

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och AB Stockholmshem (org.nr. 556035-9555), nedan kallad **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.3 nedan träffats följande

## **Exploateringsavtal inom kv Linaberg avseende fastigheten Linaberg 19**

Stadsdelen Mariehäll genomgår för närvarande en omvandling från att vara ett arbets- och bostadsområde i Stockholms utkant till att bli en del av stadens utvidgade kärna. Idag är exploateringstrycket för bostäder stort och i stadsdelen, vilket delvis drivs på av de två planerade tvärbanelinjerna mot Solna och Kista som båda kommer att trafikera stadsdelen. För närvarande har nyligen avslutats planarbeten för ca 2 500 lägenheter i Mariehäll, varav huvuddelen planeras i den nya stadsdelen Annedal och dess närområde. AB Stockholmshem förvärvade fastigheten Linaberg 19 under 2009 med avsikten att förädla denna från nuvarande industriändamål till bostäder.

### § 1

#### MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheten Linaberg 19 och avser att uppföra ny bostadsbebyggelse, inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

##### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Linaberg 19 m.m. antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2009-18636-54, 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 erforderlig fastighetsbildning och svarar för kostnaden för denna.

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

Parterna är överens om att de delar av Exploateringsområdet, som enligt detaljplanen i § 1 skall bli allmän plats, genom fastighetsbildning skall tillföras Stadens fastighet Mariehäll 1:10. Staden tillträder marken då fastighetsbildningen vunnit laga kraft och när byggnader rivits och marken sanerats i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

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

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

## 2.2 Servitut och ledningsrätter

### *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

- 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 till förmån för fastigheten Mariehäll 1:10, eller upplåtas med ledningsrätt.

## 2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten Linaberg 19 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 Markföreningar

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

Detaljplanen för kv Linaberg m.m. ligger i direkt närhet till stadsutvecklingsområdet Annedal. Utbyggnaden av Annedal och dess närområden kommer innebära en intensiv byggperiod där många byggherrar och entreprenörer skall verka inom ett begränsat område. Samtidigt som områdena gradvis väser fram kommer det att flytta in människor som kommer att bo och verka inom området. Detta ställer höga krav på samordning inom dessa områden. För Exploateringsområdet gäller t.ex. att en skola för ca 700 barn planeras att anläggas på andra sidan Tappvägen från Exploateringsområdet.

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal, enligt en av parterna gemensam upprättad huvudtidplan.

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 ca 330 lägenheter.

#### 3.3 Förskola

Bolaget skall anlägga en permanent förskola om 3-4 avdelningar inom Exploateringsområdet. Bolaget äger rätt att själv välja vem som skall bli operatör.

#### 3.4 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för de anläggningar som kan komma att behöva nyttjas av två eller flera fastigheter t.ex.

- Stationär sospug i Annedal
- Kvartersgator

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast träffa överenskommelse angående dessa, genom gemensamhets- eller servitutsavtal. 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.

### 3.5 Kommunala anläggningar

#### *Gata och park etc.*

Staden projekterar, upphandlar samt genomför de finplaneringsåtgärder som enligt Detaljplanen skall utföras på allmän platsmark inom Exploateringsområdet, samt nödvändiga anpassningsåtgärder på Tappvägen. Enligt detaljplanen gäller detta för den blivande Emils Gata och ”pocketparken” som ligger inom Fastigheten. Den faktiska kostnaden för åtgärderna skall erläggas till Staden som exploateringsbidrag.

Exploateringsbidraget skall erläggas till Staden allteftersom anläggningarna byggs enligt en parterna överenskommen betalningsplan.

Bolaget skall av Staden erbjudas delaktighet och insyn i projekterings- och upphandlingsförfarandena.

Bolaget projekterar, upphandlar samt genomför de arbeten för ledningar, underbyggnad m.m. exklusive finplaneringsåtgärder som enligt Detaljplanen skall utföras på allmän platsmark inom Exploateringsområdet, i samband med erforderliga marksaneringsåtgärder samt nödvändiga anpassningsåtgärder på Tappvägen. Enligt detaljplanen gäller detta för den blivande Emils Gata och ”pocketparken” som ligger inom Fastigheten. Kostnaden för åtgärderna bekostas av Bolaget.

Staden skall av Bolaget erbjudas delaktighet och insyn i projekterings- och byggskedet.

Bolaget ansvarar för ledningssamordning inom exploateringsområdet.

### 3.6 Befintlig vegetation och park

#### *Allmän platsmark*

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 § 3.8 nedan.

#### *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 Bolaget vid vite med 500 000 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 3.6. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

### 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 byggskyllten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

### 3.8 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 Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Om så ej sker och detta har påpekats av staden skall vite utgå med 200 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.

Bolaget äger rätta att fritt nyttja de områden på fastigheten Linaberg 19 inom Exploateringsområdet, som enligt detaljplanen i § 1 skall bli allmän plats för bla byggetablering

### 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 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 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.

### 3.11 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 samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar, med utformningen av gator och parker inom Planområdet kommer ett gestaltningprogram att upprättas.

Gestaltningprogrammet 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 gestaltningprogrammet, att ta fram erforderligt underlag och bekosta sin del av arbetet. Gestaltningprogrammet utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna 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”.

Bolaget åtar sig i enlighet med § 3.4 att ansluta sig till samt betala anslutningsavgift för den stationära sopsug som byggs inom Annedal. Anslutningsavgiften baserad på det totala antalet ljus BTA för ca 2 500 lägenheter i Annedal.

## § 4

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 4.1 Upplåtelse av bostäder

Bostäderna skall upplåtas med hyresrätt.

#### 4.2 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Bolaget förbinder sig vid vite av tio miljoner kronor i penningvärde 2011-07-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheterna inom Exploateringsområdet tillse att 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 tio miljoner kronor i penningvärde 2011-07-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande kv Linaberg 19 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 tio miljoner kronor i penningvärde 2011-07-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

Om 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.

### 4.3 Avtalets giltighet

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

dels Stockholms kommunfullmäktige före 2011-12-31 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2011-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden före 2011-13-31 godkänner förslag till reviderat genomförandebeslut för Annedal, 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 AB Stockholmshem

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )



Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

**BILAGOR**

1. Detaljplanekarta med Exploateringsområdet markerat.