

Mellan Stockholms kommun genom dess marknämnd, nedan kallad **Staden**, och Marievik Fastigheter AB (org.nr. 556006-5244), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom kv Marievik, Kalkbruket mm i Årstadal

§ 1

BEFINTLIGA TOMTRÄTTER OCH DETALJPLAN

1.1 Befintliga tomträtter

Bolaget innehar med tomträtt fastigheterna Kalkbruket 1 samt Marievik 12 och 13 för ändamålen industri respektive parkering.

1.2 Detaljplan

Detaljplan för Sjövikstorget Dp 2001-12306-54, nedan kallad **Detaljplanen**, antogs av stadsbyggnadsnämnden 2006-01-19. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**. Detaljplanen medger kontorsanvändning för de delar av planen som nedan benämns som Fastigheten. Parterna är överens om att verka för att dessa delar genom planändring kan bebyggas med bostäder. De avtalspunkter där bestämmelser som berör bostäder nämns, förutsätter att ovannämnda planändring genomförs för att bli gällande.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och de gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1.

Bolaget skall bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.

I samband med fastighetsbildningen ska Bolaget utan ersättning överlämna den mark inom Marievik 14 som ska bli allmän plats enligt Dp 2001-12306-54 till Staden.

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Fastigheten dvs, ca 13 400 kvadratmeter av fastigheterna Kalkbruket 1, Marievik 12, Marievik 13 och Årsta 1:1 inom Stockholms kommun, för en överenskommen köpeskilling om sextiofem miljoner (65 000 000) kronor. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1. Parterna är överens om att köpeskillingen är satt med hänsyn till värdet av de befintliga ingående tomträtterna. Det antecknades att Bolaget f n innehar nämnda fastigheter med tomträtt varför byggnader och anläggningar ägs av bolaget.

Parterna är överens om att samtliga ingående tomträttsavtal upphör att gälla på tillträdesdagen och att tomträttsinskrivningarna därefter ska dödas.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

2.4 Betalning m m

Bolaget skall betala den i 2.2 ovan angivna köpeskillingen senast på tillträdesdagen mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

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

2.5 Kostnader och intäkter

Eftersom Fastigheten till sin huvudsakliga del redan är upplåten med tomträtt till Bolaget skall Bolaget betala alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet och för tiden därefter.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten.

2.6 Inskrivningar

Eftersom huvuddelen av Fastigheten är upplåten med tomträtt till Bolaget ansvarar Bolaget själv för eventuella inskrivningar och avtal för befintliga tomträtter.

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 pkt 2.8.

2.8 Markföreningar

Bolaget utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföreningar inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Detta gäller även för användning i enlighet med den planändring, som omnämns i 1.2 ovan.

Bolaget bekostar även erforderlig hantering av eventuella markföreningar som krävs för att marken inom de delar av Kalkbruket 1, Marievik 12 och Marievik 13 som inte ingår i Fastigheten, men som varit upplåtna med tomträtt till Bolaget, skall kunna användas av Staden, eller den staden sätter i sitt ställe, i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Bolaget ansvarar för att komma överens med nya tomträttsinnehavare, som anvisas av Staden, om det praktiska och administrativa arbetet kring detta.

Staden utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföreningar inom de delar av Årsta 1:1 som ingår i Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Detta gäller även för användning i enlighet med planändring som omnämns i 1.2 ovan.

Beträffande eventuella markföreningar inom de delar av Årsta 1:1 som ingår i Fastigheten gäller att erforderliga arbeten utförs av staden i samband med att Bolaget utför nödvändig schaktning. Bolaget skall samordna sina exploateringsarbeten i tid och utförande med Stadens åtgärder. Bolaget skall ersätta Staden för de schakt- och transportkostnader som är nödvändiga för exploateringen på detta markområde. Ersättningen skall utbetalas till Staden efter anfordran när Stadens åtgärder är avslutade.

2.9 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.10 Servitut och ledningsrätter

Gång- och cykelväg

Bolaget medger Staden rätt att på Fastigheten, utan ersättning, för all framtid för allmän gång- och cykeltrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gång- och cykelväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med X på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1.

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

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1, samt
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten, eller upplåtas med ledningsrätt.

För att bl.a. möjliggöra att exploateringen genomförs ovan grundvattennivån med garage i källarvåningarna måste det planerade gatunätet läggas på en höjd som är väsentligt högre än befintliga mark- och gatuhöjder. För gatorna inom exploateringsområdet skall därför omkringliggande byggnaders källarmurar göras så starka att de håller för hela trycket från gatukroppen. Framtida arbeten i gatumarken måste kunna bedrivas utan att hänsyn måste tas till för dålig hållfasthet i källarväggarna.

Bolaget medger att servitut med nedanstående innebörd kommer att bildas till förmån för stadens fastighet Årsta 1:1 och belastande Fastigheten i samband med fastighetsbildningen enligt 2.1 ovan:

- Rätt att nyttja till gatan angränsande byggnadskonstruktioner (källarväggar mm), som stöd för att anlägga, bibehålla, underhålla och förnya gatuanläggning och ledningsnät. Det åligger därvid ägaren till belastad fastighet att bibehålla och underhålla nödvändiga konstruktioner inom egen fastighet, så att gatuanläggning och ledningar kan bibehållas. Vid rivning av källarväggar mm åligger det ägare till belastad fastighet att vidta erforderliga skyddsåtgärder för att bevara vägkroppen och dess grundläggning genom t ex spontning till fast botten. Om skador ändå uppstår på gatuanläggningen till följd av arbeten inom fastigheten skall gatan återställas på belastad fastighets bekostnad. Det åligger ägare till belastad fastighet att samråda med ägare till förmånsfastighet vid åtgärder av betydelse för detta servitutsförhållande.

2.11 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten befriad 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, enligt en av parterna 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, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen. Parterna är överens om att ett särskilt PM/Avtal om det praktiska genomförandet av Detaljplanen bör upprättas mellan parterna.

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

3.2 Kontor och bostäder

Enligt Detaljplanen skall Bolaget inom Fastigheten uppföra kontor. Den ändring av detaljplanen som omnämns i 1.2 bedöms av parterna innebära att Bolaget får möjlighet att inom Fastigheten uppföra bostäder.

3.3 Speciallägenheter och lokaler

Inom bostadsytorna enligt 3.2 skall Bolaget efter överenskommelse med Liljeholmens stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe i samråd med denna projektera, bygga och upplåta permanenta barnstugor med minst fyra avdelningar. Utöver detta kan det bli aktuellt med speciallägenheter och andra lokaler. I samband med detaljplaneändringen enligt 1.2 kommer stadsdelsnämndens behov att preciseras närmare. Bolaget ansvarar för att erforderliga överenskommelser träffas eller att parterna kommer överens om att inte träffa sådana överenskommelser.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar all rivning, evakuering och ledningsomläggning inom befintliga tomträtter samt övriga markområden inom Fastigheten.

Bolaget ansvarar även för och bekostar all rivning och evakuering inom de delar av Kalkbruket 1, Marievik 12 och Marievik 13 som inte ingår i Fastigheten, men som varit upplåtna med tomträtt till Bolaget.

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.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gator och torg enligt Detaljplanen.

3.5 Omgivande vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

Bolaget ansvarar för att gatu- och torgmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheten 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 skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar gatu- och torgmark intill Fastigheten utan tillstånd skall Bolaget utge vite i enlighet med § 3.8 nedan.

3.6. Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheter utanför Fastigheten som behöver nyttja anläggningar som ligger på Fastigheten. Samråd med Staden skall ske.

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 byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från staden.

3.8 Byggytor och byggetablering

Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Staden om vilka ytor, som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Bolaget skall med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitaad entreprenör håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite utgå med 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.9 Program för miljöanpassat byggande

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande, omarbetat program för ekologiskt byggande (KF 3 oktober 2005). Bolaget förbinder sig att följa programmet och utföra programmets krav samt de föreskrivna uppföljningarna. Programmet och dess bilagor finns på stadens web-sidor.

Uppföljning av programmets samtliga krav redovisas till stadsbyggnadskontoret vid byggstart och vid avslutat arbete. Uppföljningar om energianvändning och inomhusmiljö skall under andra uppvärmningssäsongen utföras av bolaget och sändas till stadsbyggnadskontoret enligt anvisningar i programmet. Bolaget bör säkerställa lägenhetsinnehavarnas/bostadsrättsföreningens tillåtelse med fullmakt att inhämta uppgifter om byggnadens energianvändning, särskilt hushållsel.

Om staden så önskar ska staden ges möjlighet att följa upp bolagets miljö- och kvalitetsarbete inom projektet.

3.10 Dagvatten

I enlighet med stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Fastigheten genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Stockholm Vatten AB:s bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från Fastigheten.

3.11 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens program: ”Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö” (Gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29). Bolaget har tagit del av detta program. Bolaget skall därvid utse en person som ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge.

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

3.12 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 torg inom Planområdet kommer ett gestaltningsprogram att upprättas. Gestaltningsprogrammet skall utgöra ett för Staden och Bolaget gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

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 markkontoret och byggherrarna inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa gestaltningsprogrammet 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.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget får upplåta bostäderna inom Fastigheten med hyresrätt eller bostadsrätt.

4.2 Anvisning av bostäder

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

Vid upplåtelse med hyresrätt skall bostadslägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, eller den som Staden sätter i dess ställe. Bolaget är införstått med att, enligt detta avtal, skall minst 50 % av lägenheterna förmedlas av Stockholm Stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse träffas om annat med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

4.3 Kvartersmark som inte får spärras av

Det område inom Fastigheten som markerats med snedstreck på bilagda karta, bilaga 1, får inte spärras med hinder i någon form. Området är primärt avsett för Fastighetens behov. Anläggningar inom området anläggs, ägs och förvaltas av Bolaget på samma sätt som övrig kvartersmark. Allmänheten får dock passera området till fots eller med cykel. Staden har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

4.4 Viten

Under förutsättning att kontorsanvändning enligt Detaljplanen blir den gällande planen för Fastigheten förbinder sig Bolaget vid vite av 5 mnkr i penningvärde 2006-01-01, att senast 2008-12-31 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse som följer av detaljplanen Dp-2001-12306-54 förutom följande undantag: Vite skall ej utgå om inte kontorsbebyggelsen inom Fastigheten är färdigställd.

Under förutsättning att planändring från kontor till bostäder enligt 1.2 genomförs förbinder sig Bolaget vid vite av 10 mnkr, i penningvärde 2006-01-01, att senast 2014-01-01 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 92 kap 4 § 3 punkt 3-6.

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.

4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 12 mnkr i penningvärde 2006-01-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget skall samråda med staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Marievik Fastigheter AB träffad överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom kv Marievik, Kalkbruket mm i Årstadal daterad xxxx-xx-xx. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter 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 12 mnkr i penningvärde 2006-01-01. 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 att ersätta det.”

Om bolaget skall utge vite enligt denna punkt skall 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.

Bolaget skall i god tid innan överlåtelse sker underrätta Stockholms markkontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.6 Överenskommelsens giltighet

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

dels den av stadsbyggandsnämnden antagna detaljplanen Dp 2001-12306-54 vinner laga kraft,

dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2006-07-01 godkänner överenskommelsen 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 medveten 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 marknämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess marknämnd

För Marievik Fastigheter AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR:

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad

