

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Ulfsunda Slott AB (org.nr. 556238-4312), nedan kallad **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Exploateringsavtal för kontor och konferensverksamhet inom Ulvsunda Slott

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheten Ulvsunda Slott 1 och avser att uppföra ny bebyggelse samt viss upprustning av befintlig bebyggelse för kontor och konferensverksamhet med där tillhörande anläggningar inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med tjock svart begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Staden är markägare till bland andra fastigheterna Ulvsunda 1:1 och Ulvsunda 1:3.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Ulvsunda Slott 1 m.m. antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2006-06219-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE MM

2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering

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

Bolaget skall förvärva del av fastigheten Ulvsunda 1:3. markerat med blå skraffering, se bilaga 1. För detta förvärv upprättas ett separat köpeavtal.

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

Parterna är överens om att de delar av Exploateringsområdet, som enligt Detaljplanen skall bli allmän plats, genom fastighetsbildning skall tillföras Stadens fastighet

Ulvsunda 1:1 eller Stadens fastighet Ulvsunda 1:3. Fastighetsbildningen skall, vad gäller mark för anläggningar enligt § 3.5 nedan, genomföras vid den tidpunkt då följande villkor är uppfyllda:

- Detaljplanen skall vara antagen med lagakraftvunnet beslut.
- Anläggningarna skall vara slutbesiktigad och godkända av Staden.

Staden tillträder marken och anläggningarna enligt ovan nämnda villkor. Bolaget 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

Gång- och cykelväg

Bolaget medger Staden rätt att inom Exploateringsområdet, utan ersättning, för all framtid för allmän gång- och cykeltrafik, nyttja gång- och cykelväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med x på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.

Slottspark

För område inom Exploateringsområdet som betecknas med **serv** skall Bolaget och Staden teckna ett särskilt servitutsavtal som reglerar allmänhetens tillträde och nyttjande av området. Förslag till servitutsavtal, se Bilaga 2.

Belysning och ledningar mm

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

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, samt
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i fastighet belägen inom Exploateringsområdet till förmån för fastigheterna Ulvsunda 1:3 och Ulvsunda 1:1, eller upplåtas med ledningsrätt.

2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten Ulvsunda Slott 1 befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm.

2.4 Markföreningar

Bolaget ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Exploateringsområdet samt de markområden som skall överlämnas till Staden i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Utanför Exploateringsområdet ansvarar Bolaget vidare för och bekostar provtagning, hantering och bortforsling av förorenade massor för den del av befintliga Margretelundsvägen som enligt Detaljplanen skall bli parkmark.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att genomföra exploatering inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal, enligt en av Bolaget i samråd med Staden upprättad huvudtidplan.

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

3.2 Kontor och konferensverksamhet

Bolaget avser utveckla den befintliga verksamheten inom fastigheten Ulvsunda Slott 1 bland annat genom en mindre tillbyggnad till slottet, nyanläggning samt upprustning av parkerings- och trädgårdsanläggningar samt nybyggnation av en bro över Lillsjökanalen.

3.4 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för nedan angivna anläggningar.

- Kvartersgator
- Parkeringsplatser
- Ledningar

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.

3.5 Kommunala anläggningar

Projektering

Bolaget och Staden har tillsammans upprättat ett speciellt kvalitetsprogram, enligt punkt 3.13, för gator och parker som Bolaget skall bygga och lämna över till Staden. Detta sker på Bolagets bekostnad.

Bolaget ombesörjer och bekostar projektering av allmän platsmark inom Planområdet som benämns med GATA samt område benämnt PARK som ligger i direkt anslutning till område B2 som ligger söder om den nya dragningen av Margretelundsvägen inkl belysning. Projekteringen skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard samt följa ovan nämnt kvalitetsprogram. 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 utanför Exploateringsområdet till följd av exploateringen. Bolaget åtar sig att följa ovan nämnda kvalitetsprogram.

Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena skall Bolaget svara för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet, samt dess följder utanför detta område. Detta skall ske i samråd med de ledningsdragande bolagen.

Byggande

Bolaget ombesörjer och bekostar byggandet de anläggningar som benämns i ovanstående stycke rörande *Projektering*. I samband med byggnation av GATA ombesörjer och bekostar även Bolaget rivning av den sträckning av Margretelundsvägen som inom Planområdet avses bli parkmark. Byggandet skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Detta gäller även för följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Exploateringsområdet p g a exploateringen.

Besiktningar, övertagande och garantitider mm

Staden skall beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för ovanstående byggnads- och anläggningsarbetena. Stadens eventuella anmärkningar skall framföras senast vid dessa tillfällen. Relationshandlingar i original skall överlämnas till Staden senast vid övertagandebesiktning och därvid vara försedda med Stadens stämpel och ritningsnummer.

Tidpunkter för när Bolagets byggnadsarbeten av kommunala anläggningar, såvitt Bolaget ankommer, skall vara avslutade och tillgängliga för slutbesiktning av Staden senast vid en av parterna överkommen tidpunkt.

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

Bolaget svarar på sin bekostnad för skötsel av vegetationen under garantitiden. För byggnads- och anläggningsarbetena ska i övrigt i tillämpliga delar gälla Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings-, och installationsarbeten, ABT 94.

3.6 Bro

Staden medger Bolaget att inom Exploateringsområdet projektera samt bygga ny bro över Lillsjönäskanalen inom Exploateringsområdet som benämns med T på detaljplanen. Bolaget åtar sig att sköta drift och underhåll på bron då den främst används som lastinfart till Bolagets verksamhet inom fastigheten Ulvsunda Slott 1.

Projekteringen skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard samt följa ovan nämnt kvalitetsprogram. Staden skall beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för ovanstående byggnads- och anläggningsarbetena. Stadens eventuella anmärkningar skall framföras senast vid dessa tillfällen.

3.6 Ulvsundavägen och parkmark

Utanför Exploateringsområdet finns anläggningar som måste nybyggas, byggas om eller justeras på grund av Bolagets utbyggnad inom Exploateringsområdet samt enligt upprättat kvalitetsprogram. Staden projekterar, upphandlar samt genomför de åtgärder som enligt Detaljplanen och ovan nämnt kvalitetsprogram skall utföras på Ulvsundavägen samt parkmark längs med Ulvsundasjön. Den faktiska kostnaden för åtgärderna skall erläggas till Staden som exploateringsbidrag. Dessa räknas upp nedan:

- Flytt och nybyggnad av signalreglerad korsning med tillhörande anläggningsåtgärder på Ulvsundavägen samt erforderliga åtgärder som krävs
- Erforderliga åtgärder på parkmark invid Ulvsundasjön.

Exploateringsbidraget skall erläggas till Staden allteftersom att anläggningarna byggs enligt en av parterna överenskommen betalningsplan.

Bolaget skall av Staden erbjudas delaktighet och insyn i projekterings- samt upphandlingsförfarande.

3.7 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

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

Vid överträdelse skall Exploatören utge vite per skadat träd. För träd där stammens diameter > 10 cm mätt 1 m 100 000 kronor. För ek och lindar, se bilaga 3. 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.

Skada på träd anses föreligga då underlåtenhet att följa skyddsåtgärder enligt ovan medfört att skador på träd enligt till exploateringsavtalets vitesberäkningstabeller uppstått.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd, i de delar som berörs av nybyggnation, inom Exploateringsområdet, som angivits med q4 på detaljplanekarta, Bilaga 1, enligt Detaljplanens bestämmelser samt upprättat kvalitetsprogram. Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna punkt 3.7. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

3.8 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheter utanför Exploateringsområdet som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Exploateringsområdet. Samråd med Staden skall ske.

3.9 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 byggskylden angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

3.10 Byggetablering

Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Staden om vilka ytor, som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Bolaget skall med ett stabilt två meter högt staket avgränsa de delar av Exploateringsområdet som berörs av nybyggnation, och av Staden anvisad byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en 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 Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Exploateringsområdet 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.

Programmet i sin helhet ligger under www.stockholm.se/miljobygg

3.12 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, 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.

3.13 Tillgänglighet i utemiljö

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

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

3.14 Kvalitetsprogram

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 kvalitetsprogram för gestaltning.. Bolaget bekostar framtagandet av detta program.

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.

3.15 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.16 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

Bolaget pantförskriver genom sitt undertecknande av detta exploateringsavtal befintligt pantbrev nr 4 (med ett inteckningsbelopp om 13 406 000 kr, inskrivningsdag 2005-02-01 samt aktnummer 2532) i fastigheten Ulvsunda Slott 1 till Staden som säkerhet för Bolagets rätta fullgörande av skyldigheten att till Staden erlagga exploateringsbidrag enligt § 3.6.

Bolaget skall omedelbart i samband med sitt undertecknande av detta exploateringsavtal överlämna ovan nämnda pantbrev till Staden. Staden ansöker om att anteckning av innehavet skall göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Bolaget skall före respektive byggstart (datum för dessa meddelas av Staden) av de i § 3.6 angivna anläggningarna om Staden så begär ställa bankgaranti, spärrade medel eller annan säkerhet som Staden godkänner som säkerhet för de i stycke ett angivna förpliktelserna. Staden skall, när Bolaget överlämnat sådan av Staden godkänd säkerhet återlämna pantbrev till Bolaget på motsvarande belopp. Om ett återlämnande av pantbrev på motsvarande belopp innebär kostnader för att befintligt pantbrev måste delas upp i flera, ansökningsavgifter etc så skall dessa betalas av Bolaget.

4.2 Kvartersmark som inte får spärras av

Det område inom Exploateringsområdet som utgör befintlig sträckning av Margretelundsvägen, får inte spärras av med hinder i någon form förens den nya sträckningen av Margretelundsvägen är anlagd, körbar och övertagen av Staden som allmän gata. Allmänheten medges passera området till med bil, till fots eller med cykel.

4.3 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Bolaget förbinder sig vid vite av 10 miljoner kronor i penningvärde 2009-07-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätt till fastighet inom Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt detta exploateringsavtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av 10 miljoner kronor i penningvärde 2009-07-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Ulvsunda Slott AB (org.nr. 556238-4312) träffat exploateringsavtal rörande Ulvsunda Slott daterat Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid exploateringsavtalet, 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 10 miljoner kronor i penningvärde 2009-07-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.”

Om Bolaget skall utge vite enligt denna paragraf skall vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.

De delar av vitesförpliktelserna som avser anläggningar på allmän plats, som utförs av Bolaget och överlämnas till Staden, ska upphöra att gälla när godkänd garantibesiktning genomförts för respektive anläggning. De delsummor av vitet som därvid upphör att gälla är följande:

- Ny sträckning Margretelundsvägen om 9 miljoner kronor
- Parkmark invid mellan nytt villaområde och befintligt villaområde om 1 miljon kronor

4.4 Avtalets giltighet

Detta exploateringsavtal är, dock med undantag för Bolagets pantförskrivning i § 4.1, till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2011-01-01, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden före 2011-01-01 godkänner detta förslag till exploateringsavtal för kontor och konferensverksamhet inom del av Ulvsunda Slott 1, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels exploateringsnämnden före 2011-01-01 godkänner förslag till genomförandebeslut för Ulvsunda Slott, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels exploateringsnämnden före 2011-01-01 godkänner förslag till köpeavtal för kontors och konferensverksamhet inom del av Ulvsunda Slott 1, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels exploateringsnämnden före 2011-01-01 godkänner förslag till exploateringsavtal för bostäder inom del av Ulvsunda Slott 1, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning,

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Ulfsunda Slott AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Exploateringsområdet markerat.
2. Förslag till servitutsavtal
3. Trädviten