

Mellan Stockholms stad genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Maxera Bostad AB (org.nr. 556260-2671) eller helägt dotterbolag, nedan kallat **Bolaget**, har träffats följande

Överenskommelse om upplåtelse av mark och exploatering inom Älvsjö Centrum kv 2 (del av kv Solberga 1:1 mm)

1 MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Marknämnden har enligt beslut 2006-01-26 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom Älvsjö Centrum kv 2 (del av kv Solberga 1:1 mm)..

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan inom kv Solberga 1:1 mm antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2004-18069-54 nedan kallad Detaljplanen. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan Planområdet.

2 FASTIGHETSBLDNING , TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE OCH OPTION PÅ ÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall ansöka om och bekosta de åtgärder som erfordras för bildandet av fastigheten inom Planområdet, nedan kallad Fastigheten 2 (Älvsjö C kv 2).

2.2 Upplåtelse

Staden och Bolaget skall efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastigheten 2 på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, bilaga 1. Upplåtelsedagen skall i tomträttsavtalet bestämmas till senast sex månader efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Avgälden beräknas utifrån ljus bruttoarea och har bestämts till 85 kr kvm ljus BTA. I det slutgiltiga tomträttsavtalet skall bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

2.3 Markföreningar

Om en markförening som förhindrar att Fastigheten 2 kan användas enligt detaljplanens bestämmelser skulle påträffas skall Staden på sin bekostnad ombesörja att platsspecifika riktvärden för markföreningar utarbetas. De platsspecifika riktvärdena ska ligga till grund för bedömningen av hur föreningar i området skall hanteras. Massor vars halt av föreningar överskrider de platsspecifika riktvärdena definieras som förorenade massor. Bolaget utför och Staden bekostar hanteringen av förorenade massor. Staden skall godkänna förorenade massor.

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

Med markföreningar menas sådana enligt miljöbalken 10 kap 1 §.

2.4 Anläggningsavgifter

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastigheten 2 så som kostnader för anslutning av el och fjärrvärme m m.

2.5 Servitut

Bolaget skall medverka till servitut och dylikt till förmån för staden eller den staden sätter i sitt ställe för ingrepp i Fastigheternas fasad för hållplatser, belysning, konst och dylikt.

2.6 Skärmtak mot bussgata

Staden bekostar och Bolaget uppför skärmtak mot bussgata i enlighet med detaljplan

2.7 Skötsel av portik

Bolaget svarar för drift och skötsel av portik mellan Götalandsvägen och Älvsjö torg för att uppnå högre skötselstandard.

2.8 Option

Bolaget erhåller en option att förvärva Fastigheten 1 (Älvsjö C kv 1) som löper till 19 månader efter att detaljplanen och fastighetsbildningen har vunnit laga kraft. Tillträde är 25 månader efter att detaljplanen och fastighetsbildningen har vunnit laga kraft. Priset är 4.700 kr/kvm ljus BTA i prisnivå 2009-04-01 och skall indexeras enligt den metod som staden tillämpar dvs

$$A = B + 20 \%*(C-D)$$

där

A = köpeskilling vid betalningstidpunkten (tillträdet), kr/m² ljus BTA

B = priset i ök i kr/m² ljus BTA (2009-04-01)

C = genomsnittspris på bostadsrätter i söderort/älvsjö enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid betalningstidpunkten

D = genomsnittspris på bostadsrätter i söderort/älvsjö enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid uppgörelsetidpunkten (2009-04-01) enligt B ovan.

Slutreglering av köpeskillingen görs baserat på ljus BTA enligt godkända bygglovshandlingar.

Om Bolaget utlöser optionen skall särskilt avtal om exploatering tecknas rörande Fastigheten 1 på motsvarande villkor som denna överenskommelse.

3 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tider

Staden och Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten 2 och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen, denna överenskommelse och huvudtidplan, bilaga 2, för Älvsjö Centrum.

Bolaget är medvetet om att marken inom del av Planområdet kommer att iordningställas av staden parallellt med bostadsbebyggelsen och att restriktioner för utbyggnad av bostäderna kommer att upprättas och att en utökad samordning kommer att krävas såväl i tid som i utformning och kvalitet. Staden och Bolaget ska gemensamt upprätta planer och föreskrifter för utbyggnadsordning, restriktioner och tider.

Staden svarar för samordning via trafikanordningsplaner mm mellan Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget är skyldig att medverka i samordningen.

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

3.2 Bostäder

Bolaget skall inom Fastigheten 2 uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 100 lägenheter.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten 2.

Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten 2 och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten 2.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gata och torg samt resecentrum enligt Detaljplanen.

3.4 Sopsuganläggning

Bolaget förbinder sig att innan detaljplanen vinner laga kraft, besluta om man skall söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för anslutning till befintlig sopsuganläggning, Prästgårdsvreten GA:1.

Bolaget förbinder sig enligt första stycket även att med övriga tomträttshavare/ fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningen snarast träffa överenskommelse angående dessa

3.5 Flyttning av ledningar

Bolaget bekostar erforderlig flyttning av ledningar inom Fastigheten 2.

3.6 Befintlig vegetation och park

Bolaget ansvarar för att park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheterna inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten 2 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.

Staden ska vid besiktning tillsammans med Bolaget fastställa skyddsvärda träd på allmän mark som ansluter till byggetableringsytan.

Vid överträdelse skall Bolaget utge vite med 100.000 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 Fastigheterna utan tillstånd skall Bolaget utge vite i enlighet med § 3.8 nedan.

3.7 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från stadens projektinformatör (anna-karin.waback@expl.stockholm.se)

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 2 och av Staden anvisade byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitaad entreprenör håller sig inom Fastigheten 2 och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite utgå med 5000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, om Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför Fastigheten 2 och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.9 Störningar under byggtiden

Kostnader för störningar i SL:s trafikering orsakade av Bolagets exploatering av Fastigheten 2 vilka inte överenskommit i trafikordningsplaner ska Bolaget ersätta till Staden.

3.10 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 www.stockholm.se under exploateringskontoret och branschinformation.

3.11 Dagvatten

I enlighet med stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial att inte förorena Fastigheten 2 dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Fastigheten 2 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 2.

3.12 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten 2 följa Stadens program: "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö" (GFN 2001-05-29). Programmet finns på www.stockholm.se under exploateringskontoret och branschinformation.

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

Gestaltningsprogrammet utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa gestaltningsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten 2 samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.14 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Fastigheten 2 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 Upplåtelse av bostäder

Bolaget skall upplåta lägenheterna med bostadsrätt, hyresrätt eller äganderätt.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 12 mnkr, i penningvärde 2009-04-01 senast 2014-03-01 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse avseende Fastigheterna

Bolaget förbinder sig, vid vite av 6 mnkr i penningvärde 2009-04-01, att vid överlåtelse av tomträtten till Fastigheten 2, de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten 2 delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheterna. 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 Maxera Bostad AB träffad överenskommelse om exploatering inom kv Solberga 1:1 mm (Älvsjö Centrum) daterad 2009-xx-xx. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträtten/äganderätten tillse att varje efterföljande köpare/tomträttshavare binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen/ den blivande tomträttshavaren utge vite till Stockholms stad med 6 mnkr i penningvärde 2009-04-01. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare/tomträttshavare. 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."

Bolaget skall i god tid innan överlåtelse sker underrätta Stockholms exploateringskontoret 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 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.

4.5 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.

4.6 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 2010-05-31 genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2010-05-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Fastigheterna, 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 2009-

För Stockholms stad genom
dess exploateringsnämnd

För Maxera Bostad AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Förslag till tomträttsavtal
2. Huvudtidplan