

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Arkitektmagasinet i Stockholm AB (org.nr. 556418-5865) och Sundhem AB (org.nr. 556712-2204) och Ullerudsbacken i Farsta AB (org.nr. 556787-1792), nedan kallade **Bolagen**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Farsta Strand, Ullerudsbacken

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 14 maj 2007 lämnat markanvisning till Arkitektmagasinet Bygg AB för att uppföra bostäder inom område vid Ullerudsbacken, del av Farsta 2:1. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 19 juni 2007. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Farsta 2:1, Ullerudsbacken antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2007-36742-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

1.3. Solidariskt ansvar

Bolagen ansvarar solidariskt för samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden 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.

Bolagen skall bekosta fastighetsbildningen. Bolagen ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Överlåtelse

Staden överläter med äganderätt till Ullerudsbacken i Farsta AB Fastigheten dvs, ca 1600 kvadratmeter av fastigheten Farsta 2:1 inom Stockholms kommun, för en överenskommen köpeskillning om 3800 kronor/kvadratmeter BTA.

Köpeskillningens storlek skall för tiden mellan uppgörelsetidpunkt april 2007 och betalningstidpunkt indexeras enligt följande:

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

där

A = köpeskillning vid betalningstidpunkten (tillträdet), kr/kvm ljust BTA

B = överenskommet pris med prisnivå kopplat till värdetidpunkten, kr/kvm ljust BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea inom söderort som vid betalningstidpunkten kan avläsas ur Mäklarstatistikprisuppgifter

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

Fastighetens omfattning framgår av bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Köpeavtal kommer att upprättas när köpeskillningen kan beräknas med utgångspunkt i bygglovsritningarna. Skisser från 2009-09-28 redovisar 5112 kvm BTA som underlag för beräkning av köpeskillningen.

I ovan nämnda köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.12.

2.3 Tillträde

Bolagen tillträder Fastigheten när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

2.4 Betalning m m

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

Staden skall på tillträdesdagen överlämna till Ullerudsbacken i Farsta AB de handlingar rörande Fastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma bolaget i egenskap av ägare till Fastigheten.

2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Staden och för tiden därefter av Bolagen.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten.

2.6 Fastighetens skick m m

Bolagen, som har besiktigat Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföreningar se punkt 2.7.

2.7 Markföreningar

Staden beställer, utför och bekostar 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 första meningen beställda av Bolagen.

Bolagen 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.

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

2.8 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

Bolagen medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolagen medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheterna Farsta 2:1 eller upplåtas med ledningsrätt.

2.9 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Ullerudsbacken i Farsta AB såsom ägare till Fastigheten befriade från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolagen 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

Bolagen förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av Bolagen, i samråd med Staden, upprättad huvudtidplan.

Bolagen är skyldig att samordna sina entreprenader med de ledningsdragande bolagen.

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

3.2 Bostäder

Bolagen ska inom Fastigheten uppföra bostadshus innehållande cirka 36 lägenheter.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Bolagen ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolagen 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 bolagens bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten.

3.4 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

Bolagen ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs.

Bolagen skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett stabilt två meter högt staket. Bolagen ansvarar för att Bolagen, eller något företag som Bolagen anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse skall Bolagen utge vite med 50 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar Bolagen för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolagen nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Fastigheten utan tillstånd skall Bolagen utge vite i enlighet med § 3.6 nedan.

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

3.5. Bygg- och informationsskyltar

Bolagen 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.

3.6 Byggytor och byggetablering

Bolagen skall tillse att Bolagen, eller av Bolagen anlita en 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.

Bolagen skall tillse att Bolagen, eller av Bolagen anlita en 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 Bolagen eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och godkänd byggetableringsyta. Fastigheten och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

Trappan på parkmark väster om Fastigheten får ej blockeras under byggtiden.

Byggkranens placering ska i huvudsak överensstämma med skissen i bilaga 2.

3.7 Program för miljöanpassat byggande

Bolagen 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.

3.8 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolagen, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter. Bolaget ska infiltrera regnvatten från tak och gård på intilliggande parkmark. Staden ska godkänna utformningen av infiltrationsanläggningen.

3.9 Tillgänglighet i utemiljö

Bolagen 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 bör göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20 (ute och inne).
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska 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.

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

Bolagens skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

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

3.10 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.11 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolagen får upplåta bostäderna med bostadsrätt.

4.2 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger Bolagen själv att förmedla lägenheterna. 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. Bolagen 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.

4.3 Viten

Bolagen förbinder sig vid vite av 5 000 000 kronor, i penningvärde 2010-01-01, att senast 2014-12-31 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolagen inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolagen 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

Ullerudsbacken i Farsta AB förbinder sig, vid vite av 7 000 000 kronor i penningvärde 2010-01-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten de nya ägarna övertar 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 Bolagen rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolagen 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 Ullerudsbacken i Farsta AB träffad överenskommelse om

exploatering med överlåtelse av mark inom Farsta Strand daterad
 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 7 000 000 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 bolagen 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.

Bolagen 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 stadsbyggnadsnämnden antar ny detaljplan enligt §1.2 senast 2010-09-01, genom beslut som senare vinner laga kraft,

Bolagen är medvetna om

att stadsbyggnadsnämnden beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolagen är även medvetna om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta 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 Ullerudsbacken i Farsta AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Sundhem AB

För Arkitektmagasinet i Stockholm AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Stockholms kommuns namnteckningar bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Förslag till detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Byggkranens placering