

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Byggnadsfirman Viktor Hanson (org.nr. 556193-2905), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Sköndal 2:1 i Sköndal.

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2011-06-16 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom del av Sköndal 2:1 i Sköndal. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2011-09-01. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av Sköndal 2:1 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2012-13617-54, nedan kallad Detaljplanen. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

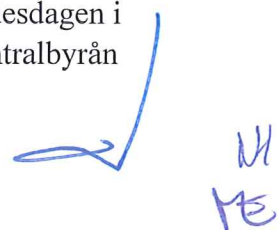
MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBIKDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 4000 kvadratmeter av fastigheten Sköndal 2:1, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskillning om sjuottonmiljoneråttahundrasextiotusen 17 860 000 kronor. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Den preliminära köpeskillningen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2010-09 (**Värdetidpunkten**) om 940 000 kr per radhustomt.

Ovanstående pris i kr/tomt ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringen i fastighetsprisindex (FASTPI) från Statistiska Centralbyrån (SCB) för småhus för permanentboende inom Storstockholm.

A blue handwritten signature is located at the bottom right of the page. To its right are the initials 'M' and 'TE' written in blue ink.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar det antal radhustomter som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per tomt (A i nedanstående formel).

$$A = B * (C/D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr per radhustomt

B = pris vid Värdebidpunkten, kr per radhustomt

C = det på tillträdesdagen av SCB senaste publicerade fastighetsprisindex (FASTPI) för småhus för permanentboende i Storstockholm.

D = SCB:s redovisade fastighetsprisindex (FASTPI) avseende kvartal 3 2010 (= Värdebidpunktens kvartal) för småhus för permanentboende inom Storstockholm

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

2.2 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

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

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft.

2.4 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

2.5 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av inskrivningar eller avtal.

2.7 Fastighetens skick m.m.

Bolaget, 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 § 2.8.

2.8 Markföreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföreningar ska parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden framtagna av Stockholms stad m.fl. Om dessa riktvärden inte är tillämpliga tas platsspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell fram.

Eventuell efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten och enligt den av staden upprättade handlingsplanen. I de fall anmälan om efterbehandling krävs till tillsynsmyndigheten tas denna fram av Bolaget. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Bolaget skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

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

Stadens åtagande avser endast markföreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föreningar som uppkommit före bolagets övertagande av marken.

2.9 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.10 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheten Sköndal 2:1, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

2.11 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

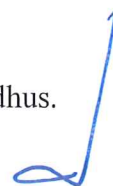
Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget skall, i samråd med Staden, upprätta en huvudtidplan för exploateringen. Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 19 radhus.



3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen.

3.4 Flyttning av ledningar

Staden ansvarar för och bekostar erforderlig omläggning av ledningar som finns inom fastigheten.

Bolaget är medvetet om att dessa ledningar måste flyttas innan byggstart samt att ledningarna kan flyttas först då Detaljplanen har vunnit laga kraft. Bolagets arbeten skall därvid samordnas med staden och berörda ledningsbolag. Bolaget svarar för att samordna ovanstående arbeten med sin egen byggnation.

Bolaget ansvarar för och bekostar borttagandet av alla ledningar, som är tagna ur bruk inom Fastigheten i samband med Bolagets markarbeten.

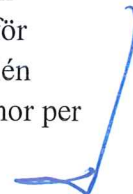
3.5 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett stabilt två meter högt stängsel. 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 ska Bolaget utge vite med 200 000 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 allmän platsmark intill Fastigheten utan tillstånd ska Bolaget utge skadestånd i enlighet med § 3.10 nedan.

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion ska status och skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas. Särskild hänsyn ska tas till oxelallén längs Perstorpsvägen. Vid skada på dessa ska Bolaget utge vite med 500 000 kronor per skadat träd.



M
ME

3.6 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.

3.7 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare 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. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Bolaget är införstått med att trafikkontoret kan komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning om Bolaget eller dess entreprenör nyttjar mark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan.

Fastigheten och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

3.9 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolaget, att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras lokalt i enlighet med Stadens strategi innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, bör göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vatten AB:s anvisningar, avledas från Fastigheten.

3.10 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bl.a. följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.



- 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 om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

Bolagets ska 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.

3.11 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv, via www.stockholm.se/geoarkivet.

3.12 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget kan upplåta bostäderna med bostadsrätt eller äganderätt.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 1 615 000 kronor, i penningvärde 2015-10-01, att senast 5 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

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

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 2 153 000 kronor i penningvärde 2015-10-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att 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 Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Byggnadsfirman Viktor Hanson träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Sköndal 2:1 daterad ____ - ____ - ____.

Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter 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 2 153 000 kronor i penningvärde 2015-10-01. 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 att ersätta det.”

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska 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.

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.4 Överenskommelsens giltighet

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

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2017-01-01, 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

M
ME

planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,

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 Byggnadsfirman Viktor Hanson

.....
()

.....
(Marie Ekberg)


.....
(Nils Hanson)


.....
(LARS BENTON)

Bevittnas:

.....
()

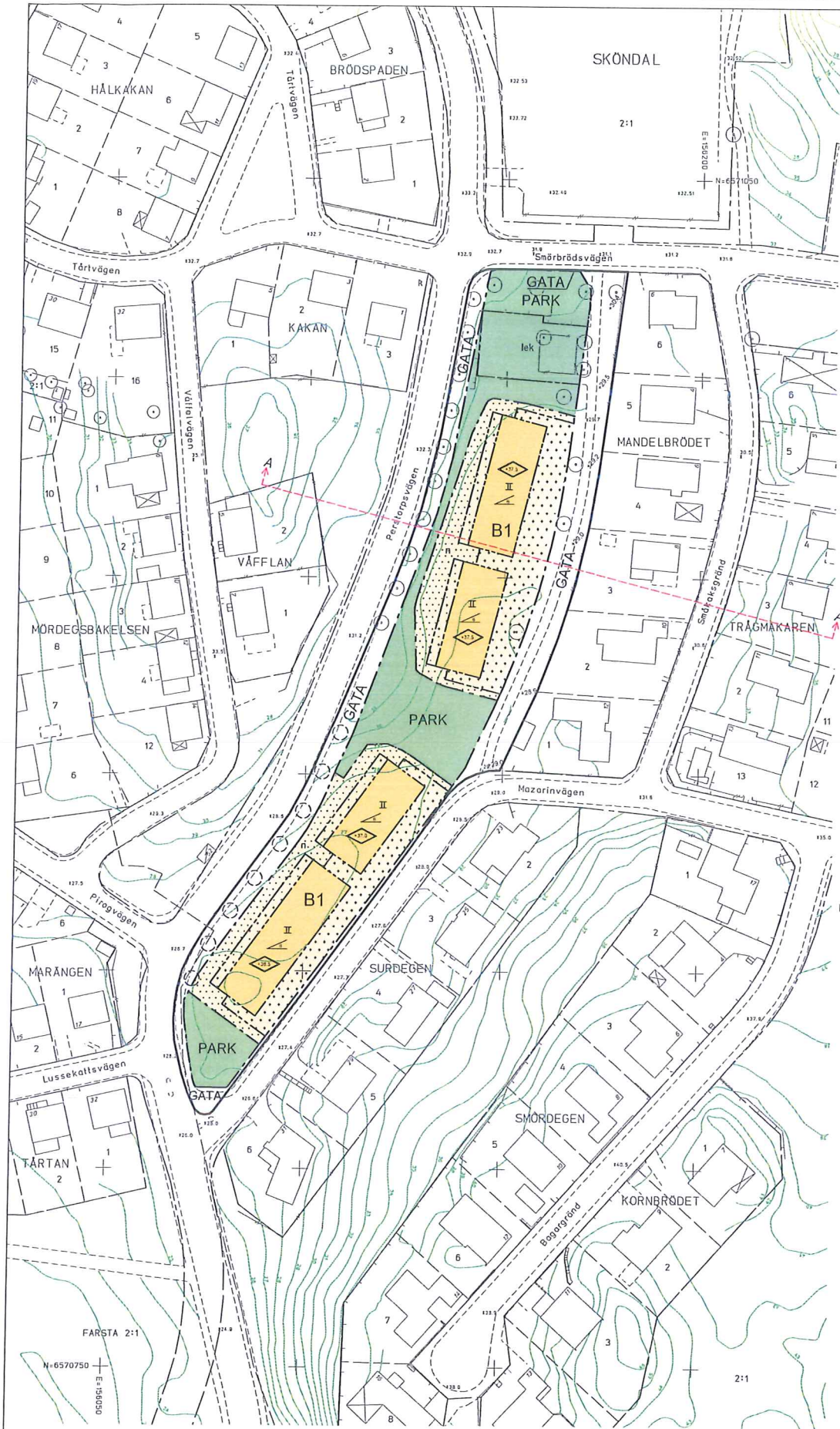
.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad

ME

2



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämme utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåtna.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Användning av mark

- PARK Parkområde
- GATA Fordons-, gång- och cykeltrafik
- B1 Bostäder, radhus

Utformning av allmänna platser

- lek Anlaggd lekplats
- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

Begränsning av markens bebyggande

- Byggnad Byggnad får ej uppföras.
- Marken Marken får endast bebyggas med garage/förrådsop.
- Byggnad Byggnad får ej uppföras. Endast förråd om 1,0 x 2,5 meter och en högsta höjd av 2,8 meter får uppföras.

Markens anordnande

- n Marken ska anslutas i nivå med allmän mark och anordnas i huvudsak i enlighet med tvärsektion.

Utformning

- II Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- II Största lutning i grader
- II Högsta antal våningar

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- ○ ○ ○ ○ Illustrerade träd

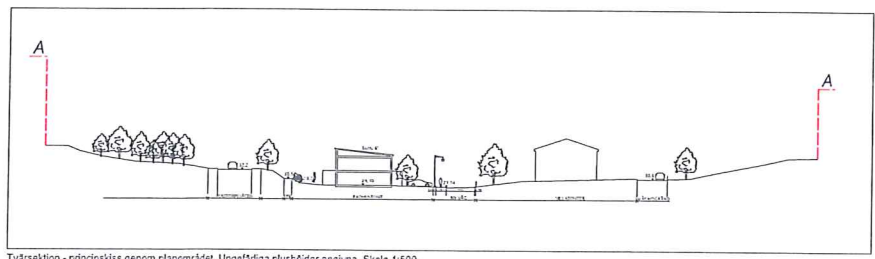
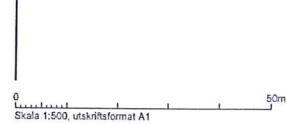
UPPLYSNINGAR

- Plänen består av:
 - plankarta med bestämmelser
 - Till planen hör:
 - planbeskrivning
- Plänen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

GRUNDKARTA

- Stadsdelsgräns
- - - Kvarter enligt detalplan.
- - - Allmän platsgräns
- - - Fastighetsindelingsbestämme
- - - Fastighetsgräns
- - - (Kvartersgräns, Tränggräns, Fastighetsområdesgräns)
- - - Fastighetsbeteckning
- - - Byggnad
- - - Väg / gångbänk
- - - Staket
- - - Mur
- - - Sidmur
- - - Träd
- - - Nivåkurvor
- - - Markhöjd
- - - Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Svered 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd
 Upprättad av Stadsmättningsavdelningen
 Aktualiseringsdatum 2015-01-23
 Birgitta Nilsson
 Kartingenjör



Tvärsektion - principskiss genom planområdet. Ugefärliga plus/öder angivna. Skala 1:500.

Detailplan för del av fastigheten Sköndal 2:1 vid kvarteret Mandelbrödet i stadsdelen Sköndal i Stockholm

Planavdelningen 2015-08-30
 Jonas Claesson planchef
 Hédra Nilsson Orviste stadsplanerare

Godkänd av SBN
 Anlaggen av Laga kraft

Dp 2012-13617-54

Handwritten initials and signatures in blue ink.