

Bilaga 5

till tjänsteutlåtande om
södra delen av Beckomberga

1(10)

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad Staden och Stockholms Läns Landsting (org.nr. 232100-0016), nedan kallad SLL har under de förutsättningar som anges i § 4.3 nedan träffats följande

Exploateringsavtal inom fastigheten Beckomberga 1:1

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

SLL är ägare till fastigheten Beckomberga 1:1 och avser att omstrukturera och uppföra ny bebyggelse inom del av det område, exploateringsområdet, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av Beckomberga 1:1 antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2008-00237-54. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE MM

2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering

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

SLL ska utan ersättning överlämna mark som skall bli allmän plats till staden.

Parterna är överens om att de delar av fastigheten Beckomberga 1:1, som enligt detaljplanen i § 1 skall bli allmän plats, genom fastighetsbildning skall tillföras stadens fastighet Räcksta 1:21. Fastighetsbildningen skall, vad gäller mark för anläggningar enligt § 3.3 nedan, genomföras vid den tidpunkt då följande villkor är uppfyllda:

- Detaljplanen skall vara antagen med lagakraftvunnet beslut.
- Anläggningen skall vara slutbesiktigad och godkänd av staden.
- Anläggningen skall kunna upplåtas till allmänt begagnande och användas för avsett ändamål.

Staden tillträder marken och anläggningarna när fastighetsbildningen vinner laga kraft.

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

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

2.2 Överlåtelse av kvartersmark

Staden överlåter med äganderätt till SLL ca 312 kvadratmeter av Råcksta 1:21 inom Stockholms kommun, för en överenskommen köpeskillning om xxx (xxx:-) kronor. Området är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, bilaga 2.

SLL överlåter med äganderätt till staden ca 375 kvadratmeter av Beckomberga 1:1 inom Stockholms kommun, för en överenskommen köpeskillning om xxx (xxxx:-) kronor. Området är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, bilaga 2.

Som mellanskillnad för marköverlåtelseerna erlägger SLL en överenskommen köpeskillning om xxxxxx (xxxxx:-) kronor

2.3 Tillträde

SLL respektive Staden tillträder respektive område enligt punkt 2.2 när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

2.4 Betalning m m

SLL skall betala den i § 2.2 ovan angivna köpeskillningen senast på tillträdesdagen mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden skall på tillträdesdagen överlämna till SLL de handlingar rörande de delar av fastigheterna Råcksta 1:21 som är i stadens ägo och som bör tillkomma SLL i egenskap av ägare till fastigheten.

SLL skall på tillträdesdagen överlämna till staden de handlingar rörande de delar av fastigheten Beckomberga 1:1 som är i SLL:s ägo och som bör tillkomma Staden i egenskap av ägare till fastigheten.

2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för respektive fastighetsdel enligt punkt 2.2 som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Staden respektive SLL och för tiden därefter av Staden respektive SLL.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av fastighetsdelarna.

2.6 Inskrivningar

Staden respektive SLL garanterar att de delar av fastigheterna Råcksta 1:21 respektive Beckomberga 1:1 som skall överlämnas på tillträdesdagen lämnas fria från penninginteckningar samt inte besväras av andra inskrivningar.

2.7 Fastighetens skick m m

Staden respektive SLL, som har besiktigt markområdena på fastigheterna Råcksta 1:21 respektive Beckomberga 1:1, förklarar sig härmed godta fastigheternas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot staden respektive SLL på grund av fel och brister i fastigheterna. Beträffande markföroreningar se pkt 2.10.

2.8 Belysning och ledningar

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

- belysning för allmänna gator och vägar.

SLL medger att ovan angivna rättighet får inskrivas som servitut med bästa rätt i blivande fastigheter inom exploateringsområdet till förmån för fastigheten Råcksta 1:21 eller upplåtas med ledningsrätt.

2.9 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är SLL såsom ägare till fastigheter inom exploateringsområdet befriade från gatukostnadsersättning enligt detaljplan, Dp 2008-00237-54. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

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

2.10 Markföroreningar

SLL ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

SLL förbinder sig att genomföra exploatering inom exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med detaljplan Dp 2008-00237-54 och detta exploateringsavtal, enligt en av parterna gemensam upprättad huvudtidplan,

bilaga 3.

SLL skall vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de inflyttade, hyresgäster m fl får en acceptabel kontakt med vägar, gator och parker.

3.2 Bostäder

SLL avser att inom exploateringsområdet uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 48 lägenheter.

3.2 Kommunala anläggningar

Projektering

Utöver det kvalitetsprogram som görs för hela området skall SLL och staden tillsammans upprätta ett speciellt skötselprogram för de gator och parker som exploatören skall bygga och lämna över till staden. Programmet har upprättats.

SLL ombesörjer och bekostar projektering av all allmän platsmark inkl belysning inom exploateringsområdet. Projekteringen skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. 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. SLL åtar sig att följa ovannämnda skötselprogram.

Projektering och byggande av gatubelysnings- och trafiksignalsystem kräver specialistkunskaper. SLL åtar sig att anlita stadens belysnings- och signalexperter rörande det projekteringsarbete inom området, som krävs för dessa systemfunktioner. Upphandling och byggande av gatubelysnings- och signalanläggningar skall ske enligt Stadens anvisningar.

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

Byggande

Inom exploateringsområdet

SLL ombesörjer och bekostar byggandet av alla anläggningar på allmän platsmark inkl belysning inom exploateringsområdet. 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 slutbesiktning och därvid vara försedda med Stadens stämpel och ritningsnummer.

Tidpunkter för när SLL:s byggnadsarbeten av kommunala anläggningar, såvitt SLL ankommer, skall vara avslutade och tillgängliga för slutbesiktning av Staden senast den xx xxxxx xxxx.

SLL:s åtagande ska anses vara riktigt fullgjort då Staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. SLL garanterar att det av SLL utförda byggnadsarbetet är fritt från fel ifråga om material och arbetenas utförande under en garantitid om två år från den dag staden övertagit anläggningarna. SLL 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 05.

3.4 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

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

Vid överträdelse skall SLL utge vite med 50 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar SLL för att reparera skadan, eller för att bekosta stadens reparation av skadan. Om SLL nyttjar mark utan tillstånd skall SLL utge vite enligt 3.4 nedan.

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

SLL skall vid vite tillse att SLL, eller av SLL anlitaad entreprenör håller sig inom av staden anvisad byggetableringsyta. Vitet skall utgå med 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som SLL eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.

Kvartersmark

SLL skall inhägna och skydda områden betecknade med Park, och Natur 1 enligt detaljplanen inom exploateringsområdet med ett två meter högt stängsel markerat med streck på karta, (bilaga 4).

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna punkt 3.4. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

3.5 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

SLL skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheter utanför exploateringsområdet som behöver nyttja anläggningar som ligger på exploateringsområdet. Samråd med staden skall ske.

Detta gäller bl.a för:

Vägar till fastigheten Beckomberga 1:18.

3.6 Bygg- och Informationsskyltar

SLL 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.

3.7 Byggetablering

SLL 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.

SLL skall vid vite tillse att SLL, eller av SLL anlita entreprenör håller sig inom av Staden anvisad byggetableringsyta. Vitet skall utgå med 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som SLL eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.

3.8 Program för ekologiskt byggande

SLL har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande, beslutat i kommunfullmäktige 2005-10-03. Det är frivilligt att följa programmet och utföra programmets krav samt de föreskrivna uppföljningarna. Sammanställning av Stadens krav bilägges, bilaga 5. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor.

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

3.9 Dagvatten

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

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Stadens riktlinjer överensstämmer med gällande byggregler, med undantag för nedanstående punkter där Staden har följande högre ambitionsnivå:

- Alla entréer till en byggnad skall göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar skall finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade skall kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2004:15) bör även tillämpas på kvartermark.

Bolaget skall därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagets skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

Ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken "Stockholm – en stad för alla", som finns på Stadens hemsida.

3.11 Kvalitetsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna på fastigheterna med utformningen av allmän plats inom exploateringsområdet ska Staden, genom dess stadsbyggnadsnämnd och exploateringsnämnd i samråd med SLL och andra fastighetsägare inom stadsdelen, upprätta ett kvalitetsprogram. SLL skall bekosta framtagandet av detta program. Programmet har upprättats.

Detta program ska utgöra ett för SLL och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom exploateringsområdet. SLL ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyg-

gelse och anläggningar på tomtmark liksom de allmänna anläggningarna inom exploateringsområdet, verka för att detta program följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

Vid upplåtelse med hyresrätt skall bostadslägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, eller den som Staden sätter i dess ställe. SLL är införstått med att, enligt ovan nämnda avtal, skall minst 50 % av lägenheterna förmedlas av Stockholm Stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse om annat träffas med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

4.2 Överlåtelse av exploateringsavtalet

SLL förbinder sig vid vite av 20,0 Mkr i penningvärde 2010-07-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheterna inom exploateringsområdet 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 20,0 Mkr i penningvärde 2010-07-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och exploatören träffat exploateringsavtal xxxx-xx-xx rörande Beckomberga 1:1. 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 20,0 Mkr i penningvärde 2010-07-01. 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 SLL 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 är kopplade till anläggningar på allmän plats, som utförs av SLL 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:

Vitesbelopp för byggande av Klockhusgatan, 18,0 Mkr.

4.3 Avtalets giltighet

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

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2010-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden före 2010-10-30 godkänner detta förslag till exploateringsavtal rörande del av Beckomberga 1:1, genom beslut som senare vinner laga kraft.

SLL är medveten 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. SLL 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 exploaterings-
nämnd

För Stockholms Läns Landsting
genom LOCUM AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med exploateringsområdet markerat.
2. Överlåtelse av mark
3. Huvudtidplan
4. Skydd av grönområde
5. Program för miljöanpassat byggande, krav