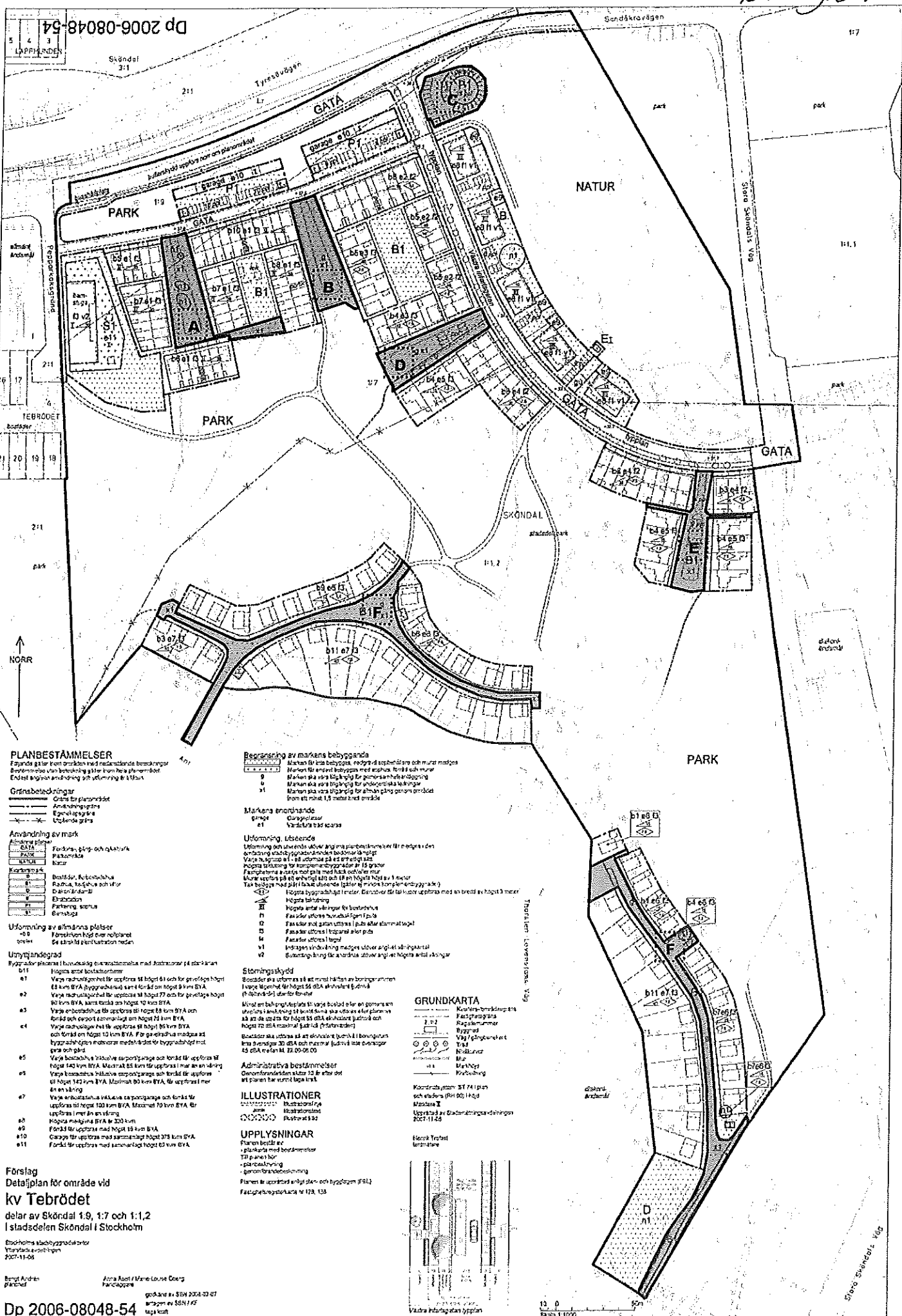
BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
3. Huvudtidsplan
4. Gemensamhetsanläggningar

20070515/Bims
Rev 2008-09-30/LC

Tidplan Stora Sköndal etapp 1

	År.månad	
-antagande	0812	
-överklagande	0812-0909	
-lagfaren plan	0910	
-proj/upphandl väg/VA	0812-0911	
-utbyggnad gator	0911-1005	
Stockholmshem		
-markarbeten	1002-1010	
-småhus start	1006	
-småhus inflyttning	1011-1105	
SMÅÅ		
-markarbeten småhus	1002-1010	
-småhus start	1006	
-småhus inflyttning	1011-1105	
-markarbeten flerbost.hus	1004-1010	
-flerbost.hus start	1008	
-flerbost.hus inflyttning	1103-1109	
Stiftelsen		
-markarbeten	1008-1104	(Västra infartsgatan)
-småhus start	1012	(Västra infartsgatan)
-småhus inflyttning	1105-1202	



Dp 2006-08048-54

- PLANBESTÄMMELSER**
Förtydliga gator för trafik och med nödvändiga bebyggelser
Bestämmelser om bebyggelse gäller från hela planområdet.
Endast skuggad anordning och utformning är tillåten.
- Gränsbeteckningar**
----- Gräns för planområdet
----- Anordningsgräns
----- Egendomsgräns
----- Upplysningsgräns
- Användning av mark**
----- GATA: Farkost, gång- och cykeltväg
----- PARK: Farkost, gång- och cykeltväg
----- SKÖNDAL: Farkost, gång- och cykeltväg
- Markanvändning**
----- B: Bostäder, kontor, butik, restaurang, kafé och andra
----- D: Dagvatten
----- E: Erbudsområde
----- F: Farkost
----- G: Gårdstomt
- Utformning av stadsplaner**
----- 0: Erbudsområde
----- 1: Erbudsområde med högt plan
----- 2: Erbudsområde med högt plan
- Utrymmandegrad**
Byggnader placeras i huvudsak i samband med bestämmelser i 14 delskäran
b11: Högesta antal bostadsenheter
b1: Vissa markanvändningsformer för uppföras till högst 61 enheter för gavelstegen högst 61 km BVA. Byggnaderna ska i högst 61 km BVA.
b2: Vissa markanvändningsformer för uppföras till högst 77 enheter för gavelstegen högst 61 km BVA. Vissa bostäder ska högst 10 km BVA.
b3: Vissa markanvändningsformer för uppföras till högst 88 km BVA och förklarad och byggd i samband med högst 10 km BVA.
b4: Vissa markanvändningsformer för uppföras till högst 88 km BVA och förklarad och byggd i samband med högst 10 km BVA. För gavelstegen markanvändningsformer för uppföras till högst 10 km BVA.
b5: Vissa markanvändningsformer för uppföras till högst 140 km BVA. Markanvändningsformer för uppföras till högst 140 km BVA. Markanvändningsformer för uppföras till högst 140 km BVA.
b6: Vissa markanvändningsformer för uppföras till högst 140 km BVA. Markanvändningsformer för uppföras till högst 140 km BVA.
b7: Vissa markanvändningsformer för uppföras till högst 140 km BVA. Markanvändningsformer för uppföras till högst 140 km BVA.
b8: Vissa markanvändningsformer för uppföras till högst 140 km BVA. Markanvändningsformer för uppföras till högst 140 km BVA.
b9: Vissa markanvändningsformer för uppföras till högst 140 km BVA. Markanvändningsformer för uppföras till högst 140 km BVA.
b10: Vissa markanvändningsformer för uppföras till högst 140 km BVA. Markanvändningsformer för uppföras till högst 140 km BVA.
b11: Vissa markanvändningsformer för uppföras till högst 140 km BVA. Markanvändningsformer för uppföras till högst 140 km BVA.

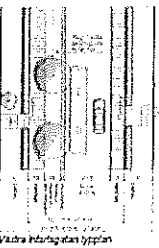
- Bebyggelse av markens bebyggelse**
----- 0: Markens för utbyggnad
----- 1: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 2: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 3: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 4: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 5: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 6: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 7: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 8: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 9: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 10: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 11: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 12: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 13: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 14: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 15: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 16: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 17: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 18: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 19: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 20: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 21: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 22: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 23: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 24: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 25: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 26: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 27: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 28: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 29: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 30: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 31: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 32: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 33: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 34: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 35: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 36: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 37: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 38: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 39: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 40: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 41: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 42: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 43: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 44: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 45: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 46: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 47: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 48: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 49: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 50: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 51: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 52: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 53: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 54: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 55: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 56: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 57: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 58: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 59: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 60: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 61: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 62: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 63: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 64: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 65: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 66: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 67: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 68: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 69: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 70: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 71: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 72: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 73: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 74: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 75: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 76: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 77: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 78: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 79: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 80: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 81: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 82: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 83: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 84: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 85: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 86: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 87: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 88: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 89: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 90: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 91: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 92: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 93: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 94: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 95: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 96: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 97: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 98: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 99: Markens för utbyggnad med utbyggnad
----- 100: Markens för utbyggnad med utbyggnad

- Störningskydd**
Byggnader ska placeras så att störningskyddet är minst 10 meter från en bostadsenhet
I vissa fall ska störningskyddet vara 15 meter från en bostadsenhet
I vissa fall ska störningskyddet vara 20 meter från en bostadsenhet
I vissa fall ska störningskyddet vara 25 meter från en bostadsenhet
I vissa fall ska störningskyddet vara 30 meter från en bostadsenhet
I vissa fall ska störningskyddet vara 35 meter från en bostadsenhet
I vissa fall ska störningskyddet vara 40 meter från en bostadsenhet
I vissa fall ska störningskyddet vara 45 meter från en bostadsenhet
I vissa fall ska störningskyddet vara 50 meter från en bostadsenhet
I vissa fall ska störningskyddet vara 55 meter från en bostadsenhet
I vissa fall ska störningskyddet vara 60 meter från en bostadsenhet
I vissa fall ska störningskyddet vara 65 meter från en bostadsenhet
I vissa fall ska störningskyddet vara 70 meter från en bostadsenhet
I vissa fall ska störningskyddet vara 75 meter från en bostadsenhet
I vissa fall ska störningskyddet vara 80 meter från en bostadsenhet
I vissa fall ska störningskyddet vara 85 meter från en bostadsenhet
I vissa fall ska störningskyddet vara 90 meter från en bostadsenhet
I vissa fall ska störningskyddet vara 95 meter från en bostadsenhet
I vissa fall ska störningskyddet vara 100 meter från en bostadsenhet

GRUNDKARTA
----- Kvarter
----- Fastighetsgränser
----- Reguleringsnummer
----- Byggnadsnummer
----- Vägkylsystem
----- Träd
----- Höjdnivåer
----- Mark
----- Marknivå
----- Kvalitet

Koordinat: 63 74 11 plan och stadsplan (RI 00) 1140
Måttas 1:1000
Uppgjord av: Stadsbyggnadsförvaltningen
2021-11-14

Mark: Trafik
Terrasering



Förslag
Detaljplan för område vid
kv Tebrödet
delar av Sköndal 1:9, 1:7 och 1:1,2
I stadsdelen Sköndal i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadsförvaltning
Ytterligare uppgifter:
2021-11-08

Bengt Anders
Planledare

Jana Aho / Maria-Louise Georg
Fastighetsplaner

göAline av SSM 2024-02-07
utgåvan av SSM 1:1
tegr. kost

Dp 2006-08048-54

13 0
Skala 1:1000

Stadsbyggnadsförvaltningen

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och AB Stockholmshem (org.nr 556035-9555), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.8 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom område vid kv Tebrödet mm

Bilaga nummer *III*
till tjänsteutl./mem
av den 2008-10-09
Dnr *62008-512-010 71*

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut 2004-04-13 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom område inom fastigheten Sköndal 1:7.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för område vid kvarteret Tebrödet antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2006-08048-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSILDNING 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 gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Tomträttsupplåtelse

Staden och Bolaget skall efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 2. Upplåtelsedagen skall i tomträttsavtalet 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 tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalets tecknande.

Den i bilagt förslag till tomträttsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar uppgift från bolaget daterade 2008-07-04. I det slutgiltiga tomträttsavtalet skall bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

2.3 Markföroreningar

Fastigheten utgörs till största delen av mark som tidigare inte varit ianspråktagen. Om en markförorening, som förhindrar att Fastigheten kan användas enligt detaljplanens bestämmelser, mot förmodan skulle påträffas skall Staden omgående kontaktas. Staden beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten. Vid behov tar Staden fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Staden bekostar inga åtgärder enligt första meningen beställda av Bolaget.

Bolaget genomför eventuella efterbehandlingsåtgärder i enlighet med Stadens handlingsplan. Samtliga åtgärder skall i förväg vara godkända av Staden. Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av de massor som har en sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I första hand skall sådana massor återanvändas inom fastigheten. Efter samråd med miljöförvaltningen kan massorna även återanvändas inom andra områden.

För massor som har sådan kvalitet att de kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ansvarar staden för de merkostnader för schakt, transport och deponi som uppkommer p g a efterbehandlingsåtgärder. För det fall platsspecifika riktvärden utarbetas för området ersätter Staden merkostnaderna för hantering av massor med halter som överstiger sådana riktvärden. I annat fall ersätter Staden merkostnaderna för hantering av massor med halter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

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 tomträttsavtalet.

2.5 Servitut

Inom fastigheten planeras anläggningar av typen kvartersgata på kvartersmark, som primärt är avsedda för fastighetens och närliggande fastigheters behov. Det utgörs av område B, skrafferad på bilaga 3, dels inom Bolagets egen fastighet och dels mot SMÅAs exploatering, som skall fungera för intern trafik mellan hus, för både gång-, cykel och fordonstrafik. Området anläggs, ägs och förvaltas av bolagen på samma sätt som övrig kvartersmark och får inte spärras med hinder i någon form för allmän biltrafik och gång- och cykeltrafik. Bolaget medger att det område som illustrerats med x1 i detalplanen skall vara tillgängligt, utan ersättning, för all framtid för gång- och cykeltrafik.

Staden har rätt att säkra dessa rättigheter genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och ansluta den till intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad huvudtidplan, Bilaga 3.
- 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 och staden skall vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med omgivande gator.

3.2 Bostäder

Bolaget skall inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 43 hyresradhus.

3.3 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att tillsammans med SMÅA AB, som betjänas av anläggningen medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för nedan angivna anläggning:

Parkeringsgata/gård B (se Bilaga 4) som SMÅA AB anlägger och bekostar.

Bolaget förbinder sig även att med övriga 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.

3.4 Anläggningar

Staden ombesörjer och bekostar projektering och byggande av all allmän platsmark inkl belysning inom Exploateringsområdet.

Bolaget ombesörjer och bekostar projektering av alla anläggningar inkl belysning på Bolagets mark inom pareringsgata/gård A (bilaga 3). De handlingar som ligger till grund för byggandet skall godkännas av Staden. Detta gäller även för projektering av ändringar som måste göras i allmän platsmark i anslutning till kvartersmark som följd av exploateringen.

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

Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena av allmän platsmark ansvarar staden för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet, samt dess följder utanför detta område.

Bolaget ansvarar för ledningssamordningen för all utbyggnad på egen mark, samt dess följder utanför detta område.

3.5 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.

3.6 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 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 § 3.11 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 ska utformas efter anvisningar från staden.

3.8 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 anlitaad 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 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.13 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget skall upplåta bostäderna med hyresrätt

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 2 000 000 kronor, i penningvärde 2010-01-01, att senast 2012-01-01 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats skall detta vite sättas ned till 750 000 kronor, i penningvärde 2008-10-01. Detta vite skall gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

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.

4.5 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 att under den första avgäldsperioden inte överlåta avtalet, samt vid efterföljande avgäldsperioder vid vite av 2 750 000 kronor i penningvärde 2008-10-01, att vid överlåtelse av tomträten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. 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 AB Familjebostäder träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Limkakan 3 daterad 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 överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 2 750 000 kronor i penningvärde 2008-10-01. 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.

4.6 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.

4.7 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.

4.8 Överenskommelsens giltighet

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

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt §1.2 senast 2009-06-30, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2010-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för område vid kvarteret Tebrödet mm, 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 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 Stockholmshem

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplane-karta
2. Detaljplane-karta med Fastigheten markerad
3. Huvudtidsplan
4. Gemensamhetsanläggningar
5. Förslag till tomträttsavtal

20070515/Bims
Rev 2008-09-30/LC

Tidplan Stora Sköndal etapp 1

	År.månad	
-antagande	0812	
-överklagande	0812-0909	
-lagfaren plan	0910	
-proj/upphandl väg/VA	0812-0911	
-utbyggnad gator	0911-1005	
Stockholmshem		
-markarbeten	1002-1010	
-småhus start	1006	
-småhus inflyttning	1011-1105	
SMÅA		
-markarbeten småhus	1002-1010	
-småhus start	1006	
-småhus inflyttning	1011-1105	
-markarbeten flerbost.hus	1004-1010	
-flerbost.hus start	1008	
-flerbost.hus inflyttning	1103-1109	
Stiftelsen		
-markarbeten	1008-1104	(Västra infartsgatan)
-småhus start	1012	(Västra infartsgatan)
-småhus inflyttning	1105-1202	



**EXPLOATERINGS
NÄMNDEN**

TOMTRÄTTSAVTAL

Nyupplåtelse bostäder

Flerfam.hus Småhus Övrigt

Fastighet

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
Tomträttshavare AB Stockholmshem	Personnr/organisationsnr 556035-9555
Adress (aviseringsadress) Box 9003	
102 71 Stockholm	

Fastighet

Fastighetsbeteckning	Kommun Stockholm
Församling Farsta	Stadsdel Sköndal
Gatuadress	Areal m ² Ca 10 000
Upplåtelsedag (se punkt 1)	
Datum	

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år Tvåhundrasjuttiofemtusen	(275 000)	Kronor/kvartal 68 750
--	------------------	---------------------------------

Ändamål och byggnadsskyldighet (se punkt 3)

Ändamål Bostäder			
m ² utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U) 5052			
Disposition av BTA, U Bostäder i hyresradhus	Antal m ² 5052	Disposition av BTA, U	Antal m ²
Senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande	Datum	Vitesbelopp om byggnadsskyldighet ej fullgörs 2 500 000 Kronor	Löpande vite Kr/Kvartal

Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)

Överlåtelsevite Kronor 4 000 000
--

För avtalet gäller samtliga omstående allmänna bestämmelser, särskilda bestämmelser samt vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 Upplåtelse

Fastighetsägaren upplåter från och med upplåtelsedagen till tomträtts-havaren med tomträtt fastigheten i nu befintligt skick. Tomträtts-havaren, som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

Parterna är ense om att fastigheten vid avgäldsbestämning skall anses ha normal grund.

2 Avgäld

Den årliga tomträttsavgälden utgör, om inte annat överenskomms eller av domstol bestäms, ovan angivet avgäldsbelopp. Tomträttsavgälden skall betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller eljest bestämts att avgäld från viss tidpunkt skall utgå med högre eller lägre belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som skall utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

3 Ändamål

På fastigheten, som endast får användas för ovan angivet ändamål, skall uppföras och bibehållas byggnad innehållande högst ovan angivna antal kvadratmeter utnyttjningsbar bruttoarea (BTA,U) uppdelad enligt ovan angiven disposition.

Det åligger tomträtts-havaren att vid tidpunkt och vite, som angivits ovan, ha färdigställt bebyggelsen på fastigheten i enlighet med avtalet. För varje avslutat kvartal herefter skall tomträtts-havaren utge ovan angivna löpande vite, till dess bebyggelsen på fastigheten har färdigställts i enlighet med avtalet.

Senast 12 månader efter det att bebyggelsen på fastigheten blivit inflyttningsklar skall obebyggd del av fastigheten vara iordningställd i enlighet med i detaljplanen och i bygglovärendet lämnade föreskrifter.

4 Ändring av utnyttjande

Ändring av det för fastigheten bestämda utnyttjandet får inte ske utan fastighetsägarens medgivande. Innan sådan ändring sker skall tomträtts-havaren, om fastighetsägaren så finner påkallat, träffa tilläggsavtal med fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor, som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

5 Bygglov

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov skall av tomträtts-havaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med att bygglov söks. Uppförd byggnad får inte utan fastighetsägarens medgivande rivas.

6 Underhåll

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträtts-havaren väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid återuppbyggas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträtts-havaren.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i ett värdat skick.

7 Kontroll

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträtts-havaren skyldig att lämna fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

8 Servitut m.m.

Tomträtts-havaren får inte utan fastighetsägarens medgivande i tomträ-tten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

9 Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med 20XX-XX-XX.

10 Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträ-tten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om sextio år, räknat från och 200x-xx-xx, och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år.

11 Förpliktelser m.m.

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för fastigheten och tomträ-tten, skall bäras av tomträtts-havaren i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen.

12 Ledningar m.m.

Tomträtts-havaren medger fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträtts-havaren, i eller över fastigheten anlägga, bibehålla, under-hålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysnings-anordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive vägmärken och gatunamnsskyltar.

Inom fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

Tomträtts-havaren är pliktig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom fastigheten.

13 Anslutningsavgifter m.m.

Fastighetsägaren svarar för gatukostnader vid upplåtelse tillfället samt för anslutningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Tomträtts-havaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelse-punkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

14 Överlåtelse av avtalet

Överlåtelse av avtalet får inte ske under den första avgäldsperioden utan markägarens medgivande. Vid överlåtelse av tomträ-tten åligger det tomträtts-havaren att vid ovan angivna överlåtelsevite tillse, att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga tomträtts-havarens samtliga för-pliktelser enligt avtalet jämte eventuella tillägg till detsamma. Förbindelsen skall översändas till fastighetsägaren inom en vecka från dagen för överlåtelse.

15 Inskrivning

Fastighetsägaren skall söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erlaggs av tomträtts-havaren.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA A

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka fastighetsägaren och tomträtts-havaren tagit var sitt.

Datum	
För exploateringsnämnden	Tomträtts-havarens underskrift (stämpel e. dyl)
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Anläggningar på kvartermark

Inom fastigheten planeras anläggningar av typen angöringsgränder på kvartermark, vilka primärt är avsedda för fastighetens behov. Dessa anläggs, ägs och förvaltas av tomträttshavaren på samma sätt som övrig kvartermark. För de angöringsgränder markerats med g och x1 i detaljplan gäller att dessa inte får spärras med hinder i någon form och att allmänheten får passera dessa till fots eller med cykel. Staden har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

Utkast 2008-11-10

AVTAL

Billaga nummer *IV*
till tjänsteutl./mem
av den 2008-10-09
Dnr: E 2008-512-0/071

Mellan Vägverket, Region Stockholm (Vägverket) och Stockholms stad (staden) avseende reglering av utbyggnaden för detaljplan för Kv Tebrödet, delar av fastigheterna Sköndal 1:9, 1:7, 1:1,2 i Stockholms kommun.

Bakgrund

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Sköndal 1:9, 1:7, 1:1,2, har varit föremål för utställning. Då detta planområde är bullerutsatt från den allmänna vägen, väg 229, krävs att bullerskyddsåtgärder uppförs samt förbättringar av busshållplatsen kommer till stånd. I och med avtalet fränsäger sig Vägverket utbyggnadsskyldighet för bullerskyddsåtgärder och alla kostnader däromkring.

§1

I samband med utbyggnad av detaljplanen förbinder sig staden att ansvara för, projektera, utföra och bekosta:

- Bullerskydd mellan planområdet och den allmänna vägen.
- Åtgärder av busshållplatsen på den allmänna vägen.

§2

Utformningen av bullerskyddsåtgärderna skall samordnas med övriga bullerskyddsåtgärder som utförs i och med närliggande detaljplaner.

§3

Innan några byggnadsåtgärder påbörjas som berör den allmänna vägen eller dess vägområde skall ritningar mm om utbyggnad, trafik under byggnadstiden granskas och godkännas av Vägverket. Dessa ritningar skall sedan utgöra underlag för ett nytt avtal mellan Vägverket och staden, som skall reglera driftansvar av bullerskydd, garantitider, trafikföring under byggnadstiden mm.

§4

Staden förbinder sig att betala ersättning för erforderligt markintrång och för eventuell skada på mark eller egendom orsakad av byggnadsåtgärder.

§5

Detta avtal blir giltigt under förutsättning att förslag till detaljplan för Kv Tebrödet, del av Sköndal 1:9, 1:7, 1:1,2 antas av kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna erhållit var sitt.

Solna.....

Stockholm.....

För Vägverket Region Stockholm

För Stockholm stad

.....
Kristina Söderberg
Avdelningschef Regional utveckling

.....

Stora Sköndal

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnr

Tidigare utgifter/inkomster	
Mnr	Ar tom 2007
Utgifter*	
Investeringsutgift, markförvärv	0,0
Investeringsutgift kvartersmark	-1,4
Investeringsutgift allmän platsmark	-2,2
Delsumma investeringsutgifter	-3,7
Driftkostnader TRN+SDN	
Underhållskostnader trafiknämnden	
Delsumma övriga utgifter/kostnader	0,0
Summa negativa kassaflöden**	-3,7
Inkomster**	
Investeringsinkomster kvartersmark	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark	0,0
Delsumma investeringsinkomster	0,0
Försäljningsinkomster	0,0
Delsumma försäljningsinkomster	0,0
Löpande inkomster/intäkter avgifter	
Övrig inkomster/intäkter	
Delsumma övriga inkomster/intäkter	0,0
Summa positiva kassaflöden**	0,0
Nettokassaflöde	-3,7

Projetspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	42,4
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	3,226

Investeringskalkyl		Resultatanalys											
Mnr	Ar	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 & senare	Total
Utgifter*													
Investeringsutgift, markförvärv		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgift kvartersmark		0,0	-0,6	-0,2	-0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4
Investeringsutgift allmän platsmark		0,0	-10,4	-22,1	-12,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-44,5
Delsumma investeringsutgifter		0,0	-11,0	-22,3	-12,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-46,0
Driftkostnader TRN+SDN		0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-1,2
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	0,0	-1,2
Summa negativa kassaflöden**		0,0	-11,0	-22,4	-12,8	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	0,0	-47,2
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvartersmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0	0,0	5,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,7
Delsumma investeringsinkomster		0,0	0,0	5,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,7
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	44,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,7
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	44,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,7
Löpande inkomster/intäkter avgifter		0,0	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	2,5
Övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	2,5
Summa positiva kassaflöden**		0,0	0,3	50,7	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	52,6
Nettokassaflöde, exklusive restvärden		-0,0	-10,8	28,3	-12,5	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-5,7
Restvärden**													
Tomträttsavgifter													9,9
Driftkostnader TRN+SDN													-5,1
Underhållskostnader trafiknämnden													-4,1
Investeringsutgift kvartersmark													0,0
Investeringsutgift allmän platsmark													0,0
Försäljningsinkomster													0,0
Övriga intäkter													0,0
Summa restvärden													-0,3
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		0,0	-10,8	28,3	-12,5	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	-5,5
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnr													5
Nettonuvärde per ekv lgr													37

Kalkylen upprättad av:
Kalkylen granskad av (ekonomichef eller motsvarande):

Resultatanalys		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 & senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExPin **													
Löpande intäkter		0,0	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	
Interesint		0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	-1,9	-1,9	-1,8	-1,7	-1,7	-1,7	max 0,3 max -1,6
Avskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2	max -1,2
Restvärdesförändr		0,0	0,0	-3,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	år 2012 totalt 43,3
Summa resultatpåverkan nämnd		0,0	0,3	43,6	0,3	-3,0	-2,0	-2,8	-2,8	-2,7	-2,6	-2,6	
Resultatpåverkan TRN+SDN ***													
Driftkostnader TRN+SDN		0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,2
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2
Summa resultatpåverkan TRN+SDN		0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppen
 **Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken
 ***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

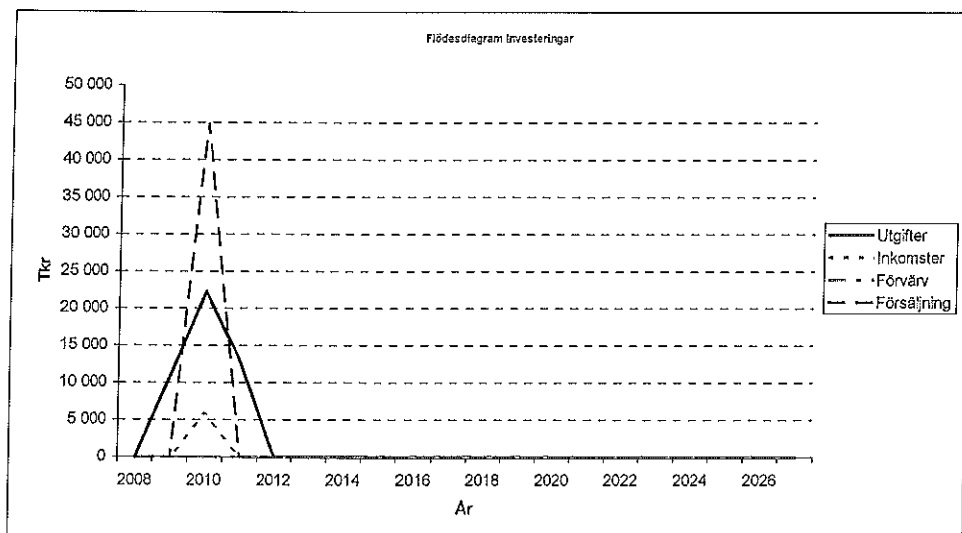
Bilaga nummer 1
till tjänsteutl./mem
av den 2008-10-09
Dnr E 2008-512-01071

		Prisnivå 2008
FÖRUTSÄTTNINGAR		
Antal lägenheter		136
Antal kvm BTA bostäder		13 607
Antal kvm BTA kommersiellt		0
Antal kvm BTA tomträtt		5 052
Antal kvm BTA försäljning		8 555
Antal kvm BTA, privat		0
Summa kvm BTA		13 607
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)		0
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA		37%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA		63%
Andel privat av totala antalet kvm BTA		0%
Summa ekvivalenta lägenheter		136
UTGIFTER (tkr)		
Kvartersmark		
- Markförvärv		0
- Iordningställande av mark		2 728
Summa kvartersmark		2 728
Allmän plats		42 599
Summa allmän plats		42 599
SUMMA UTGIFTER		45 327
INKOMSTER (tkr)		
Markförsäljning		43 000
Iordningställande av kvartersmark		0
Allmän platsmark		5 500
SUMMA INKOMSTER		48 500
NYCKELTAL		
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)		293
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)		20
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)		273
Exploateringsgrad		0,00
Nettonuvärde (tkr)		4 967
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)		37

EXPLOATERINGS
KONTORET

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.	2007	2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Investering								
Mkr								
Utgifter inkl. förvärv (-)		-3,7	0,0	-11,0	-22,3	-12,7	0,0	-49,6
Inkomster (exkl. försäljning)		0,0	0,0	0,0	5,7	0,0	0,0	5,7
Nettoutgift (-)/-inkomst		-3,7	0,0	-11,0	-16,5	-12,7	0,0	-43,9
Försäljningsinkomst		0,0	0,0	0,0	44,7	0,0	0,0	44,7

Budgetkonsekvenser	2008	2009	2010	2011	2012	Senare	Kom- mentar
Drift							
Mkr							
Resultatpåverkan ExpN							
Löpande infäkter/kostnader	0,0	0,3	0,3	0,3	0,3	max 0,3	
Interesränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	max -1,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,2	max -1,2	år 2012
Revinster/Portuster	0,0	0,0	43,3	0,0	0,0	0,0	totalt 43,3
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,3	43,6	0,3	-3,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftkostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	max 0,2 och -0,2	
Underhållskostnader trafikstranden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1		



Bilaga nummer V
till tjänsteutl./mem
av den 2008-10-09
Dnr E2008-512-067H

