

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Reinhold Gustafsson Förvaltning AB (org.nr. 556083-0928), nedan kallat **Reinhold Gustafsson** samt DGV i Enskede AB (org.nr 556750-3791) nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten De Gamlas Vänner 7 m.m

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Marknämnden har enligt beslut 2006-04-27 lämnat markanvisning till Reinhold Gustafsson för att uppföra bostäder inom del av fastigheten De Gamlas Vänner 7 m.m.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av kv. De Gamlas Vänner m.m. antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2005-08613-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

1.3 Exploatör

Bolaget och Reinhold Gustafsson, fortsättningsvis gemensamt kallade Exploatören, är var och en solidariskt ansvarig för att genomföra denna överenskommelse om exploatering.

§ 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.

Exploatören ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.



Exploatören medger att en gemensamhetsanläggning för underhåll och skötsel ska upprättas, för området som har beckningen D i plankartan, bilaga 1, mellan Exploatören och fastighetsägaren till fastigheten De Gamlas Vänner 7. Exploatören medger att detta ska ske i samband med fastighetsbildningen.

Exploatören medger att en gemensamhetsanläggning för underhåll och skötsel ska upprättas mellan Exploatören och fastigheten De gamlas vänner 8 för det området som har skrafferats i plankartan, se bilaga 1. Exploatören medger att detta ska ske i samband med fastighetsbildningen.

2.2 Tomträtsupplåtelse

Staden och Exploatören skall efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträtsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträtsavtal, Bilaga 2. Upplåtelsedagen skall i tomträtsavtalet 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 tomträtsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträtsavtalets tecknande.

Den i bilagt förslag till tomträtsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Joilark arkitektkontor daterade 2009-01-12. I det slutgiltiga tomträtsavtalet skall bruttoarean och tomträtsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

JOILARK


Staden bekostar en va-servis till Exploatören.

2.3 Markföreningar

Fastigheten utgörs av parkmark. 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 därvid 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 andra meningens beställda av Exploatören.

Exploatören 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.

Exploatören 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 Exploatören för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

2.4 Nyttjanderätt

Om Exploatören behöver nyttja Fastigheten innan det är möjligt att upplåta den med tomträtt skall Exploatören äga rätt att teckna nyttjanderättsavtal för marken med i princip samma villkor som gäller första året i det blivande tomträttsavtalet.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Exploatören förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad huvudtidplan, se bilaga 3. Förskjuts antagande av detaljplanen, projektering av ledningsarbeten och starten och genomförandet av ledningsflyttar förskjuts tidpunkten för Exploatörens tillträde till marken med motsvarande tid. Staden ersätter inte Exploatören för eventuella kostnader på grund av att tidsplanen förskjuts.

Exploatören är skyldigt att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom Planområdet, byggherrarna i de närliggande detaljplaner för kv. Tvätterskan och kv. Svenska Högarna samt med de ledningsdragande bolagen.

Exploatören får tidigast påbörja markarbeten och husbyggnation på Fastigheten efter det att en elnätstation, vatten-, el-, telia-, opto och belysningsledning m.m. flyttas till nytt läge.

Staden beställer, utför och samordnar erforderliga tekniska besiktningar och utredningar av de omgivande befintliga byggnaderna för riskanalysarbetet för spont och sprängningsarbetet. Kostnaderna för dessa besiktningar och utredningar ska fördelas med följande fördelning: Exploatören ska betala 1/3, Staden 1/3 och Järntorget Bostad AB (org.nr. 556214-4716) 1/3 av de totala kostnaderna. Staden bekostar inga besiktningar enligt ovan beställda av Exploatören. Kostnaderna ska betalas löpande till Staden.

3.2 Bostäder

Exploatören skall inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 42 lägenheter.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Exploatören 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 Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten.

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

3.4 Parkeringsplatser

Staden ersätter inte Exploatören för att iordningställa nya parkeringsplatser eller ombyggnad av infarten till fastigheten de Gamlas vännar 8. Detta regleras i tidigare överenskommelse angående byte av tilldelade markanvisningar, daterat 14 mars 2006, mellan Exploatören och fastighetsägaren av de Gamlas vännar 8, se bilaga 4.

Staden ersätter inte Exploatören för att iordningställa nya parkeringsplatser till fastigheten de Gamlas vännar 7. Detta regleras i tidigare överenskommelse angående parkeringsplatser, daterat 20 november 2008, mellan Exploatören och fastighetsägaren av de Gamlas vännar 7, se bilaga 5.

3.5 Flyttning av ledningar

Staden förbinder sig betala maximalt 7 200 000 kr (ska justeras med konsumentprisindex KPI, från 2008-08) för flytt och nyanläggning av alla ledningar samt en elnätstation. Överskjutande kostnader för flytt och ny anläggning av ledningar samt en elnätstation skall bekostas av Exploatören och Järntorget Bostad AB (org.nr. 556214-4716), nedan kallad Företaget. Följande fördelning av de överskjutande kostnaderna enligt ovan ska fördelas med följande fördelning: Exploatören 38 % och Företaget 62 %.

Exploatören svarar ej solidariskt med Företaget för de kostnader som överstiger 7 200 000 kr. Exploatören behöver således aldrig utge mer än sin procentfördelning av kostnader (enligt ovan) överstigande 7 200 000 kr.

Exploatören ska betala hela sin procentuella del av kostnaderna för ledningsflytten till Staden senast 1 månad efter att all ledningsflytten är genomförd. Kostnaden för ledningsflytten ska betalas till Staden enligt ovan oavsett tidpunkt för Exploatörens tillträde av tomträten eller byggstart.

Exploatören förbinder sig att bekosta inmätning av den nya fjärrvärmeledningen samt att se till att inmätningen av ledningen skickas in till Stockholm Vattens samlingskarta för ledningar.

3.6 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

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

Vid överträdelse skall Exploatören utge vite med 100 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar Exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Exploatören nyttjar



park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Fastigheten utan tillstånd skall Exploatören utge vite i enlighet med § 3.9 nedan.

Kvartersmark

Exploatören 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 Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före två år efter slutbesiktning av byggnaderna inom fastigheten skall Exploatören 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

Exploatören skall säkerställa tillgänglighet för in- och utfart och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheterna De gamlas Väner 7 och 8. Samråd med Staden skall ske.

3.8 Bygg- och informationsskyltar

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från staden.

3.9 Byggytor och byggetablering

Exploatören 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.

Exploatören skall med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Fastigheten och av Staden anvisade byggetableringsyta. Exploatören skall tillse att Exploatören, eller av Exploatören 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 Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.10 Program för miljöanpassat byggande

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

3.11 Dagvatten

I enlighet med stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Exploatören, genom val av byggnadsmaterial att inte förorena 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

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

Exploatörens skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från programmet. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

3.13 Gestaltningsprogram

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 kommer ett gestaltningsprogram att upprättas. Gestaltningsprogrammet skall utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Exploatören förbinder sig att medverka i arbetet med att upprätta gestaltningsprogrammet, att ta fram erforderligt underlag och bekosta sin del av arbetet. Gestaltningsprogrammet utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet. Avsikten är att programmet skall vara klart 2009-03-31.

Exploatören förbinder sig att följa gestaltningsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.14 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.15 Avfallshantering

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



§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Exploatören får upplåta bostäderna med bostadsrätt eller med hyresrätt. Oberoende av val av upplåtelseform skall Exploatörern betala sin del av ledningsflytten enligt § 3.5 samt uppfylla samtliga åtaganden i överenskommelsen om exploatering.

4.2 Viten

Exploatören förbinder sig vid vite av 2 200 000 kronor, i penningvärde 2008-11-27, att senast 2012-12-31 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats skall detta vite sättas ned till 740 000 kronor, i penningvärde 2008-11-27. Detta vite skall gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Om Exploatören inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Exploatören 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

Innan tomträtt upplåtits får Exploatören inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Exploatören, vid vite av 3 000 000 kronor i penningvärde 2008-11-27, att vid överlåtelse av tomträtten 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 Exploatören rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Exploatören 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 Reinhold Gustafsson Förvaltning AB och DGV i Enskede AB träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten De gamla vännen 7 m.m daterad Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträtten 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 3 000 000 kronor i penningvärde 2008-11-27. 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 Exploatören 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.

Exploatören 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 upphörande

Efter att samtliga punkter i överenskommelsen uppfyllts ska Exploatören 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.

4.5 Fullgjorda åtaganden

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse har Exploatören erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte skall anses föreligga vid avgäldsreglering.

4.6 Överenskommelsens giltighet

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

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

dels exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2009-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut inom del av fastigheten de gamlas väner 7 m.m, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Exploatören 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. Exploatören 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.

* * * *



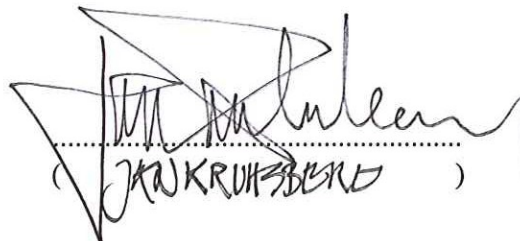
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den 23 JANUARI 2009

För Stockholms kommun genom dess
exploateringsnämnd

För Reinhold Gustafsson
Förvaltnings AB

.....
()

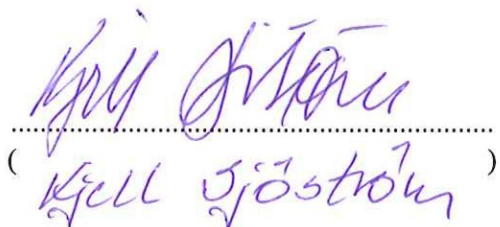

.....
(JAN KRUSBERG)

.....
()

.....
()

För DGV i Enskede AB

.....
()


.....
(Kjell Sjöström)

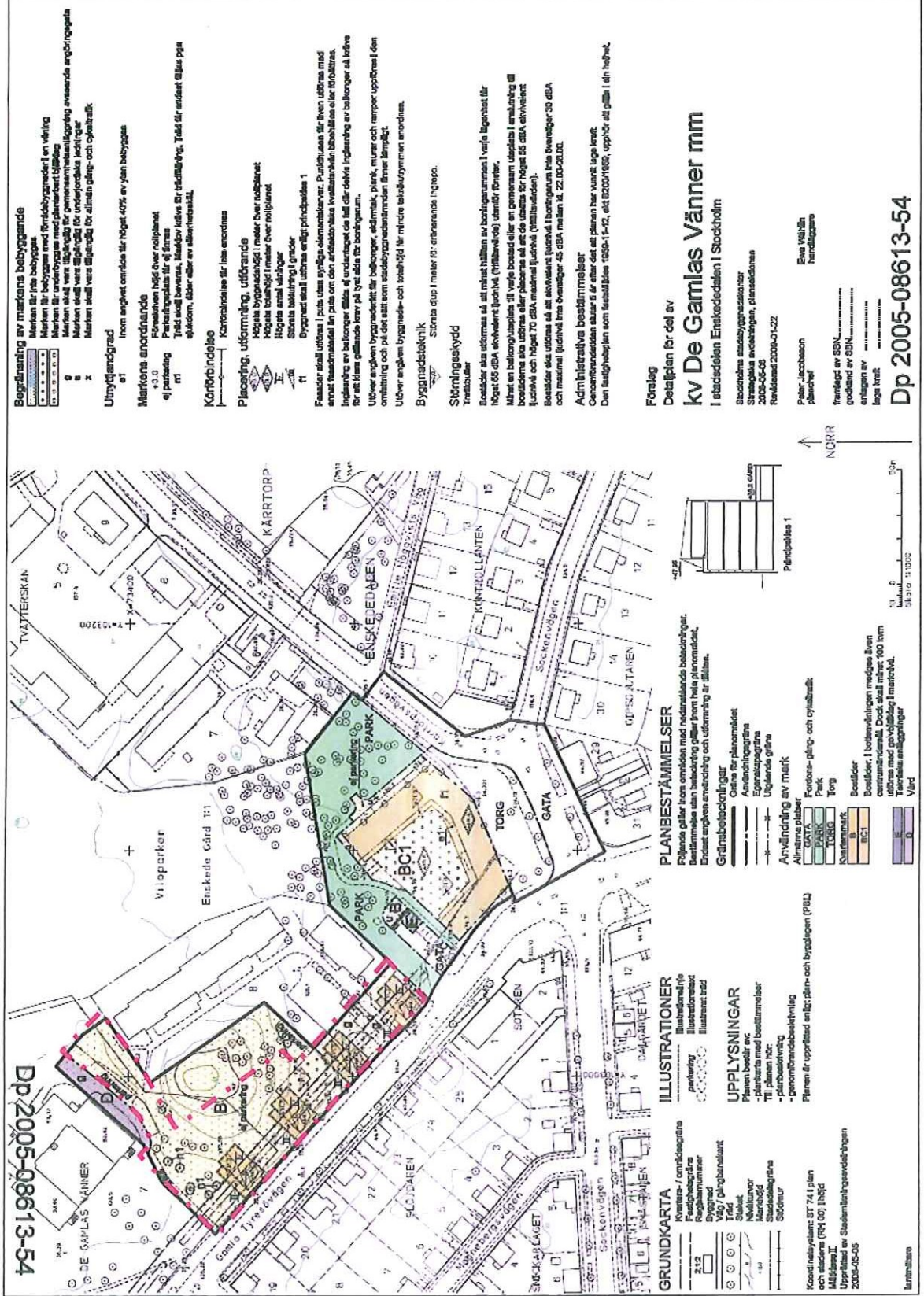
Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med den blivande tomträttsfastigheten markerad.
2. Förslag till tomträttsavtal med Bilaga.
3. Preliminär huvudtidplan
4. Avtal mellan AB Stockholms hem och Reinhold Gustafsson förvaltning AB, 2006-03-14
5. Avtal mellan Micasa och Reinhold Gustafsson förvaltning AB, 2008-11-20



Begränsning av markens bebyggande
 Marken är inte bebyggat
 Marken är bebyggt med förbebyggande i en våning
 Marken är bebyggt med förbebyggande i två våningar
 Marken skall vara tillgängligt för gemensamhetsinrättning avseende angränsande
 Marken skall vara tillgängligt för underjordiska ledningar
 Marken skall vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik

Uthyttningsgrad
 01
 Inom angivet område får högst 40% av ytan bebyggas

Markens anordnande
 01 02
 Förordningen NGC över stadsplan
 Planbestämmelser för stadsplan
 01 02
 Träd skall bevaras. Marklov krävs för trädskövling. Träd får ersättas såvida inte skadans, åker eller avskärningsåker.

Kontrolländelse
 Korridorshäns för rita ändras
 Placering, utformning, utförande
 Höga byggnader i meter över marknivån
 Höga byggnader i meter över marknivån
 Höga anordningar
 Stora skulpturer i jord
 Byggnad skall utformas enligt principerna 1

Fasaderna skall utformas i puts eller yttliga skulpturer. Puttskivan får även utformas med annat material än puts om den antas utformas i samma lämplighet eller förbrukas. Ingenjering av byggnader ska i undantaget de fall där det är ingående av byggnader såsom för att kunna placeras kvar på ytan ska för byggnaden.
 Utöver angiven byggnadshöjd för byggnader, skulpturer, plank, murar och rampar uppföras i den omfattning och på det sätt som stadsbyggnadsnämnden finner lämpligt.
 Utöver angiven byggnads- och bostadshöjd får mindre skulpturgruppen anordnas.

Byggnadsteknik
 Stora djup i meter för orienterings ingångar
Stämningsskydd
 Bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 66 dbA avvänt ljudnivå (inljudnivå) utomför dörrar.
 Mindre än bostadsrummet i två våningar eller en gemensam utgång i en våning ska bostäderna ska utformas eller placeras så att de utblås för högst 66 dbA avvänt ljudnivå och högst 70 dbA maximal ljudnivå (inljudnivå).
 Bostäder ska utformas så att avvänt ljudnivå i bostadsrum inte överstiger 30 dbA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dbA mellan kl. 22.00-06.00.

Administrativa bestämmelser
 Området skall utformas så att det inte påverkas av värdi loss. Den fastighetsplan som fastställs 2005-11-17, ant 20051603, uppfyller alla gällande bestämmelser.

Förslag
 Detaljplan för del av
kv De Gamlas Vänner mm
 i stadsdelen Enskedeplan i Stockholm

Stadsplanens ansvarig myndighet
 Strategiska avdelningen, plansektionen
 2005-06-09
 Reviderad 2005-01-22

Planutställning
 Peter Jacobsson
 planchef
 Eva Wählin
 handläggare

frånlagt av SBN
 godkänt av SBN
 utgången av
 laga kraft

Dp 2005-08613-54

PLANBESTÄMMELSER
 Följande gäller inom området med bestämda bostadsrum.
 Området ska utformas så att det inte påverkas av värdi loss.
 Bostäder ska utformas så att de utblås för högst 66 dbA avvänt ljudnivå och högst 70 dbA maximal ljudnivå (inljudnivå).
 Bostäder ska utformas så att avvänt ljudnivå i bostadsrum inte överstiger 30 dbA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dbA mellan kl. 22.00-06.00.

Grönbestämmelser
 Gårds- och planområdet
 Användningsgräns
 Egendomsgräns
 Upplysningsgräns

Användning av mark
 Allmänna platser
 GATA
 PARK
 TORG
 VILOPARKER

Bestämmelser för bostäder
 Bostäder i bostadsrummet ska utformas så att de utblås för högst 66 dbA avvänt ljudnivå och högst 70 dbA maximal ljudnivå (inljudnivå).
 Bostäder ska utformas så att avvänt ljudnivå i bostadsrum inte överstiger 30 dbA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dbA mellan kl. 22.00-06.00.

ILLUSTRATIONER
 Markens utformning
 Illustration av markens utformning
 Illustration av markens utformning

UPPLYSNINGAR
 Planens består av
 - planens utformning
 - planens utformning
 - planens utformning

GRUNDKARTA
 Kartans utformning
 Kartans utformning
 Kartans utformning

Koordinatavsnitt
 ST 74 i plan
 och sidorna 199 (00) IN 62
 Upprättad av Stadsplansektionen
 2005-06-09

Antal sidor: 1



EXPLOATERINGS NÄMNDEN

Bilaga 2 till överenskommelse
om exploatering med tomträttsupplåtelse
inom fastigheterna de Gamlas Vännen 1 m.m.
TOMTRÄTTSAVTAL
Nyupplåtelse bostäder

Flerfam.hus Småhus Övrigt

Fastighet
XXXXXX

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
Tomträttshavare DGV i Enskede AB	Personnr/organisationsnr 556750-3791
Adress (aviseringsadress)	

Fastighet

Fastighetsbeteckning XXX	Kommun Stockholm
Församling Skarpnäck	Stadsdel Enskededalen
Gatuadress Gamla tyresövägen	Areal m ² XXX
Upplåtelsedag (se punkt 1)	
Datum XXX	

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år 79,60 KR/m ²	(295 636)	Kronor/kvartal 73 909
--------------------------------------	-----------	--------------------------

Ändamål och byggnadsskyldighet (se punkt 3)

Ändamål Bostäder			
m ² utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U)			
Disposition av BTA, U Bostäder	Antal m ² 3714	Disposition av BTA, U	Antal m ²
Senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande	Datum 2012-12-31	Vitesbelopp om byggnadsskyldighet ej fullgörs Kronor 1 500 000	Löpande vite Kr/Kvartal

Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)

Överlåtelsevite Kronor
300 000

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 besiktigt 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 härefter 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 bygglovavändet 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 återuppbas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträtts-havaren.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i ett vårdat 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 [åååå-mm-dd].

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 med [åååå-mm-dd], 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, underhålla, 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 gatunamnskyltar.

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

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 förpliktelser 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 tomträtts-avtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erlätts 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

J

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Allmänna ledningar på kvartersmark

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren, eller den fastighetsägaren sätter i sitt ställe, rätt att inom fastigheten, utan ersättning, anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med U på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.

Bilaga 3

Till Överenskommelse mellan
Stockholm kommun och Reinhold
Gustafsson Förvaltning AB samt
DGV i Enskede AB inom fastigheten
De gamlas väner 7 m.m. Preliminär
Huvudtidplan

Preliminär Huvudtidplan

Antagande av detaljplan
Genomförandebeslut
Projektering av ledningsflytt
Start för ledningsflytt
Gatuarbete: Ny topp gamla Tyresövägen
Tillträde tomträtt

feb 2009
feb 2009
våren och sommaren 2009
Sept- juni 2009
Sommaren 2010
Sept 2010

Bilaga 4 till överenskommelse om
exploatering med tomträttsupplåtelse
inom fastigheten De Gamlas Vännen 8 m.m.
2006-03-16

ÖVERENSKOMMELSE ANGÅENDE BYTE AV TILLDELADE MARKANVISNINGAR

Parter: AB Stockholmshem AB, 556035-9555, ABSH
och
Reinhold Gustafsson Förvaltning AB, 556083-0928, RGFAB

BAKGRUND

Efter en ansökan 2002 om tilldelning av mark, anvisades en tomt intill Aspuddens skola till Reinhold Gustafsson Förvaltning AB. Tomten inom kvarteret Hemgården beräknades inrymma ca fyrtio bostadslägenheter. Inom samma kvarter erhöll även AB Stockholmshem en markanvisning utmed Blommensbergsvägen. Tidigt väcktes tanken om samarbete med produktionen. Plansamrådet och det vidare planarbetet har medfört att projektet minskat i omfattning och det synes idag opraktiskt att genomföra det med två byggherrar.

AB Stockholmshem ansökte 2003 om markanvisning för ett projekt i anslutning till bolagets fastighet De Gamlas Vännen 8. Maranvisning för projektet erhöles i mars 2005.

Parterna är överens om att byta markanvisningar så att AB Stockholmshem ensamt kan genomföra projektet i kvarteret Hemgården i Aspudden.

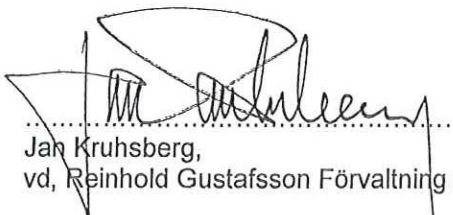
1. RGFAB avstår markanvisningen inom Kvarteret Hemgården i Aspudden till ABSH.
2. ABSH avstår markanvisningen inom kvarteret De Gamlas Vännen i Enskededalen till RGFAB.
3. ABSH medverkar till fastighetsbildning av ny tomt för RGFAB:s projekt i kvarteret De Gamlas Vännen genom att till staden avskilja erforderlig ägd mark till staden enligt särskilt avtal. Ungefärlig omfattning av tomtmark framgår av bifogad kartbilaga. Tillfarten till ABSH:s nuvarande tomt, De Gamlas Vännen nr 8, skall säkerställas vid fastighetsbildningen.
4. RGFAB erbjuder ABSH närboende hyresgäster möjlighet att förhyra biluppställning till det antal, preliminärt 6 st, som den nya tomten tar i anspråk på ABSH:s nuvarande tomt, De Gamlas Vännen nr 8.
5. Parternas projektering för planarbetet inom kv Hemgården har till största delen bekostats av RGFAB. Parternas sammanlagda externt nedlagda kostnader om 531.470 kr plus mervärdesskatt 132.868 kr, fördelas mellan parterna så att ABSH svarar för 398.603 kr inkl moms och RGFAB svarar för 265.735 kr inkl moms. Betalning sker så snart överenskommelsen träder i kraft.
6. Överenskommelsen förutsätter att Stockholm Stads marknämnd reviderar markanvisningarna i enlighet med överenskommelsen och den träder i kraft efter marknämndens beslut.

Denna överenskommelse har upprättats i 2 exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den 14 mars 2006


Pelle Björklund
vd, AB Stockholmshem


Svante Larsson


Jan Kruhsberg,
vd, Reinhold Gustafsson Förvaltning AB



HANSON LINNMAN
arkitekter ab
2006-02-18



ANKOM

2006 -03- 15

STOCKHOLMSHEM

Markkontoret

Box 8311

104 20 Stockholm

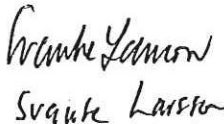
2006 -03- 16

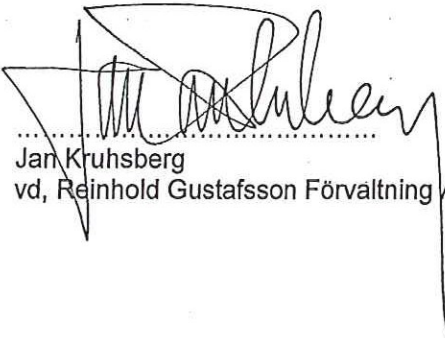
Byte av markanvisningar inom kv Hemgården i Aspudden och kv De Gamlas Vänner i Kärrtorp.

AB Stockholmshem och Reinhold Gustafsson Förvaltning AB hemställer att Marknämnden bifaller byte av markanvisningar i enlighet med bifogad överenskommelse.

Stockholm den 14 mars 2006


.....
Pelle Björklund
Vd, AB Stockholmshem


Svante Larsson


.....
Jan Kruhsberg
vd, Reinhold Gustafsson Förvaltning AB





Bilaga 5 till överenskommelse om
exploatering med tomträttsupplåtelse
inom fastigheten De gamlas väner 7 n.m.

ÖVERENSKOMMELSE

De Gamlas Väner, Enskededalen

Med anledning av bildandet av en ny fastighet för bostadsändamål, har mellan
exploatören **Reinhold Gustafsson Förvaltning AB (RGFAB)** och
tomträttsinnehavaren **Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa)** träffats
följande överenskommelse;

I samband med fastighetsbildning av en ny bostadsfastighet intill De Gamlas
Vänner 7 i Enskededalen överförs till den nya bostadsfastigheten mark öster om
Micasas byggnad. På marken finns idag 14 st bilplatser, belägna på fastighet de
Gamlas Väner 7, som övertas av den nya fastigheten. RGFAB kommer att
jordningställa ytterligare 6 bilplatser i anslutning till de befintliga. Angöring till
bilplatserna kommer att ske via ny infart från Gamla Tyresövägen, angöring via
Micasas befintliga infart tillåts ej.

RGFAB bekostar jordningställande av lika många nya bilplatser, 14 st, enligt
bifogad ritning; A01.1-0005, dat 2008 11 01, vilka övergår till Micasas fastighet.
RGFAB svarar också för att ny plantering/buskar/häck el.dyl. utförs i angränsning
till de nya p-platserna som avskildhet gentemot befintliga utemiljöer på Micasas
mark.

Erforderliga handlingar på utförandet redovisas Micasa för godkännande innan
byggstart får ske.

Genomförandet skall ske så att störningar för Micasas verksamhet minimeras
RGFAB skall informera verksamheten i fastigheten en månad före genomförandet
samt vid behov under hela byggtiden. Micasas förvaltare skall också kontinuerligt
hållas informerad. De nya bilplatserna skall färdigställas innan de befintliga övertas
av den nya fastigheten.

Denna överenskommelse har upprättats i tre exemplar varav parterna har tagit var
sitt och ett exemplar överlämnas till Exploateringskontoret, Stockholm stad.

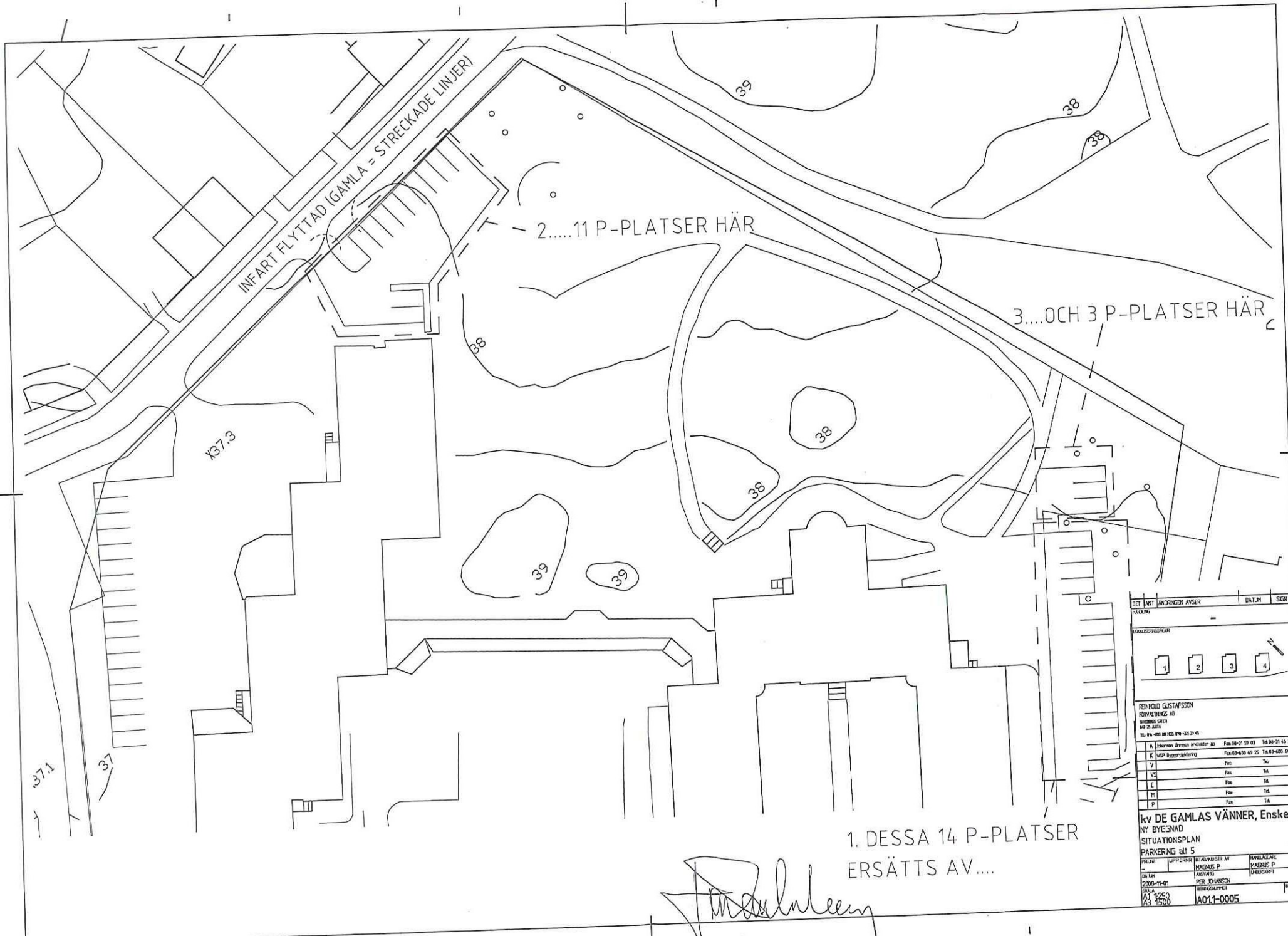
Stockholm den 20/11-08

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Raija-Liisa Rapeli-Sire'n, fastighetschef

Reinhold Gustafsson Förvaltning AB

Jan Kruhsberg, vd



INFART FLYTTAD (GAMLA = STRECKADE LINJER)

2.....11 P-PLATSER HÄR

3....OCH 3 P-PLATSER HÄR

1. DESSA 14 P-PLATSER
ERSÄTTS AV...

DET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SGN
HÖJDALEN	-	-	-	-
LÖSNINGSFÖRSLAG				
1	2	3	4	
ROSNILD EUSTAFSSON FÖRVALTNINGS ÅB HANDELS STÄM 40 23 8018 tel. 08-608 00 00 08 00 20 44				
A	Erhånen Livsmäss artiklar	ad	Fax 08-31 59 01	tel.08-31 16 70
K	Byggnadskontroll		Fax 08-450 49 25	tel.08-608 60 00
Y			Fax	tel.
VO			Fax	tel.
E			Fax	tel.
M			Fax	tel.
P			Fax	tel.
kv DE GAMLAS VÄNNER, Enskede NY BYGGNAD SITUATIONSPLAN PARKERING alt 5				
PROJEKT	LÖSNINGSFÖRSLAG AV	REVISORER AV	BYGGNADENS P	BYGGNADENS P
TEKNIK	PROJEKT	REVISORER	BYGGNADENS P	BYGGNADENS P
2008-11-01	PETER JOHANSSON	REVISORER	BYGGNADENS P	BYGGNADENS P
1:250				
A3	1:500			
			IA011-0005	(BL)

[Handwritten signature]