

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och KB Myran 364 (org.nr. 969678-0395), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom delar av fastigheterna Barlasten 3 och Gröndal 1:1

§ 1

DETALJPLAN

1.1 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Barlasten 3 mm i stadsdelen Gröndal antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2006-22241-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden och Bolaget skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden och Bolaget i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och de gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. I denna fastighetsbildning ska servitut bildas för Fastighetens behov av åtta parkeringsplatser inom Mastkorgen 7.

Bolaget skall bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

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

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ca 287 kvm av fastigheten Gröndal 1:1 inom Stockholms kommun, nedan kallat **Markområdet**, för en överkommen preliminär köpeskilling om åttamiljonersexhundrasextiofyrtusensjuhundrafyrtiosex (8 664 746) kronor. Markområdet ska genom fastighetsreglering införlivas i den av

Bolaget ägda fastigheten Barlasten 3. Markområdet är markerat med skraffering på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Efter avstyckning från fastigheten Barlasten 3 beräknas Fastighetens tomtarea utifrån Detaljplanen bli ca 1 011 kvm. Vid beräkning av den preliminära köpeskillingen har 200 kvm adderats till Fastighetens tomtarea som en schablon för åtta parkeringsplatser utanför Fastigheten som enligt Detaljplanen krävs för att Fastigheten ska fungera som en rationell bostadsfastighet. Fastighetens behov av dessa parkeringsplatser ska säkerställas genom fastighetsbildningsservitut.

Den preliminära köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge oktober 2009 (värdetidpunkten) om 10 500 kr per kvm ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area inom Fastigheten om 3 482 kvm ljus BTA.

Ovanstående pris i kr/kvm skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljning av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen skall slutlig köpeskillning betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, kvm ljus BTA, som medges för Fastigheten enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr/kvm (A).

$$A = (B + 25 \% * (C - D)) * (E / F)$$

där

A = stadens andel av pris på tillträdesdagen, kr/kvm ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/kvm ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea inom söderorts närförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom söderorts närförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea vid värdetidpunkten

E = Markrådets area (tomtarea)

F = Fastighetens area (tomtarea) + 200 kvm för parkeringsplatser som tillförsäkras Fastigheten genom fastighetsbildningsservitut

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, skall justering av köpeskillingen ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillingen dock skall justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Markrådet när fastighetsbildningen enligt § 2.1 vunnit laga kraft.

2.4 Betalning mm

Bolaget skall senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskillning i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Avräkning från köpeskillingen skall vid tillträdesdagen göras med 308 000 kr avseende Stadens andel i Bolagets kostnader för rivning av befintlig byggnad inom Fastigheten och med 592 000 kr avseende Stadens andel i Bolagets kostnader för evakuering av befintliga hyresgäster i befintlig byggnad inom Fastigheten.

2.5 Kostnader och intäkter

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

2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Markområdet på tillträdesdagen inte besväras av inskrivningar.

2.7 Markområdets skick m m

Bolaget, som har besiktigat Markområdet, förklarar sig härmed godta Markområdets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Markområdet. Beträffande markföroreningar se § 2.8.

2.8 Markföroreningar

Staden beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Markområdet. Vid behov tar Staden fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Staden bekostar inga åtgärder enligt första meningen beställda av Bolaget.

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

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

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

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

2.9 Servitut och ledningsrätter

Parkeringsplatser

Fastighetens behov av åtta parkeringsplatser inom Mastkorgen 7 ska säkerställas genom servitut i fastighetsbildningen enligt § 2.1.

Belysning, ledningar mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheten 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 Fastigheten till förmån för fastigheten Gröndal 1:1, eller upplåtas med ledningsrätt.

2.10 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten 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 för Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m m.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av Bolaget, i samråd med Staden, upprättad huvudtidplan. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med de ledningsdragande bolagen. Bolaget skall vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 42 lägenheter.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

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

3.4 Flyttning av ledningar

Bolaget ansvar för och bekostar på grund av exploateringen erforderliga ledningflyttar.

3.5 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

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

Vid överträdelse skall Bolaget utge vite med 50 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Fastigheten utan tillstånd skall Bolaget utge vite i enlighet med § 3.8 nedan.

3.6 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

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

3.7 Bygg- och informationsskyltar

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

3.8 Byggytor och byggetablering

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, i god tid före byggstart samråder 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 fastställd av kommunfullmäktige. Ansvarig förvaltning för upplåtelse av allmän plats är för närvarande Trafikkontoret.

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Om så ej sker och detta har påpekats av staden skall vite utgå med 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och godkänd byggetableringsyta. Fastigheten och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

3.9 Program för miljöanpassat byggande

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

3.10 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Fastigheten genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Stockholm Vatten AB:s bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från Fastigheten.

3.11 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens 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 kvartersmark.

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.

3.12 Gestaltningprogram

För att säkerställa kvaliteter i gestaltningen av de nya byggnaderna, gårdsrummet och markens anordnande inom Planområdet har ett gestaltningprogram upprättats gemensamt av Staden, genom dess stadsbyggnadskontor och exploateringskontor, Bolaget och arkitektfirman Krook&Tjäder. Gestaltningprogrammet, daterat 2010-02-22, skall utgöra ett underlag för Bolaget vid projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet. Bolaget förbinder sig att följa gestaltningprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.14 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget avser upplåta bostäderna med bostadsrätt.

4.2 Säkerhet

Wallenstam Bostad AB (org.nr. 556138-8645) åtar sig härmed gentemot Staden att solidariskt med Bolaget, eller den eller de som senare kan komma att förvärva hela eller delar av Fastigheten, ansvara för rätta fullgörande av de förpliktelser som åligger Bolaget, eller förvärvare enligt ovan, enligt detta exploateringsavtal samt de avtal Staden och Bolaget, eller förvärvare enligt ovan, ingår som en följd av detta exploateringsavtal.

4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 500 000 kronor, i penningvärde 2010-01-01, att senast 2014-01-01 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.

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.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 1 000 000 kronor i penningvärde 2010-01-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget skall samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och KB Myran 364 träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom delar av fastigheterna Barlasten 3 och Gröndal 1:1 daterad 2010-xx-xx. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 1 000 000 kronor i penningvärde 2010-01-01. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare.

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

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

Bolaget skall i god tid innan överlåtelse sker underrätta Stockholms exploateringskontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.5 Överenskommelsens giltighet

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

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.1 senast 2010-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2010-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för delar av fastigheterna Barlasten 3 och Gröndal 1:1, 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 KB Myran 364

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Till fullgörande av punkt 4.2 Säkerhet

I enlighet med punkt 4.2 Säkerhet åtar sig härmed Wallenstam Bostad AB (org.nr. 556138-8645) att gentemot Staden solidariskt med Bolaget, eller den eller de som senare kan komma att förvärva hela eller delar av Fastigheten, ansvara för rätta fullgörande av de förpliktelser som åligger Bolaget, eller förvärvare enligt ovan, enligt detta exploateringsavtal samt de avtal Staden och Bolaget, eller förvärvare enligt ovan, ingår som en följd av detta exploateringsavtal.

För Wallenstam Bostad AB

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten och Markområdet markerade.