

BILAGA 3 Bilaga 3
Ett Ejutl 2015-11-18
1 (10)
Dnr 2015-00340

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Kvp 10 Exploatering AB (org nr 556806-1450), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Påsen 10

§ 1

DETALJPLAN

1.1 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för kvarteret Påsen och Godsvagnen m m antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag SDp 2011-19218-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen kallas nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSILDNING

2.1 Överlåtelse Bolaget till Staden

Bolaget överlåter till Staden utan ersättning den blivande allmänna platsmarken inom Planområdet (del av Påsen 10) som är markerad på bilaga 2. Den överlåtna egendomen, nedan kallad **Område A**, skall fastighetsregleras över till stadens fastighet Hammarbyhöjden 1:1.

Den samlade kvartersmarken inom Påsen 10 efter överlåtelsen kallas nedan **Fastigheten**.

2.2 Fastighetsbildning

Staden skall ansöka om och bekosta sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.3 Tillträde

Staden tillträder Område A när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft.

2.4 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande ska gälla för intäkterna från Området

2.5 Inskrivningar

Bolaget garanterar att Område A på tillträdesdagen inte besväras av några inskrivningar eller avtal.

2.6 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande såsom t.ex. gemensamhetsanläggning för angöringsgata samt sopsug.

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

2.7 Områdenas skick m.m.

Staden, som har besiktigt Område A förklarar sig härmed godta Området skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Bolaget på grund av fel och brister i Området. Området skall överlämnas i avröjt skick.

Staden är medveten om att Området kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Staden tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar

2.8 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom Fastigheten utan ersättning anlägga för all framtid, 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 Hammarbyhöjden 1:1, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

2.9 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Bolaget skall till Staden erlagga gatukostnader enligt § 3.3 nedan.

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.

3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 300 lägenheter.

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.

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) för del av Stadens faktiska kostnader, exklusive mervärdesskatt, för utförande av nedanstående anläggningar.

- Ombyggnad del av Virkesvägen
- Ombyggnad del av Heliosgatan
- Nybyggnad Heliostorget
- Nybyggnad del av Bröderna Hedlunds park

Omfattningen av arbetena, samt procentuell fördelning av kostnaderna som skall erläggas av Bolaget inklusive ett påslag för Stadens självkostnader för projektering och projektledning om 18 %, redovisas i bilaga 3.

Gatukostnadsersättningen skall erläggas enligt följande:

- 50 % erläggs á conto som förskott vid byggstarten för Stadens arbeten.
- Slutreglering sker efter godkänd slutbesiktning av Stadens arbeten

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

3.4 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 företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

3.5 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheten. Samråd med Staden ska ske.

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.

3.8 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.

3.9 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 kvartermark.

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.

3.10 Gestaltningsprogram

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 för SDp 2011-19218-54 kommer ett gestaltningsprogram att upprättas. Gestaltningsprogrammet ska utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom detta planområde.

Bolaget förbinder sig att medverka i arbetet med att upprätta gestaltningsprogrammet, att ta fram erforderligt underlag och bekosta sin del av arbetet. Gestaltningsprogrammet utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom planområde SDp 2011-19218-54. Avsikten är att programmet ska vara klart 2015-11-15.

Bolaget förbinder sig att följa principerna i gestaltningsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

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

Avfallshanteringen för Fastigheten ska ske via anslutning till fast sopsuganläggning.

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

3.13 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

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bostäderna inom Fastigheten avses upplåtas med bostadsrätt.

4.2 Kvartersmark som inte får spärras av

Det område inom Fastigheten som markerats med snedstreck på bilagda karta, Bilaga 4, får inte spärras med hinder i någon form. Området är primärt avsett för Fastighetens och den intilliggande fastigheten Påsen 8's behov. Anläggningar inom området avses ingå i en gemensamhetsanläggning ägd och förvaltd av ägarna till Påsen 8 samt 10. Allmänheten får dock passera området till fots eller med cykel. Staden har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 7 000 000 kronor, i penningvärde 2015-09-01, 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.

4.4 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast i samband med byggstart för bostadshusen till Staden lämna besked om inflyttningsdatum för olika etapper..

4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 7 000 000 kronor i penningvärde 2015-09-01, 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 Kvp 10 Exploatering AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Påsen 10 daterad 2015- - . 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 7 000 000 kronor i penningvärde 2015-09-01. 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 överlämna en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.6 Överenskommelsens giltighet

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

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.1 senast 2016-03-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2016-03-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för kv Påsen och Godsvagnen, 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 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 Kvp 10 Exploatering AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....

BILAGOR

1. Detaljplanekarta - förslag
2. Detaljplanekarta med område A markerat
3. Allmänna anläggningar som byggs av Staden
4. Kvartersmark som inte får spärras av