

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och AEVS Niagara AB (org.nr. 556700-2067), nedan kallad **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Exploateringsavtal inom Vattenfallet 2 mm

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheten Vattenfallet 2 och avser att bygga om befintlig bebyggelse, samt uppföra ny bebyggelse för bostäder, verksamheter och servicefunktioner inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. En mindre del av Vattenfallet 4 ingår i Exploateringsområdet och ägs av JM AB. Bolaget och JM AB har tecknat ett bytesavtal om att en del av Vattenfallet 4 ska överföras till Vattenfallet 2 och en del av Vattenfallet 2 ska överföras till Vattenfallet 4.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Vattenfallet 2 m m antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2009-01446-54, 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 fastighetsbildning och svarar för kostnaden för denna.

Bolaget ska utan ersättning överlämna all mark som skall bli allmän plats till Staden. Bolaget garanterar att markområdena vid tidpunkten för stadens tillträde, inte besvärar av in-teckningar, avtalsservitut och inskrivningar eller andra rättigheter. Bolaget skall i ansökan om fastighetsbildningen begära att fastighetsbildningsärendet skall vila i avvaktan på att samtliga anläggningsarbeten är avslutade. Tillträde sker när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Parterna är överens om att de delar av Exploateringsområdet som enligt Detaljplanen skall bli allmän plats, genom fastighetsbildning skall tillföras Stadens fastighet Grimsta 1:5. En mindre del (235 m²) av fastigheten Grimsta 1:5 vid Jämtlandsgatan, förs till Vattenfallet 2. 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 slutbesiktigade och godkända av Staden.
- Anläggningarna skall kunna upplåtas till allmänt begagnande och användas för avsett ändamål.

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 anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gång- och cykelväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med x på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.

Parkeringsdäck

Bolaget förbinder sig att teckna avtal med Stockholms Stads Parkerings AB om uppförande och upplåtelse av max 3 parkeringsplan på befintlig infartsparkering på fastigheten Kopisten 2.

Bilväg

Bolaget medger Staden rätt att inom Exploateringsområdet, utan ersättning, för all framtid för allmän biltrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga bilväg/gata med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med z på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.

Stadens tillträder x- och z-områdena när anläggningarna inom områdena är slutbesiktigade och godkända av Staden och kan användas för avsett ändamål.

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 de områden, 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, eller upplåtas med ledningsrätt.

2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är ägaren till fastigheten Vattenfallet 2, eller del därav, 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 Markföroreningar

Bolaget 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

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal, enligt bilagda huvudtidplan, Bilaga 2.

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 avser att inom Exploateringsområdet uppföra bostadsbebyggelse innehållande mellan 1200 och 1400 lägenheter.

3.3 Speciallägenheter och lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter skall Bolaget efter överenskommelse med Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande speciallägenheter och lokaler, i skälig omfattning, som stadsdelsnämnden önskar:

- stödboende för personer med funktionsnedsättning,

- 50-60 platser för äldreomsorg och
- ca 2 st barnstugor med 70-80 platser vardera.

Bolaget ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas eller att parterna kommer överens om att inte träffa en sådan överenskommelse. Förhandlingar med Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd ska ha avslutats senast 1 år efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Efter denna tidpunkt har Staden ingen rättighet att ställa ovanstående krav.

Om Staden så önskar skall Staden äga rätt att få ovan angivna speciallägenheter och lokaler upplåtna med bostadsrätt. Därvid skall gälla samma villkor som för övriga bostadslägenheter.

3.4 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för fastigheter med gemensamma anläggningar såsom friytor, kvartersgator, parkeringsplatser och ledningar.

3.5 Kommunala anläggningar

Projektering

Bolaget ombesörjer och bekostar projektering av all allmän platsmark samt x- och z-områden inkl belysning inom Exploateringsområdet. Projekteringen skall utföras i samråd med trafikkontoret och enligt trafikkontoret standard. De handlingar som ligger till grund för byggandet skall godkännas av trafikkontoret. Detta gäller även för projektering av ändringar som måste göras i allmän platsmark utanför Exploateringsområdet till följd av exploateringen.

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

Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionskedena skall Bolaget svara för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet, samt dess följder utanför detta område. Detta skall ske i samråd med de ledningsdragande bolagen. Bolaget ska, om de ledningsdragande bolagen kräver det, teckna avtal med dessa om utredningar, projektering och utbyggnad av ledningar i området.

Byggande

Bolaget ombesörjer och bekostar byggandet av alla anläggningar på allmän platsmark samt x- och z-områden inkl belysning inom Exploateringsområdet. Dessutom ska en avåkningsbarriär utefter Bergslagsvägen, på parkmark, uppföras av Bolaget. Byggandet skall utföras i samråd med trafikkontoret och enligt trafikkontoret standard. Detta gäller

även för följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Exploateringsområdet på g a exploateringen.

Besiktningar, övertagande och garantitider mm

Trafikkontoret skall beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för ovanstående byggnads- och anläggningsarbetena. Trafikkontorets eventuella anmärkningar skall framföras senast vid dessa tillfällen. Relationshandlingar i original skall överlämnas till trafikkontoret senast vid slutbesiktning 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 med inriktning mot 2015-06-30. Definitivt slutdatum bestäms senast 2013-06-30.

Bolagets åtagande ska anses vara riktigt fullgjort då Staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Staden övertar samtidigt därmed drift och skötsel av anläggningarna, inklusive vegetationen. 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. För byggnads- och anläggningsarbetena ska i övrigt i tillämpliga delar gälla Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings-, och installationsarbeten, ABT 06.

3.6 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark utanför exploateringsområdet

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 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 Fastigheten utan tillstånd skall Bolaget utge vite i enlighet med § 3.9 nedan.

Allmän platsmark inom exploateringsområdet

För torget vid Råcksta Gård gäller särskilda bestämmelser enligt Detaljplanen (q2). Bolaget åtar sig att följa dessa.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom Exploateringsområdet, som angivits med n1 på detaljplanekarta, Bilaga 1. Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör inom två år efter slutbesiktning av byggnaderna, skall Bolaget vid vite med 100 000 kronor per träd plantera motsvarande antal nya relativt fullväxta träd.

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

3.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgängligheten till ingången till T-banestationen för allmänheten under hela utbyggnadstiden.

3.8 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.

3.9 Byggetablering

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget 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.

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Exploateringsområdet 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 entreprenör nyttjar utanför Exploateringsområdet och godkänd byggetableringsyta. Exploateringsområdet (det vid vart tillfälle ianspråktagna området) och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

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 Stadens webbsidor, www.stockholm.se/miljobygg. Bolaget har också tagit del av exploateringskontorets energikrav enligt stadens miljömål "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energilag i nybyggnadsprojekt".

3.11 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.

3.12 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 angoringsplats 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.

3.13 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 Bolaget upprättat ett kvalitetsprogram, Bilaga 3.

Detta program utgör 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.

3.14 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet 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 och lokaler

Alla olika upplåtelseformer, hyres- bostadsrätt och äganderätt, kommer att finnas inom Exploateringsområdet. Ägaren till befintligt gatukök på Vattenfallet 3 ska erbjudas lokal för motsvarande verksamhet i den nya bebyggelsen i anslutning till torget vid T-banestationen.

4.2 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger Bolaget själv att förmedla lägenheterna med undantag av de i § 3.3 ovan angivna speciallägenheterna vilka skall förmedlas av Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe.

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. Bolaget 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 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Bolaget förbinder sig vid vite av 70 mnkr kronor i penningvärde 2011-01-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheterna inom Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna, förutom radhusägarna, 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 vid ett vite av 70 mnkr kronor i penningvärde 2011-01-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande Vattenfallet 2 m m daterat
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 70,0 mnkr kronor i penningvärde 2011-01-01. 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 framgår av Bilaga 4.

4.4 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 2011-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden före 2011-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Vattenfallet 2 m m, 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.

* * * * *

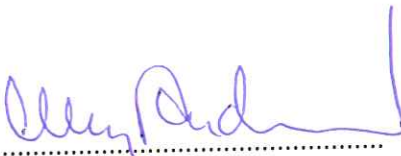
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

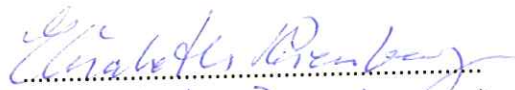
Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

.....
()

För AEVS Niagara AB


.....
(Christer Andersson)


.....
(Elisabeth Rosenberg)

.....
()

Bevittnas:

.....
()

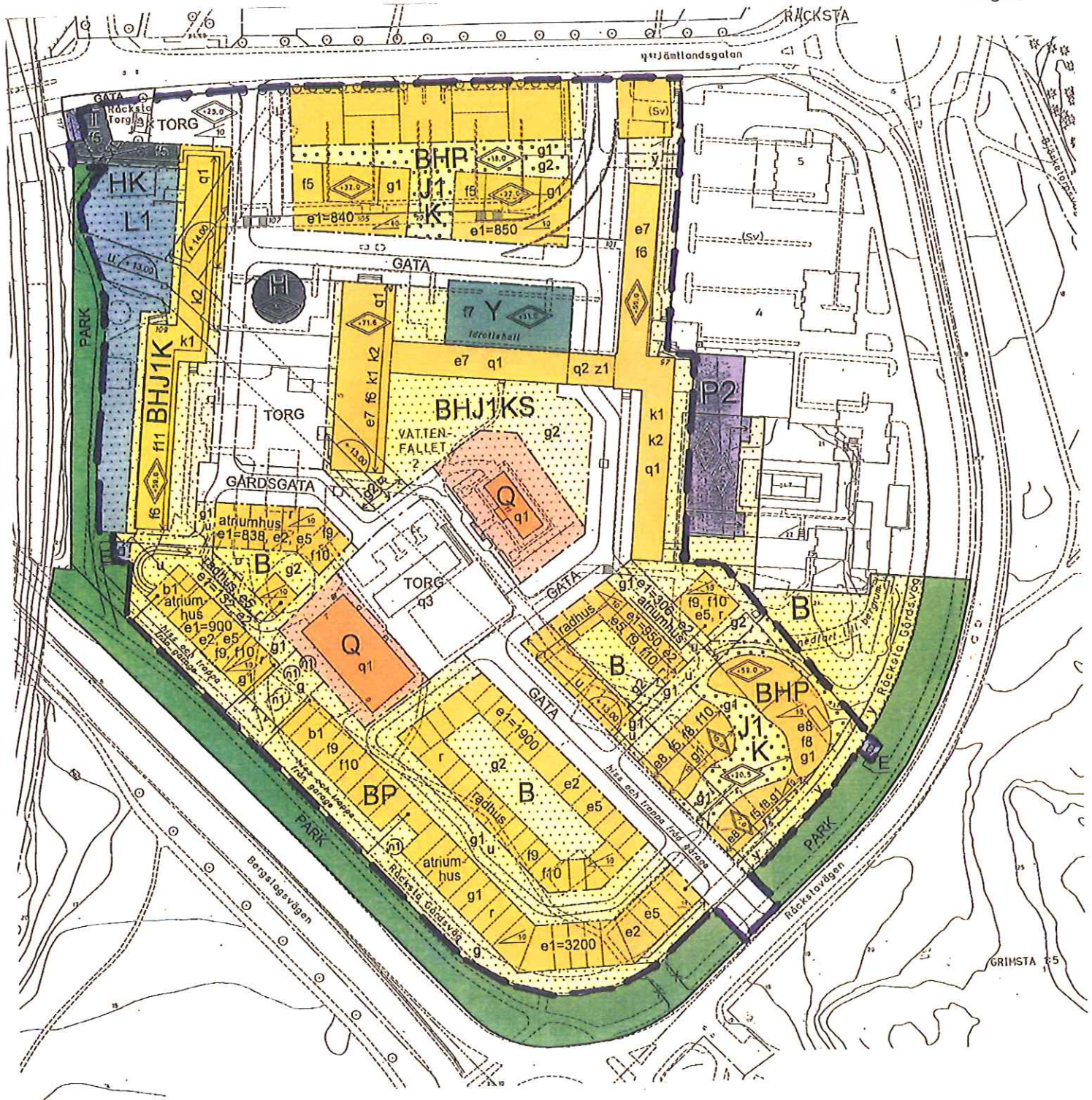
.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Exploateringsområdet markerat.
2. Tidplan
3. Kvalitetsprogram
4. Uppdelning av viten för anläggningar på allmän plats.



Exploateringsområdet

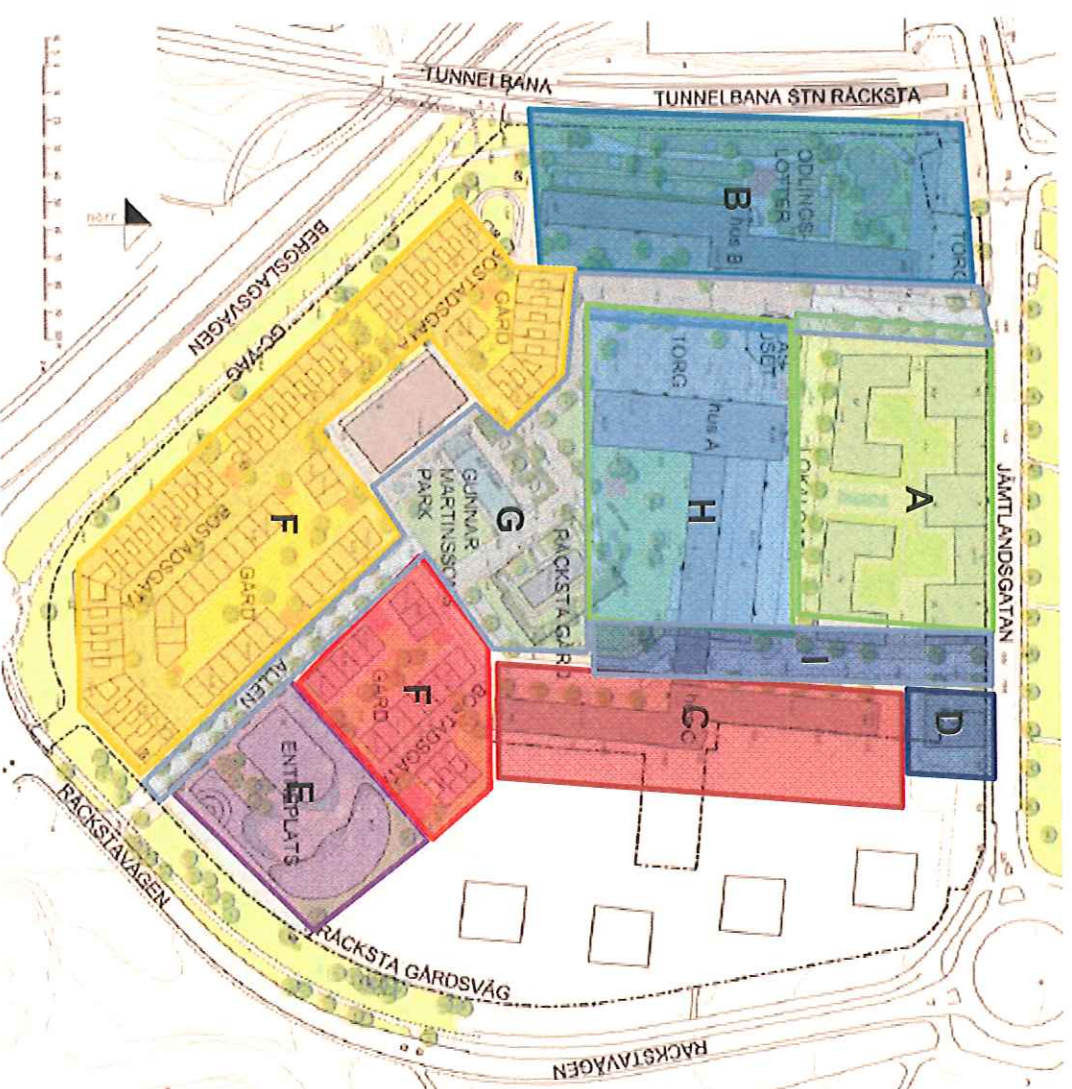
GRIMSTA 85

Handwritten signature or mark.

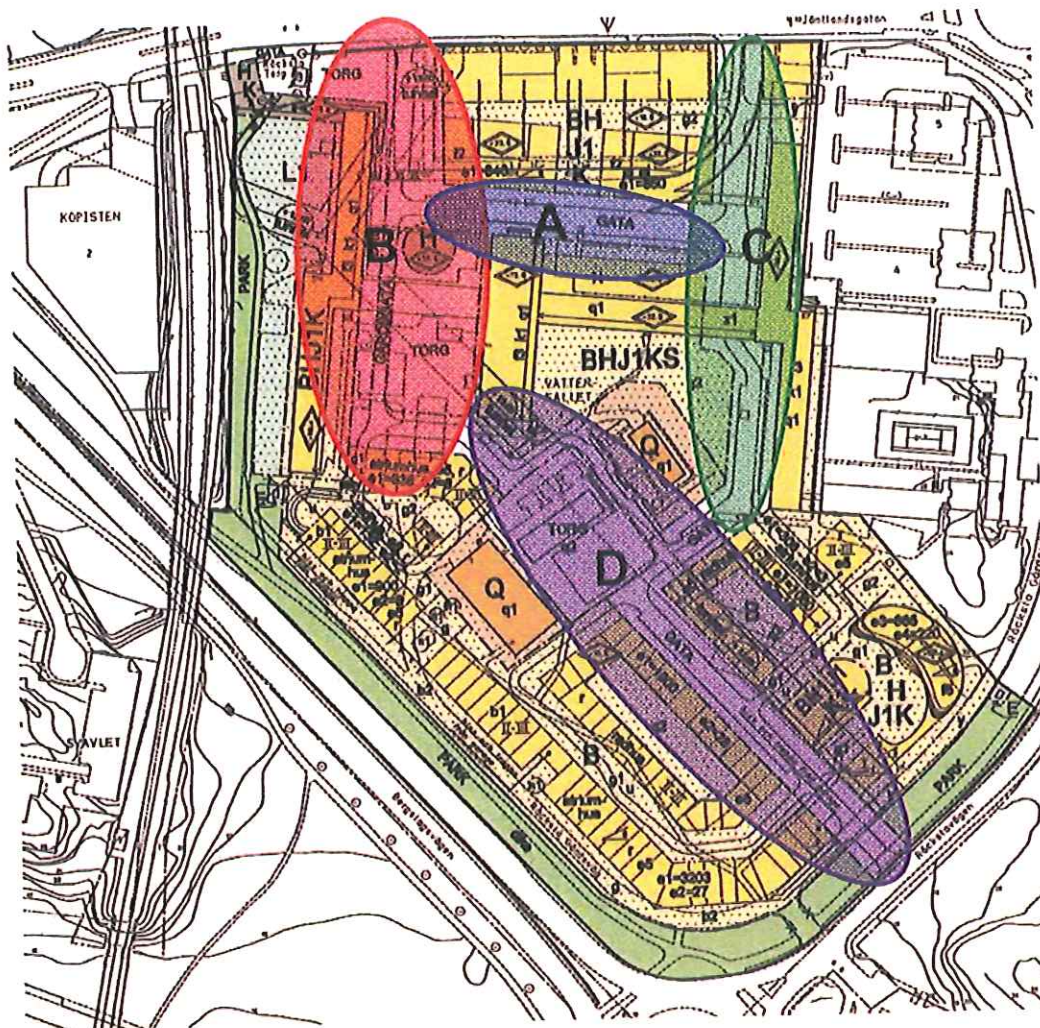
Vällingby Parkstad: Bedömd tidsplan exploatering utifrån antagen plan 2011-04



Sammanfattning	
Plan	Färdigställande år
A	2017
B	2015
C	2017
D	2016
E	2014
F	2016
G	2015
H	2016
I	2015



B



Projektindel	Produktionskostnad, (Mkr)
A	10
B	30
C	20
D	10