

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad Staden och AB Storstockholms Lokaltrafik (org nr 556013-0683), nedan kallad Bolaget, har träffats följande

AVTAL

§ 1

ÖVERLÅTELSE AV EGENDOM

Staden överlåter till Bolaget för uppförande av ny bussdepå en blivande tredimensionell fastighet inom nuvarande fastigheterna Hammarby Gård 10, Fredriksdal 8 samt Hammarbyhöjden 1:1 i Stockholms kommun, nedan kallad **Fastigheten**, vars ungefärliga utbredning under marknivå är markerad på bifogad karta, se bilaga 1, för en överenskommen köpeskilling om fem miljoner (5 000 000:-) kronor.

Fastighetens utbredning över marknivå kommer slutligen att bestämmas i kommande förhandlingar mellan Staden och Bolaget.

Det antecknas att Staden inte är lagfaren ägare till fastigheten Fredriksdal 8. Vidare är fastigheten Hammarby Gård 10 upplåten med tomträtt till annan part. Vid tidpunkten för detta avtals fullföljande ämnar Staden ha förvärvat rätten till den del av Fredriksdal 8 som avses i detta avtal. Vidare ämnar Staden tillse att tomträten till Hammarby Gård 10 är dödad.

§ 2

DETALJPLAN

Parterna förbinder sig att ömsesidigt verka för att ny detaljplan för kv Fredriksdal antages och vinner laga i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2007-36164-54.

§ 3

TILLTRÄDE

Bolaget tillträder Fastigheten en vecka efter det att fastighetsbildning enligt § 5 nedan vunnit laga kraft.

§ 4

BETALNING MM

Bolaget skall erlægga köpeskillingen i enlighet med huvudavtalet mellan Staden, Bolaget och SLL upprättat 2008-01-15. När huvudavtalet enligt § 17 i avtalet vunnit laga kraft skall ersättningen till fullo anses vara erlagd. Köpebrev skall upprättas på tillträdesdagen.

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

§ 5

FASTIGHETSILDNING

Staden skall ansöka om fastighetsbildning samt svara för förrättningskostnaderna.

§ 6

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 Bolaget. Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten.

§ 7

INSKRIVNINGAR

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, se bilaga 2.

§ 8

FASTIGHETENS SKICK MM

Bolaget, som har besiktat 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.

Staden svarar för och bekostar rivning av befintlig bebyggelse på Fastigheten.

Staden utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att Fastigheten ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

§ 9

LAGFARTSKOSTNADER

Bolaget skall ansöka om och bekosta lagfart.

§ 10

GATUKOSTNADER

Efter genomförande av detta avtal är nuvarande och blivande ägare till Fastigheten befriade från gatukostnadsersättning enligt detaljplaneförslag Dp 2007-36164-54.

Detta gäller inte kostnader för framtida förbättring av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

§ 11

SERVITUT, LEDNINGAR M M

Bolaget medger Staden eller annan, som därtill har Stadens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Bolaget i eller över Fastigheten bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål befintliga ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad.

Inom Fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar. Bolaget är pliktigt att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom Fastigheten.

Till säkerhet för denna rättighet äger Staden eller den Staden sätter i sitt ställe rätt att teckna servitutsavtal med Bolaget och inskriva i Fastigheten.

Staden äger rätt att ersätta ovannämnda servitutsrättigheter med ledningsrätt eller servitut enligt fastighetsbildningslagen.

§ 12

GRUNDLÄGGNING AV BUSSDEPÅ M M

Bolaget skall dimensionera grundläggning och stomme till bussdepån så att denna kan bära ovanliggande byggnader som inte ingår i den egna tredimensionella fastigheten. Bolaget har kompenserats för detta i huvudavtal mellan Staden, Bolaget och Stockholms Läns Landsting upprättat 2008-01-15.

* * * * *

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

Stockholm den
För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För AB Storstockholms Lokaltrafik

.....

.....

()

()

.....

.....

()

()

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

.....

()

.....

()

BILAGOR

1. Karta med den blivande fastighetens utbredning under mark markerad
2. Utdrag ur fastighetsdatasystemet

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad Staden, och Skanska Nya Hem Blå AB (org.nr. 556716-2911), nedan kallad Bolaget, har under de förutsättningar som anges i § 5.3 nedan träffats följande

Exploateringsavtal för kv Fredriksdal (bostäder)

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande m m

Bolaget är ägare till fastigheten Fredriksdal 8 och tomträttshavare till fastigheten Hammarby Gård 10. Staden är ägare till fastigheterna Hammarby Gård 10, Enskede gård 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1.

Bolaget avser att uppföra ny bostadsbebyggelse inom de områden, nedan kallat **Fastigheterna**, som är markerade med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1.

I två andra separata avtal berörande Fredriksdalsområdet; ett mellan Staden och Remulus Svealand 3 AB respektive Remulus Svealand 4 AB och ett mellan Staden och AB Storstockholms Lokaltrafik (SL), regleras bl.a. uppförande av nya kontorsbyggnader samt ny bussdepå i huvudsak inom Hammarby Gård 10. Härutöver finns ett mellan Staden, Stockholms läns landsting och AB Storstockholms Lokaltrafik 2008-01-15 upprättat avtal (det s.k. Medlingsavtalet) med bl.a. en reglering avseende uppförandet av den nya bussdepån i Fredriksdal 8 (bilaga 8 till Medlingsavtalet). En viktig förutsättning för Bolagets avstående av tomträtten till Hammarby Gård 10 är att Skanska Sverige AB erhåller uppdraget att på totalentreprenad uppföra bussdepåanläggningen enligt entreprenadkontrakt som skall upprättas senast 2011-07-01.

Parternas avsikt är att tomträtten till Hammarby Gård 10 senare skall upphöra och de är ense om, att så snart de tre avtalen har blivit giltiga enligt punkt 5.3 nedan, och övriga för exploateringsens genomförande avgörande förutsättningar är uppfyllda, skall de i särskild handling skriftligen ingå överenskommelse om tomträttens upphörande och gemensamt ansöka om dess dödande i fastigheten.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för kv Fredriksdal m m antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med planförslag Dp 2007-36164-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE MM

2.1 Avtal om marköverlåtelse m m*A. Från Staden till Bolaget*

Staden överlåter härmed till Bolaget ca 2 624 m² av fastigheterna Enschede gård 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1 i Stockholms kommun för en köpeskilling om 48 900 000 kr. Överlåtna områden markeras på bilaga 2. Parterna är ense om att den sålunda överlåtna marken genom fastighetsreglering ska tillföras Bolagets fastighet Fredriksdal 8.

B. Från Bolaget till Staden

Bolaget överlåter härmed till Staden, utan ersättning, den mark som skall bli allmän platsmark. Parterna är överens om att de delar av Planområdet, som enligt Detaljplanen skall bli allmän plats, genom fastighetsreglering skall tillföras Stadens fastighet Hammarbyhöjden 1:1.

Bolaget överlåter även de områden/utrymmen av fastigheten Fredriksdal 8 i Stockholms kommun som enligt Detaljplanen skall ingå i bussdepåfastigheten. Parterna avser att låta utföra en fastighetsutredning som närmare skall redovisa de fastighetsrättsliga principer som skall tillämpas i samband med fastighetsbildningen inom hela planområdet. Parterna är ense om att de överlåtna områdena/utrymmena av Fredriksdal 8 genom fastighetsreglering skall tillföras Hammarby Gård 10. Köpeskillingen skall utgöra 22 000 000 kronor.

C. Övrigt

Parterna skall gemensamt, omgående och senast inom lagstadgad tid, upprätta ansökan om fastighetsreglering för överförande av mark enligt detta avtal. Bolaget bekostar fastighetsbildningen. Fastighetsbildning skall genomföras så snart som möjligt efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Parterna tillträder de överlåtna områdena en vecka efter det fastighetsbildningen vinner laga kraft varvid köpeskillingarna erläggs.

Parterna garanterar att markområdena på tillträdesdagen inte besväras av inteckningar, servitut, inskrivningar eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande.

Bolaget har besiktigat markområdena enligt bilaga 2. Med den begränsning som följer av § 2.4 nedan förklarar sig Bolaget godta markområdenas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i områdena.

Parterna är överens om att utbredningen av de överlåtna områdena skall undergå de ändringar och justeringar som betingas av fastighetsbildningen. Sådana jämkningar skall inte föranleda ändring av köpeskillingen.

2.2 Servitut*Gångväg*

Bolaget medger Staden rätt att inom Fastigheterna, utan ersättning, för all framtid för allmän gångtrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gångväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med x på bilagda detaljplanekarta.

Belysning mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom Fastigheterna utan ersättning för all framtid nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inrättas som fastighetsbildningsservitut eller inskrivas som servitut med bästa rätt till förmån för fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 eller Enskede Gård 1:1.

2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Bolaget skall till staden erlægga gatukostnader/exploateringsbidrag enligt § 3.7 nedan. Denna ersättning avser gatukostnader för hela detaljplaneområdet.

Bolaget svarar för anläggningsavgifter för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme enligt överenskommelse med respektive huvudman.

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget, eller den Bolaget satt i sitt ställe, liksom övriga fastighetsägare inom detaljplaneområdet, såsom ägare till berörda fastigheter befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget har att i sin tur, genom särskilda avtal med Remulus Svealand 3 AB resp Remulus Svealand 4 AB, ta ut den nu aktuella ersättningen som belöper på kontorsfastigheterna. När det gäller den s.k. bussdepåfastigheten svarar Staden för den del av gatukostnaden som belöper på den fastigheten.

2.4 Markföroreningar

Bolaget ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Fastigheterna i den omfattning som krävs för att dessa skall kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Staden skall ersätta Bolaget för eventuell sanering inom de delar av Hammarbyhöjden 1:1 och Enskede Gård 1:1 som skall överlåtas till Bolaget. Stadens godkännande beträffande metodval och kostnader skall inhämtas innan sanering sker på mark som skall överlåtas till Bolaget.

Vid bedömningen av behovet av sanering kommer Staden att tillämpa de riktvärden som anges i "Storstadsspecifika riktvärden för Malmö, Göteborgs och Stockholms stad (Sweco Environment AB 2009-06-17)".

2.5 Anmälan om vattenverksamhet

I detaljplanen förutsatt utbyggnad av kaj och ledverk invid Hammarby Sluss kräver tillstånd från länsstyrelsen. Staden svarar för och bekostar utarbetandet av erforderlig anmälan om vattenverksamhet.

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal, enligt en av parterna senare gemensamt upprättad huvudtidplan.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

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

3.2 Bostäder

Bolaget avser att inom Fastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 370 lägenheter. Vid utformningen av bostäderna skall hänsyn tas till närheten till Fortums värmeanläggning, bussdepån, AB Betongindustris anläggning och hamnverksamhet för bl a Betongindustri och Fortum.

3.3 Förskola

Utöver ovan nämnda lägenheter skall Bolaget efter överenskommelse med Södermalms stadsdelsnämnd, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta förskola med 4 permanenta avdelningar,

Bolaget förbinder sig att söka träffa överenskommelse med stadsdelsnämnden, eller med den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe. Bolaget har härvid rätt att förutsätta, att överenskommelse kan träffas inom sådan tid, att anordnandet av förskolan kan ske utan olägenheter i fråga om projekteringen och byggandet av övriga bostäder.

Om Staden så önskar skall Bolaget verka för att angivna lokaler upplåtes med bostadsrätt. Därvid skall gälla i princip samma villkor som för övriga bostadsrättshavare inom den aktuella bostadsrättsföreningen. Mot bakgrund av att upplåtelsen inte kommer att ske för bostadsändamål kan finnas behov att i upplåtelseavtalet införa särskild reglering, särskilt ifråga om fördelning av kostnader i samband med omvandling från förskoleverksamhet till bostadsändamål om så blir aktuellt.

Staden kan även välja att förhyra lokalerna.

Önskar staden hyra lokalerna svarar Bolaget för att detta kan ske på marknadsmässiga villkor. En marknadsmässig lokalhyra för ett hyresavtal innefattande iordningställande av lekgård och med en hyrestid om tio år har av parterna i dagsläget bedömts vara max 2 300kr kvm/år inklusive drift och underhåll. Den marknadsmässiga hyran räknas därefter upp med KPI från 2011-01-01 till inflyttningstidpunkten och därefter. Det ankommer på Bolaget att tillse, att ett eventuellt hyreskontrakt blir bindande i förhållande till den blivande bostadsrättsföreningen som efter sitt tillträde till fastigheten blir hyresvärd.

Har överenskommelse inte träffats angående villkoren för stadsdelsnämndens förhyrning, alternativt upplåtelse med bostadsrätt, av lokalerna senast i samband med att Bolaget påbörjar uppförandet av den första bostadsetappen, står det Bolaget fritt att upplåta lokalerna till annan eller att disponera utrymmet för inrättandet av bostadslägenheter.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

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

3.5 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för nedan angivna anläggningar.

Gård

Bolaget förbinder sig att inrätta gemensamhetsanläggning för den gård som skall ägas gemensamt av de blivande fastigheterna i kv Fredriksdal. Här i skall även ingå anordning för avledning av dagvatten.

Garage

Bolaget förbinder sig att inrätta gemensamhetsanläggningar för de garage som skall ägas gemensamt av de blivande fastigheterna inom planområdet. Här i ska även ingå utrymmen för angöring samt in- och utfart.

Gemensamt

Bolaget förbinder sig att med övriga ägare till de fastigheter som ska anslutas till anläggningarna snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna skall regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

3.6 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för anläggningar i anslutning till Fastigheterna. Samråd med Staden skall ske.

3.7 Kommunala anläggningar

Nedan angivna anläggningar inom och i anslutning till Planområdet skall projekteras och utföras av Staden. Bolaget skall till Staden utge ersättning enligt PBL 6 kap 31 § (gatukostnadsersättning) motsvarande Stadens faktiska kostnader, exklusive mervärdesskatt, för utförandet av anläggningarna.

- Kaj A och B (ombyggnad)
- Kaj, ledverk samt bryggdäck (nybyggnad)
- Gata (nybyggnad)

- Hammarby Allé (ombyggnad)
 - Allmän hiss i planområdets västra del (nybyggnad)
- Anläggningarna redovisas i bilaga 3.

Arbetena skall utföras som utförandeentreprenader och handlas upp i konkurrens enligt lagen om offentlig upphandling.

Bolaget skall till Staden utge gatukostnadsersättning motsvarande Stadens självkostnader för dels projektering och projektledning dels utförandet av de allmänna arbetena enligt upphandlade entreprenader. Kostnaderna för projektering och projektledning definieras som Stadens hittillsvarande och kommande kostnader för anlåtande av i projekteringsfasen ingående aktörer jämte 18 % tillägg för Stadens egna projekterings- och projektledningskostnader. Skyldigheten att erlægga gatukostnader omfattar inte den mervärdesskatt som belöper på denna.

Stadens kostnader för projektering och projektledning har preliminärt beräknats uppgå till ett sammanlagt belopp om 21 Mnkr och kostnaderna för upphandlade entreprenader avseende utförandet av de allmänna arbetena har preliminärt beräknats till ett sammanlagt belopp om 117 Mnkr.

Bolaget ska till Staden erlægga gatukostnadsersättning enligt följande:

- 35 Mnkr erläggs á conto som förskott vid byggstarten för Stadens arbeten.
- 35 Mnkr erläggs á conto efter godkänd slutbesiktning av kajentreprenaden.
- Slutreglering sker efter godkänd slutbesiktning av Stadens sista entreprenad inom i bilaga 3 redovisat område och då Stadens kostnader slutligen har fastställts.

Staden skall dock i förhållande till Bolaget svara för de delar av gatukostnaderna som hänför sig till bussdepån respektive Fortums fastighet med 6 Mnkr, uppförande av en allmän hiss i planområdets västra del med 6 Mnkr samt ett belopp om 6 Mnkr motsvarande halva kostnaden för om- och nybyggnad av ledverk mot Hammarbyleden

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 skall utformas efter anvisningar från Staden.

3.9 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. Vissa etableringsytor, t ex Hammarbyhamnen 1:1 (kajen) samt mark inom Fredriksdal 8 och Hammarby Gård 10 är dock ännu ej allmän plats.

Bolaget skall vid vite tillse att av Bolaget anlita entreprenör håller sig inom enligt ovan anvisad av etableringsyta. Vite ska utgå med 100 kr/m² för varje vecka som entreprenör nyttjar ytor utanför anvisad etableringsyta, om inget annat överenskommit med Staden.

§4

MILJÖ, TILLGÄNGLIGHET OCH GESTALTNING

4.1 Stockholms stads miljöprogram 2008-2011

Bolaget har tagit del av Stockholms stadsmiljöprogram 2008-2011. Detta program utgör ett grunddokument för Bolagets miljöstrategiska inriktning på miljöanpassad byggnation. Programmet finns under www.stockholm.se/miljoprogram

4.2 Produktionsförutsättningar för entreprenadens genomförande

Bolaget ska i sin produktionsplanering samt genomförande av byggprojektet ta hänsyn till följande områden:

- buller
 - vibrationer och stömljud
 - allmän störning, nedsmutsning och luftföroreningar
 - länshållning
 - dag- och grundvatten
 - massor
 - bergmassor
 - fordon och arbetsmaskiner
 - kemiska produkter, bränsle och material
 - avfall
 - trafikplanering
 - ordningsregler för arbete i anslutning till Gasverksområde
- PM -produktionsförutsättningar biläggs detta avtal, bilaga 4.

4.3 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheterna följa Stadens handbok för utformning av en tillgänglig och användbar utemiljö, Trafikkontoret i juni 2008. Bolaget har tagit del av innehållet i denna handbok. Bolaget skall därvid utse en person som ansvarar för att detta följs från projektering till slutbesiktning.

Bolagets skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från programmet. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

4.4 Miljö- och kvalitetsplan

Bolaget ska upprätta en kvalitets- och miljöplan för att redovisa hur verksamheten i projektet kommer att planeras, organiseras, genomföras och dokumenteras för att uppfylla miljö- och energiåtagandet.

4.5 Kontrollplan för uppföljning av miljö- och energiåtgärder

Staden kommer att upprätta en kontrollplan i syfte att följa Bolagets projekt gällande miljö- och energiåtagandet. Kontrollplanen kommer att presenteras i samband med tidigt start- och informationsmöte med Bolaget

4.6 Kvalitetsprogram för gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen med utformningen av gator och parker inom planområdet avser staden att upprätta ett kvalitetsprogram för gestaltning. Programmet skall utgöra ett för staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom planområdet.

Bolaget förbinder sig att medverka i arbetet med att upprätta programmet och att ta fram erforderligt underlag. Programmet utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa programmet vid projektering, upphandling och utförande av byggnader och markanläggningar inom Fastigheterna samt ha kostnadsansvaret för programmets genomförande inom Fastigheterna.

4.7 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

4.8 Dagvatten

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

4.9 Bilpool

Staden har initierat en bilpoolsverksamhet inom Hammarby Sjöstad. Målsättningen med bilpoolsverksamheten i Hammarby Sjöstad är att minska det enskilda bilinnehavet. Bolaget skall informera sina blivande bostadsrättsinnehavare om bilpoolens tjänster.

4.10 Avfallshantering

Avfallshanteringen för Fastigheterna avses enligt förslaget till Detaljplan ske via en sopsuganläggning. Det är dock ännu inte slutligt klarlagt på vilket sätt avfallshanteringen skall anordnas. Enligt förslaget till Detaljplan skall en eventuell sopsuganläggning anordnas såsom en mobil anläggning för tre avfallsfraktioner; organiskt avfall, brännbart avfall och papper, ska uppsamlas och transporteras i den mobila sopsugen. Anläggning i form av sopsug avses enligt förslaget till Detaljplan inrättas som en gemensamhetsanläggning.

Efter utarbetandet av Detaljplanen har dock fråga uppkommit angående huvudmannaskapet för denna typ av anläggningar. På förslag från stadens exploateringskontor och trafikkontor, har Stadens exploateringsnämnd i samråd med trafik- och renhållningsnämnden till kommunfullmäktige föreslagit, att låta närmare utreda hur huvudmannaskapet ska anordnas för sopsuganläggningar i nybebyggelse. Med anledning härav ska eventuellt inrättande av gemensamhetsanläggning för detta ändamål anstå till dess närmare besked föreligger beträffande huvudmannaskapet.

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

§ 5

ÖVRIGA VILLKOR

5.1 Upplåtelse av bostäder

Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt

5.2 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Bolaget förbinder sig vid vite av 50 000 000 kronor i penningvärde 2011-01-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheterna till annan än till av Bolaget initierade bostadsrättsföreningar 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 50 000 000 kronor i penningvärde 2011-01-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande kv Fredriksdal mm daterat
Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare 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 50 000 000 kronor i penningvärde 2011-01-01. 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 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.

När Bolaget uppfyllt samtliga de förpliktelser som omfattas av vitesbestämmelsen skall Staden, på Bolagets begäran, skriftligen bekräfta att så är fallet, alternativt, skriftligen ange i vilket avseende någon förpliktelse kvarstår att uppfylla.

5.3 Avtalets giltighet

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

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2011-08-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2011-08-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för kv Fredriksdal, 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 skall 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 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

Skanska Nya Hem Blå AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Till Bolaget överlåtten egendom
3. Kommunala anläggningar som projekteras och byggs av Staden
4. PM produktionsförutsättningar

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad Staden, å ena sidan och Remulus Svealand 3 AB (org.nr. 556766-4007), nedan kallat Bolag A, och Remulus Svealand 4 AB (org.nr. 556766-7794), nedan kallat Bolag B, å andra sidan (båda bolagen är helägda dotterbolag till Skanska Fastigheter Stockholm AB) har under de förutsättningar som anges i § 5.3 nedan träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR KV FREDRIKSDAL KONTOR

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande m m

Skanska Nya Hem Blå AB är ägare till fastigheten Fredriksdal 8 och tomträttshavare till fastigheten Hammarby Gård 10. Staden är ägare till fastigheterna Hammarby Gård 10 och Hammarbyhöjden 1:1.

Tomträtten till Hammarby Gård 10 avses upphöra. Sedan Staden och Skanska Nya Hem Blå AB gemensamt ansökt om dödande av tomträtten skall Bolag A från Staden förvärva mark för uppförande av en kontorsbyggnad inom det område, nedan kallat Fastighet 1, som är markerad som nummer 1 och med streckade begränsningslinjer på bilagda utdrag ur detaljplanekarta, bilaga 2. Bolag B skall från Staden förvärva mark för uppförande av en kontorsbyggnad inom det område, nedan kallat Fastighet 2, som är markerad som nummer 2 och med punktstreckade begränsningslinjer på bilaga 2.

I två separata avtal mellan Staden och Skanska Nya Hem Blå AB respektive AB Storstockholms Lokaltrafik regleras bl a uppförande av nya bostäder samt ny bussdepå, nedan kallad Depån, i huvudsak inom Fredriksdal 8 respektive Hammarby Gård 10. Härutöver finns ett avtal mellan Staden, Stockholms läns landsting och AB Storstockholms Lokaltrafik upprättat 2008-01-15 (det s.k. Medlingsavtalet) med bl.a. en reglering avseende uppförandet av den nya bussdepån i Fredriksdal 8 (bilaga 8 till Medlingsavtalet).

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för kv Fredriksdal mm antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med planförslag Dp 2007-36164-54, nedan kallad Detaljplanen. Detaljplanekartan med planbestämmelser bifogas, bilaga 1.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE MM

2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering mm

Staden ansöker - tillsammans med tomträttshavaren - om och bekostar dödning av tomträten till Hammarby Gård 10.

Staden överlåter till Bolag A respektive till Bolag B de områden/utrymmen av fastigheterna Hammarby Gård 10 och Hammarbyhöjden 1:1 i Stockholms kommun som enligt Detaljplanen skall ingå i Fastighet 1 respektive 2, med de exakta gränser som kommer att fastställas vid kommande lantmäteriförrättning.

I omedelbar anslutning till Fastigheten 1 och 2 skall två nya fastigheter bildas för Bussdepå och bostadsändamål. Parterna avser att låta utföra en fastighetsutredning som närmare skall redovisa de fastighetsrättsliga principer som skall tillämpas i samband med fastighetsbildningen inom hela planområdet.

Parterna skall gemensamt upprätta ansökan om fastighetsbildning för överförande av mark och utrymmen enligt detta avtal till två separata fastigheter. Parternas överenskommelse angående marköverföring skall i detta sammanhang utgöra medgivande enligt 5 kap 18 § fastighetsbildningslagen. Bolagen bekostar fastighetsbildningen. Fastighetsbildning skall genomföras så snart som möjligt efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Köpeskillingen för de av Staden överlåtna områdena/utrymmena skall utgöra totalt 80 000 000 kronor i prisläge 2011-02-01 och fördelas med 60 000 000 kronor på Fastighet A och 20 000 000 på Fastighet B. Köpeskillingen för respektive fastighet skall indexregleras enligt särskild indexklausul, bilaga 3.

Enligt huvudtidplanen, bilaga 4, kan respektive Bolag tillträda Fastigheten för att påbörja byggnationen först när den underliggande delen av depån är utförd. Tillträde till Fastigheten skall därför inte ske vid tidigare tidpunkt än då depån är färdigställd i sådan utsträckning, att kontorshuset kan påbörjas. Preliminär tidpunkt för tillträde till Fastighet 1 är 2014-01-01. Preliminär tidpunkt för tillträde till Fastighet 2 är 2015-01-01. Senast sex månader före var och ett av dessa datum skall Staden med byggherren för Bussdepån avstämna denna preliminära tidpunkt och fastlägga datum för slutligt bestämt tillträde. Respektive Bolag skall en månad före slutligt tillträde erlagga slutlig köpeskillning för sin Fastighet.

Skulle försening inträffa beträffande färdigställandet av depån skall tidpunkten för respektive Bolags tillträde till sin Fastighet förskjutas i motsvarande mån.

Staden garanterar att Fastigheterna på tillträdesdagen inte besvärar av inteckningar, servitut, inskrivningar eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande.

Efter de åtgärder som följer av punkt 2.5 nedan förklarar sig Bolag A respektive B godta markområdets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i området.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna enligt någondera av ovan angivna markområden behöva ändras, skall avtalet i stället avse de vid förrättningen bestämda området.

2.2 Servitut m m

Belysning mm

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

Generellt

Bolagen är införstådda med att exploateringen inom detaljplaneområdet föranleder inrättandet av servitut, gemensamhetsanläggningar och andra former av i tiden obegränsade nyttjanderätter, till förmån såväl för Bolagens fastigheter som till angränsande fastigheter.

I den mån säkerställandet av angränsande fastigheters behov att inkräkta på Bolagens fastigheter och detta kan ske i enlighet med gällande lagstiftning, förbinder sig Bolagen att medge inrättandet av sådant fastighetsrättsligt institut, alternativt deltagande i gemensamhetsanläggning. Till den del Stadens fastigheter berörs medger Staden motsvarande intrång.

2.3 Sjökyla och värmepump

Bolag A avser att närmare utreda de tekniska förutsättningarna att anlägga anordningar för sjökyla och värmepump i Hammarby sjö. Staden förbinder sig att i egenskap av ägare till vattenområdet lämna de medgivanden som för utförande och bibehållande av anläggningen kan komma att erfordras. Om sjökyla är lämpligt avses även Fastighet 2 anslutas.

2.4 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Staden kommer i avtal med Skanska Nya Hem Blå AB att säkerställa, att detta bolag erlägger ersättning för gatukostnader för samtliga kommunala anläggningar inom planområdet. I den mån detta avser Bolagens fastigheter sker erläggandet såsom utlägg.

Någon skyldighet för respektive Bolag A och B att direkt till Staden utge ersättning för gatukostnader som belöper på Fastigheterna 1 eller 2 kommer därför inte att aktualiseras. Efter genomförande av detta avtal är Bolag A eller B, såsom ägare till Fastighet 1 eller 2 därför befriat från skyldighet att erlägga gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolagen är dock införstådda med att Fastigheterna skall bära skälig andel av de nu aktuella kostnaderna.

Bolagen svarar för avgifter för anslutning av vatten- och avlopp, el, fjärrvärme och fjärrkyla enligt överenskommelse med respektive huvudman.

2.5 Markföroreningar

Bolag A skall svara för sanering av marken inom Fastigheten 1 i den omfattning som krävs för att denna skall kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Staden skall ersätta Bolag A för saneringen inom Fastigheten 1. Stadens godkännande beträffande metodval och kostnader skall inhämtas innan sanering sker.

Staden skall svara för sanering av marken inom Fastighet 2 enligt särskilt avtal med Storstockholms Lokaltrafik AB.

Vid bedömningen av behovet av sanering kommer Staden att tillämpa de riktvärden som anges i "Storstadsspecifika riktvärden för Malmö, Göteborgs och Stockholms stad (Sweco Environment AB 2009-06-17)".

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden förbinder sig att enligt en av parterna senare gemensamt upprättad huvudtidplan genomföra exploateringsarbetena på nuvarande och blivande allmän plats. Ungefärlig omfattning framgår av kartbilaga, bilaga 5.

Bolag A och B förbinder sig att genomföra utbyggnaden inom respektive Fastighet samt att samordna sina entreprenader med byggherren till Depåfastigheten, med Stadens olika entreprenörer inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

3.2 Samordning mellan ny- respektive ombyggnad av befintlig kaj grundläggningen av kontorsbyggnader och bussdepå, garageplan och skärmväggar

Fastighet 1 gränsar mot Stadens kajanläggning och nuvarande kajkonstruktion sträcker sig in i Fastigheten. Depåanläggningen sträcker sig med sin grundläggning delvis in under Fastigheten, som också har en zon med egen grundläggning närmast kajområdet. Staden har för avsikt att ersätta den nuvarande kajen och den framtida kajkonstruktionen kommer att förankras in under kontorshuset och grundläggningen av kontorshusets pelare ute på kajområdet måste integreras i ombyggnaden av kajen. Staden svarar för att riva ersätta kajkonstruktioner inom Fastighet 1.

I gränssnittet mellan Fastighet 1 och bussdepåns kontorsbyggnad, som skärm mot bostäderna och bostadsgården, ska en glasskärm utföras. Bolaget svarar för att denna skärm utförs.

Fastighet 2 gränsar mot depåanläggningen, vars grundläggning sträcker sig in under hela Fastigheten. Byggherren för depåanläggningen svarar för att gemensam grundläggning för bussdepå och Fastighet 2 utförs.

I gränssnittet mellan Fastighet 2 och bussdepåns kontorsbyggnad, som skärm mot depåns verkstadsplan, ska också en glasskärm utföras. Byggherren för depåns svarar för att denna skärm utförs.

I depåanläggningen, på ett plan mellan uppställningsplan och verkstadsplan, utförs ett garageplan som sträcker sig in under kontoren på både Fastighet 1 och Fastighet 2. Fastigheterna kommer ha egna ytor inklusive egna installationer inom detta garageplan, samt vara part i en garagesamfällighet (ytor och installationer). Huruvida infart till

garaget ska tillhöra Fastigheterna eller samfälligheten får avgöras av lantmätaren vid kommande förrättning. Byggherren för bussdepån svarar för att garageplanet inkl installationer för garagesamfälligheten utförs.

I depåanläggningen kommer också en nätstation att utföras, som kommer att betjäna bussdepån och Fastigheterna.

Mot bakgrund av ovanstående förutsätts att både egna som gemensamma arbeten beträffande kaj, grundläggning av kontorsbyggnader och depåanläggning, garageplan, glasskärmar mm samordnas med avseende på såväl projektering som utförande.

3.3 Gemensamhetsanläggning – personbilsgarage inom bussdepån

Utöver vad som sägs i § 2.2 ovan förbinder sig Bolag A och B att tillsammans med övriga intressenter i det kommande personbilsgaraget söka, bekosta samt medverka till inrättandet av gemensamhetsanläggning för garaget, som skall ägas gemensamt av de blivande fastigheterna för kontor och bussdepå inom planområdet.

Bolag A och B förbinder sig att med övriga ägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast i samråd med Stadens lantmätare träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna skall regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

3.4 Byggnation ovanpå bussdepån

Bolagen skall utgå ifrån att bussdepåns grundläggning och stomme dimensioneras så att dessa kan bära de byggnader som respektive Bolag helt eller delvis skall uppföra ovanpå bussdepån (jmf § 12 i bilaga 8 till Medlingsavtalet).

3.5 Kommunala anläggningar

Staden svarar för projektering och byggande av samtliga kommunala anläggningar inom och i anslutning till detaljplaneområdet.

3.6 Byggetablering

Respektive Bolag 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. Vissa etableringsytor, t ex inom Hammarbyhamnen 1:1 (kajen) är dock ännu ej allmän plats.

Respektive Bolag skall vid vite tillse att av Bolaget anlita en entreprenör håller sig inom enligt ovan anvisad av etableringsyta. Vite skall utgå med 100 kr/m² för varje vecka som entreprenör nyttjar ytor utanför anvisad etableringsyta, om inget annat överenskommit med Staden.

§ 4

MILJÖ, TILLGÄNGLIGHET OCH GESTALTNING

4.1 Stockholms stads miljöprogram 2008-2011

Bolag A och B har tagit del av Stockholms stadsmiljöprogram 2008-2011. Detta program utgör ett grunddokument för Bolagens miljöstrategiska inriktning på miljöanpassad byggnation. Programmet finns under www.stockholm.se/miljoprogram.

4.2 Miljöambitioner för kv Fredriksdal

Bolag A respektive B har tagit del av handlingsprogram avseende miljökrav för bostäder och lokaler som särskilt upprättats för byggherrar i etapp Norra Djurgårdsstaden-Norra 2. Detta dokument skall ses som en ambition för de byggprojekt som planeras och byggs i kv Fredriksdal.

4.3 Produktionsförutsättningar för entreprenadens genomförande

Respektive Bolag skall i sin produktionsplanering samt genomförande av byggprojektet ta hänsyn till Stadens PM -produktionsförutsättningar, bilaga 6.

4.4 Miljö- och kvalitetsplan

Bolagen skall upprätta en kvalitets- och miljöplan för att redovisa hur verksamheten i projektet kommer att planeras, organiseras, genomföras och dokumenteras för att uppfylla miljö- och energiåtagandet.

4.5 Kontrollplan för uppföljning av miljö och energiåtgärder

Staden kommer att upprätta en kontrollplan i syfte att följa Bolagens projekt gällande miljö- och energiåtagandet. Kontrollplanen kommer att presenteras i samband med tidigt start- och informationsmöte med respektive Bolag.

4.6 Kvalitetsprogram för gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen med utformningen av gator och parker inom planområdet avser staden att upprätta ett kvalitetsprogram för gestaltning. Programmet skall utgöra ett för staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom planområdet.

Bolagen förbinder sig att medverka i arbetet med att upprätta programmet och att ta fram erforderligt underlag. Programmet utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom planområdet.

Bolagen förbinder sig att vid projektering, upphandling och utförande av byggnader och markanläggningar inom Fastigheten som underlag ha det överenskomna gestaltningsprogrammet. Respektive Bolag svarar för programmets genomförande inom sin Fastighet.

4.7 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

§ 5

ÖVRIGA VILLKOR

5.1 Viten

Respektive Bolag förbinder sig vid vite av 10 miljoner kronor per Fastighet i penningvärde 2011-02-01, att senast 3 år efter det att uppförandet av bussdepån - i de delar på vilka respektive Bolags byggnad skall uppföras - har färdigställts, ha uppfyllt samtliga sina åtaganden enligt detta exploateringsavtal.

Om endera Bolaget inte håller sin tidsfrist är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite skall utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Som hinder att färdigställa byggnaderna räknas t ex en rådande marknadssituation eller försening av depåns färdigställande. I den mån det inte framgår av detta avtal skall förseningen 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.

Ett utdraget färdigställande alternativt ett ej med bussdepån samordnat färdigställande av kontoren, utöver vad som anges i andra stycket ovan, får inte innebära några olägenheter för eller inskränkningar i driften av bussdepån. Respektive bolag skall gentemot SL svara för detta inklusive de kostnader detta kan medföra för SL.

5.2 Överlåtelse av fastigheten

Om någondera av Bolagen överlåter sin Fastighet till annan innan exploateringen har genomförts skall den nye ägaren inträda i detta exploateringsavtal och därvid överta Bolagets rättigheter och skyldigheter enligt avtalet.

Respektive Bolag förbinder sig vid vite av 50 000 000 kronor i penningvärde 2011-02-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till Fastighet inom exploateringsområdet de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt detta exploateringsavtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av 50 000 000 kronor i penningvärde 2011-01-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och säljaren träffat exploateringsavtal rörande kv Fredriksdal daterat..... Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare 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 50 000 000 kronor i penningvärde 2011-01-01. 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 ersätta det.”

Om någondera av Bolagen 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.

När respektive Bolag uppfyllt samtliga de förpliktelser som omfattas av vitesbestämmelsen skall Staden, på Bolagets begäran, skriftligen bekräfta att så är fallet, alternativt, skriftligen ange i vilket avseende någon förpliktelse kvarstår att uppfylla.

5.3 Avtalets giltighet

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

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2011-08-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2011-08-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för kv Fredriksdal, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolagen är medvetna om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan skall 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 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 tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

Solna den

Remulus Svealand 3 AB

Remulus Svealand 4 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplan
2. Utdrag ur detaljplan med de blivande Fastigheterna markerade
3. Indexreglering
4. Huvudtidplan
5. Karta som visar omfattningen av exploateringsarbetena
6. Produktions PM

(

(

(

(