

Utlåtande 2008:89 RI (Dnr 302-444/2008)

Överenskommelse med JM AB om köp respektive upplåtelse med tomträtt för bostäder av delar av fastigheten Lustgården 6 på Kungsholmen

Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 30 juni 2008

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Överenskommelse med JM AB om överlåtelse av mark för bostäder i del av fastigheten Lustgården 6 på Kungsholmen godkänns, *bilaga 2*.
2. Överenskommelser med JM AB om tomträttsupplåtelse för bostäder (hyresrätt respektive bostadsrätt) i del av fastigheten Lustgården 6 på Kungsholmen godkänns, *bilaga 3-4*.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden har den 24 januari 2008 godkänt tre överenskommelser med JM AB om överlåtelse av mark respektive två upplåtelser för tomträtt i del av fastigheten Lustgården 6 på Kungsholmen samt föreslagit att kommunfullmäktige godkänner överenskommelserna senast den 30 juni 2008. Planerade lägenheter (125 st.) mot Warfvinges Väg avses byggas på mark som säljs till JM AB. Marken mot Lindhagensgatan upplåts däremot med tomträtt och där planeras uppföras 90 bostadsrätts- och 90 hyresrättslägenheter. De senare kommer först att byggas när gränsvärdena för partiklar klaras.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Mina synpunkter

I Nordvästra Kungsholmen har ett omfattande utvecklingsarbete av Stockholms innerstad påbörjats. Området står inför en historisk och genomgripande omvandling som sträcker sig från Drottningholmsvägen i söder till Ulvsundasjön i norr. Det innefattar Kristinebergs slottspark i sydväst och sträcker sig till Stadshagen i öster.

Inom fastigheten Lustgården 6 kommer sammanlagt 400 bostäder att byggas med blandade upplåtelseformer och av två olika byggherrar. Förutsättningarna är goda att bostadsmiljön kommer att leva upp till fastighetens namn. Fullmäktige fattade i november 2003 genomförandebeslut avseende aktuell mark. I ärendet föreslås en justering så att bostadsrätter kan byggas på del av marken för att skapa bättre ekonomi i projektet. En förskola med fyra avdelningar ska inrymmas i kvarteret. Det är angeläget att projektet kan starta så snart som möjligt. Jag utgår från att bostäderna kommer att präglas av moderna och miljöanpassade lösningar.

Sammanlagt 180 bostäder i detta ärende är beroende av åtgärder så att miljö kvalitetsnormerna för partiklar kan uppfyllas på gångbanan mot Lindhagensgatan. Det är framförallt trafiken på Essingeleden som påverkar miljön i området. Vägverket och trafik- och renhållningsnämnden arbetar med åtgärder för att minska partikelhalterna i stadsmiljön. Utgångspunkten för majoriteten är att förtäta staden inåt genom att bygga nya, attraktiva och centrala bostäder. En förtätning innebär också i de flesta fall att de nya bostäderna har nära till kollektivtrafiken. Så är fallet i detta ärende. En rad åtgärder krävs dock för att klara de normer som finns kring bostadsbyggandet, och det är av stor vikt att regelverket tar hänsyn till storstadens speciella förutsättningar för att förverkliga den miljösmarta storstaden.

Jag instämmer i stadsledningskontorets synpunkter att föreliggande ärende borde rubricerats som ett genomförandebeslut. Investeringsutgifterna ligger dock under den gräns som gäller enligt stadens investeringsregler och skälet till att fullmäktige tar ställning är att tidigare genomförandebeslut har fattats av fullmäktige. Sedan fullmäktige fattade beslut i november 2003 har dessutom markanvisningen förändrats av dåvarande gatu- och fastighetsnämnden den 25 januari 2005.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Överenskommelse om överlåtelse för bostäder
3. Överenskommelse om tomträttsupplåtelse – hyresrätt
4. Överenskommelse om tomträttsupplåtelse - bostadsrätt

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Roger Mogert* (s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande:

1. inte godkänna överenskommelse med JM AB om överlåtelse av mark för bostäder i del av fastigheten Lustgården 6 på Kungsholmen
2. samt därutöver anför följande:

Vi anser att förtätning är bra och att Kungsholmen expanderar är positivt. Den nuvarande borgerliga majoriteten lider dock närmast total brist på barnperspektiv och miljöfrågorna lyser med sin frånvaro. Vidare kommer Stockholm i framtiden lida stor brist på bra och billiga hyreslägenheter om den nuvarande borgerliga majoriteten fortsätter sin privatiseringspolitik. Med den här överenskommelsen framgår det tydligt att det är bostadsrätter för redan välbeställda som prioriteras. Vidare redovisar inte överenskommelsen några åtgärder för att minska bullret i området och det finns inga åtgärder redovisade för att minska de höga partikelhalterna.

Nya stadsdelar bör också planeras för att möjliggöra framtida offentlig service till medborgarna. Mot den bakgrunden bör man redan i planeringsskedet säkerställa förutsättningarna för offentlig service. Därför bör barnstugelokalerna vara disponibla för staden framgent och inte riktas till ett privat företag. Erfarenheterna från skolsituationen i Hammarby Sjöstad förskräcker. Där har staden efteråt fått rätta till liknande misstag. Den aktuella nyhetsrapporteringen från den privata förskoleverksamheten i Rinkeby torde inte stärka någon i uppfattningen att privat driven verksamhet per automatik skulle vara bra för barnen, eller för deras förutsättningar och framtida resultat inom utbildningssystemet. Bolaget bör också förbindas följa riktlinjer som staden anser är angelägna, exempelvis på miljö- och avfallsområdet.

En aktiv fastighetsförvaltning rymmer både förvärv och försäljningar. Att systematiskt minska stadens ägande för sakens skull fyller ingen funktion för någon och minskar bara stadens möjligheter att möta medborgarnas behov.

Reservation anfördes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå förslaget
2. göra ett omtag av planering av hela nordvästra Kungsholmen med hänvisning till den barnkonsekvensanalys som har gjorts
3. därutöver anförä:

Det är positivt att man vid nordvästra Kungsholmen har funnit mark som är lämplig för att bygga en ny stadsdel som har goda förutsättningar för att bli klimatsmart. Tyvärr är den politiska majoriteten varken intresserad av att planera en stadsdel som är klimatsmart eller barnvänlig, vilket till stor del handlar om samma sak. Exploateringskontoret har gjort en barnkonsekvensanalys av stadsdelen med flera konkreta förslag på hur man skulle kunna göra tillgodose barnens behov genom att göra större och ljusare innergårdar som uppfyller Stockholms parkprograms normer för ljusinsläpp, säkrare gångvägar, promenadvägar med mera. Dessa förslag avvisas av den borgerliga majoriteten som anser att barnfamiljer som inte gillar att deras barn får leka på mörka innergårdar och vistas i trafikfarliga miljöer ska flytta till förorten.

Alla barn, även stadsbarnen, har rätt att leka och vistas i säkra och goda miljöer. Sådana miljöer är också goda miljöer för vuxna och det går att skapa stadsdelar med både grönska och täthet. Den borgerliga majoriteten talar sig varm för den täta och funktionsblandade staden enligt de ideal som förespråkas inom planeringsrörelsen New Urbanism. Tyvärr missar majoriteten en något som är grundläggande för denna typ av stadsplanering, nämligen biltrafikens roll. Förespråkare för New Urbanism brukar framhålla att biltrafiken måste samsas med andra trafikantslag på lika villkor. Det innebär att hastigheterna är låga och att det finns gott om plats för lekande barn, gående, cyklister, grönska och lokal företagsamhet. En sådan stadsdel är ingen förort, men den är barnvänlig och klimatsmart eftersom biltrafiken minskar. För att åstadkomma denna typ av stadsdel krävs dock en helt annan politik och planering där man utöver att ta barnkonsekvensen i beaktande också satsar på att minska biltrafiken med lägre p-normer, hastighetsbegränsningar, spårbunden och tät kollektivtrafik, utformning. En sådan stadsdel skulle nordvästra Kungsholmen kunna bli.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Överenskommelse med JM AB om överlåtelse av mark för bostäder i del av fastigheten Lustgården 6 på Kungsholmen godkänns, *bilaga 2*.

2. Överenskommelser med JM AB om tomträttsupplåtelse för bostäder (hyresrätt respektive bostadsrätt) i del av fastigheten Lustgården 6 på Kungsholmen godkänns, *bilaga 3-4*.

Stockholm den 14 maj 2008

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Tomas Rudin, Roger Mogert, Teres Lindberg och Malte Sigemalm* (alla s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (s) och (v) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Stefan Nilsson* (mp) med hänvisning till reservationen av (mp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Exploateringsnämnden har godkänt tre överenskommelser med JM AB om överlåtelse av mark respektive två upplåtelser för tomträtt i del av fastigheten Lustgården 6 på Kungsholmen. Planerade lägenheter (125 st.) mot Warfvinges Väg avses byggas på mark som säljs till JM AB. Marken mot Lindhagensgatan upplåts däremot med tomträtt och där planeras uppföras 90 bostadsrätts- och 90 hyresrättslägenheter. De senare kommer först att byggas när miljökvalitetsnormer för partiklar nåtts.

Planerad exploatering i fastigheten Lustgården 6 kommer att innebära ett tillskott i bostadsbyggandet samt en förbättring av den totala miljön i området. Eftersom exploateringen dessutom beräknas ge ett ekonomiskt överskott ser stadsledningskontoret positivt på projektet, men kontoret har vissa invändningar beträffande hur ekonomin för projektet och hela utvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen redovisats i beslutsunderlaget. Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner de upprättade tre överenskommelserna.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 januari 2008 att för sin del godkänna överenskommelse om överlåtelse av mark för bostäder avseende del av fastigheten Lustgården 6 på Kungsholmen samt föreslå att kommunfullmäktige godkänner överenskommelserna senast 2008-06-30 samt beslöt nämnden godkänna två överenskommelser om tomträttsupplåtelse för bostäder (hyresrätt respektive bostadsrätt) avseende del av fastigheten Lustgården 6 på Kungsholmen samt föreslå att kommunfullmäktige godkänner överenskommelserna senast 2008-06-30. Vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m fl (s) deltog inte i beslutet.

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m fl (s), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (mp), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Torkel Tigerschiöld (mp), *bilaga 1*.

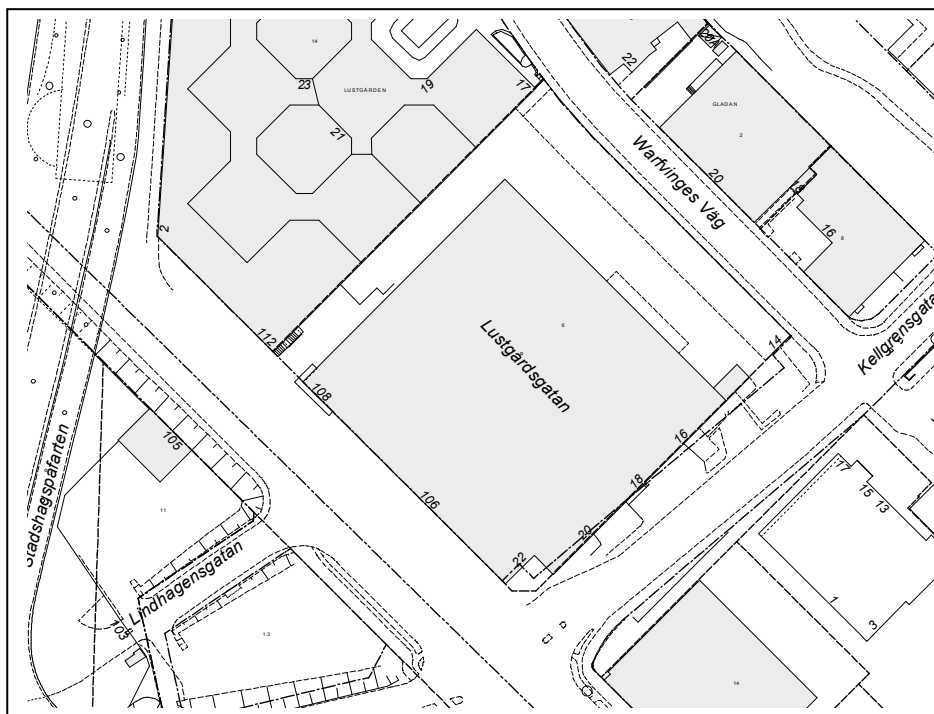
Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 december 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Detaljplan för Lustgården 6 avseende bostadsanvändning har vunnit laga kraft i augusti 2007. Rivning och byggstart är planerat till våren 2008.

Kommunfullmäktige beslutade i november 2003 om genomförandebeslut för projektet om tomträttsupplåtelse till JM AB för två kontorshus och ett bostadshus. Inom projektet finns ytterligare ett bostadshus som är markanvisat till SKB. Markanvisningen till JM har senare ändrats från kontor till bostäder.

Överenskommelse om överlåtelse av mark för bostäder mot Warfinges väg har upprättats. Köpeskillingen uppgår till 133.470.000 kr. Två överenskommelser om tomträttsupplåtelse för bostäder mot Lindhagensgatan har upprättats, avseende hyresrätt respektive bostadsrätt. Tomträttsupplåtelse kommer att ske när miljö kvalitetsnormerna för partiklar kan uppfyllas. Överenskommelsen förfaller om detta inte sker senast 2017-12-31. Dessa tre överenskommelser ersätter de avtal som godkänts av kommunfullmäktige i nov 2003.



Bakgrund

För kv Lustgården 6 har en ny detaljplan för bostäder tagits fram. Detaljplanen innehåller ca 400 lägenheter. JM AB ska enligt tidigare avtal och markanvisningsavtal bygga ca 300 och SKB ca 100 lgh.

Befintliga byggnader (fd MFO) på fastigheten står tomma idag och rivning planeras till februari 2008.

Tidigare beslut

Kommunfullmäktige beslutade den 17 november 2003 att godkänna överenskommelser om tomträttsupplåtelse till JM AB, innehållande två kontorshus och ett bostadshus inom Lustgården 6 mm samt att godkänna ett genomförandebeslut om investeringsutgifter om 44,4 mnkr och investeringsinkomster om 7.7 mnkr. Inkomster av markvärde bedömdes då till 150 mnkr. I överenskommelserna ingår en möjlighet för bolaget att före 31 december 2008 friköpa tomträtten för kontor till marknadsmässigt pris och bostadstomträtten för 7750 kr/kvm ljus BTA (värdetidpunkt 2003-07-01) med tillägg av 5 % ränta till dess betalning sker. Kontoret har på delegation upprättat tilläggsavtal som innebär att överenskommelserna gäller till 2009-01-24. Expertrådet godkände överenskommelserna 2003-03-03, dnr 2003-4131-00667.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2002-09-20 att markanvisa ca 100 lägenheter för upplåtelse med tomträtt till Stockholms kooperativa bostadsförening inom Lustgården 6 mm.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2005-01-25 en ändrad markanvisning till JM från kontor till två bostadshus mot Lindhagensgatan, ca 200 lägenheter. Marken ska upplåtas med tomträtt för bostadsrätt.

Marknämnden godkände 2005-05-31 en planremiss för detaljplan avseende bostäder för Lustgården 6. Detaljplanen har sedan vunnit laga kraft 2007-08-07. Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att bygglov för de två bostadshusen mot Lindhagensgatan inte får ges förrän miljö kvalitetsnormerna för partiklar kan innehållas på gångbanan utanför bostadshusen.

Överenskommelse om exploatering

Enligt tidigare avtal ska JM bygga hyresrätter vid Warfinges väg. JM har framfört önskemål om att bygga bostadsrätter mot Warfinges väg och bygga hyresrätterna mot Lindhagensgatan närmast Essingeleden. Orsaken är att JM vill få bättre ekonomi i projektet initialt, eftersom det är osäkert när bostäderna mot Lindhagensgatan kommer kunna byggas. Kontoret har accepterat detta byte.

De tre överenskommelser avseende exploatering inom Lustgården 6 som kommunfullmäktige godkände i nov 2003 ersätts av tre nya överenskommelser enligt nedan.

Bostäder vid Warfinges väg

Kontoret har upprättat en överenskommelse om överlåtelse av mark för bostäder med JM. Överenskommelsen bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1, här bilaga 2)

Överenskommelsen innebär att staden säljer del av Lustgården 6 till JM för 133.470.000 kr. Köpeskillingen är beräknad enligt tidigare avtalad option som uppräknad blir 9891 kr/kvm för 9000 kvm (prinsnivå 2007-12-31) samt 16.000 kr/kvm för resterande 2500 kvm.

Expertrådet godkände prinsnivån på 16.000 kr/kvm 2007-12-05, dnr E07-384-1855.

Bostäderna, 125 st, kommer upplåtas med bostadsrätt. En förskola med fyra avdel-

ningar ska inrymmas i kvarteret. Förslaget från stadsdelsförvaltningen är att ett privat alternativ för förskola passar bäst inom Lustgården 6.

JM AB åtar sig att riva befintlig bebyggelse. Staden ska bidra till rivningen med 5,6 mnkr. Staden ska betala ev redovisade och godkända merkostnader för marksanering.

Överenskommelsen är villkorad av att exploateringsnämnden godkänner den senast 2008-06-30. I övrigt innehåller överenskommelserna sedvanliga villkor.

Bostäder mot Lindhagensgatan

Kontoret har upprättat två överenskommelser om tomträttsupplåtelse för bostäder med JM – hyresrätt (90 lgh) respektive bostadsrätt (90 lgh) vid korsningen Lindhagensgatan/Kellgrensgatan (bilaga 2 och 3, här bilaga 3 och 4).

Överenskommelserna för tomträtterna innebär att upplåtelse får ske först när miljökvalitetsnormerna för partiklar kan uppfyllas på gångbanan mot Lindhagensgatan. Staden ska godkänna utredningar som JM tar fram innan tomträttsupplåtelse kan ske. Överenskommelserna förfaller om tomträttsupplåtelse inte sker före 2017-12-31. Om överenskommelserna förfaller ska staden betala ytterligare 3,4 mnkr för rivningen. Staden ska också betala eventuella redovisade och godkända merkostnader för marksanering.

Avgälden är för närvarande 174 kr/kvm ljus BTA och år.

Överenskommelserna är villkorade av att exploateringsnämnden godkänner dem senast 2008-06-30. I övrigt innehåller överenskommelserna sedvanliga villkor.



JM-SKB ILLUSTRATIONER FÖR DETALJPLAN KV LUSTGÅRDEN 6, MARS 2006
Dp 2000-02617-54 NYRÉNS ARKITEKTKONTOR OCH BRUNNBERG OCH FORSHED ARKITEKTKONTOR

Genomförande och tidplan

- Rivning kv 1 2008
- Byggstart för bostäderna mot Warfinges väg kv 3 2008 (gäller även SKB)
- Iordningställande av Kellgrensgatan 2009/10 (genomförs av staden)
- Inflyttning kv 1 2010.
- Byggstart för bostäder mot Lindhagensgatan är osäker.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Miljö kvalitetsnormerna för partiklar innebär att det är mycket osäkert när bostäderna mot Lindhagensgatan kan byggas. Intäkterna för dessa tomträtter blir då också osäkra.

Ekonomi

Genomförandebeslut togs i samband med tomträttsupplåtelse till JM AB De sammanlagda utgifterna beräknas till 44.4 mnkr varav 15 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser rivning, marksanering och gatukostnader. Ingen förändring har skett avseende utgifterna sedan genomförandebeslutet togs.

Inkomsterna består av försäljningsintäkten, 133.470.000 kr, samt det markvärde som skapas genom planläggning. Projektet beräknas ge ett överskott.

Drift- och underhållskostnaderna beräknas bli oförändrade för såväl stadsdelsnämnd och trafiknämnd.

Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret anser att upprättade överenskommelser är acceptabla för staden.

Ang miljö kvalitetsnormer för partiklar så arbetar trafikkontoret aktivt med att hitta åtgärder som sänker partikelhalten på stadens gator. Framförallt skulle en minskad dubbdäcksanvändning ge en stor effekt. För projektet på Lustgården 6 så är det främst trafiken på Essingeleden som påverkar miljön på Lindhagensgatan. Exploateringskontoret förutsätter att situationen på Lindhagensgatan har förbättrats inom en tioårsperiod så att bostäderna kan byggas. Under tiden kommer marken disponeras för byggetablering.

Kontoret anser att de nu upprättade tre överenskommelserna ska godkännas av kommunfullmäktige på grund av att tidigare överenskommelser avseende de två kontorshusen och bostadshuset beslutats i kommunfullmäktige och att dessa avtal gäller till 2009-01-24.

Kontoret föreslår att nämnden för sin del godkänner de tre bilagda förslagen till överenskommelser om exploatering samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelserna senast 2008-06-30.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 6 mars 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har godkänt tre överenskommelser med JM AB om överlåtelse av mark respektive två upplåtelser för tomträtt i del av fastigheten Lustgården 6 på Kungsholmen. Planerade lägenheter (125 st.) mot Warfvinges Väg avses byggas på mark som säljs till JM AB. Marken mot Lindhagensgatan upplåts däremot med tomträtt och där planeras uppföras 90 bostadsrätts- och 90 hyresrättslägenheter. De senare kommer först att byggas när miljö kvalitetsnormer för partiklar nåtts.

Planerad exploatering i fastigheten Lustgården 6 kommer att innebära ett tillskott i bostadsbyggandet samt en förbättring av den totala miljön i området. Eftersom exploateringen dessutom beräknas ge ett ekonomiskt överskott ser stadsledningskontoret positivt på projektet, men kontoret har vissa invändningar beträffande hur ekonomin för projektet och hela utvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen redovisats i beslutsunderlaget. Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner de upprättade tre överenskommelserna.

Bakgrund

Fastigheten Lustgården 6 är ett delprojekt inom stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen. Fastigheten, som ligger mellan Warfvinges väg, Kellgrensgatan och Lindhagensgatan, har hittills använts för industriverksamhet men där planeras nu genomföras en bostadsexploatering för ca 400 lägenheter.

Detaljplan för Lustgården 6 avseende bostadsanvändning har vunnit laga kraft i augusti 2007. Rivning och byggstart är planerat till våren 2008. Bygglov för de två bostadshusen närmast Lindhagensgatan får dock inte ges förrän miljö kvalitetsnormerna för partiklar kan uppfyllas på gångbanan utanför bostadshusen.

Kommunfullmäktige beslutade i november 2003 om genomförandebeslut för projektet om tomträttsupplåtelse till JM AB (nedan kallad JM) för två kontorshus och ett bostadshus. Inom projektet finns ytterligare ett bostadshus som är markanvisat till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB). Markanvisningen till JM har senare ändrats från kontor till bostäder.

Enligt tidigare avtal ska JM bygga hyresrätter vid Warfvinges väg. JM har framfört önskemål om att bygga bostadsrätter mot Warfvinges väg och bygga hyresrätterna mot Lindhagensgatan närmast Essingeleden. Orsaken är att JM vill få bättre ekonomi i projektet initialt, eftersom det är osäkert när bostäderna mot Lindhagensgatan kommer att kunna byggas.

Ärendet

Exploateringsnämnden har accepterat det byte som JM önskat. Tidigare överens-

kommelser om tomträttsupplåtelse, som godkänts av kommunfullmäktige i november 2003, ska nu ersättas av tre nya överenskommelser.

För byggandet av de bostäder som JM avser uppföra mot Warfvinges väg har upprättats en överenskommelse om överlåtelse av mark (bilaga 1). Överenskommelsen innebär att staden säljer del av Lustgården 6 till JM för 133,5 mnkr. Prisnivån har prövats i stadens expertråd för fastighetsfrågor.

Bostäderna, 125 st, kommer att upplåtas med bostadsrätt. En förskola med fyra avdelningar ska inrymmas i kvarteret. JM åtar sig att riva befintlig bebyggelse. Staden ska bidra till rivningen med 5,6 mnkr. Staden ska betala eventuella redovisade och godkända merkostnader för marksanering.

För planerade bostäder mot Lindhagensgatan har upprättats två överenskommelser (bilaga 2 och 3) om tomträttsupplåtelse för bostäder med JM – hyresrätt (90 lgh) respektive bostadsrätt (90 lgh) vid korsningen Lindhagensgatan/Kellgrensgatan. Avgälden ska baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för tomt-rättsavgälder, som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalets tecknande. Avgälden är för närvarande 174 kr/kvm ljus BTA (BTA = bruttoarea) och år.

Överenskommelserna för tomträtterna innebär att upplåtelse får ske först när miljö kvalitetsnormerna för partiklar kan uppfyllas på gångbanan mot Lindhagensgatan. Överenskommelserna förfaller om tomträttsupplåtelse inte sker före den 31 december 2017. Om överenskommelserna förfaller ska staden betala ytterligare 3,4 mnkr för rivningen. Staden ska också betala eventuella redovisade och godkända merkostnader för marksanering.

Drift- och underhållskostnaderna på allmänplatsmark beräknas bli oförändrade för såväl Kungsholmens stadsdelsnämnd som för trafik- och renhållningsnämnden.

Ärendets beredning

Exploateringsnämnden har den 24 januari 2008 för sin del godkänt tre överenskommelser med JM AB om överlåtelse av mark respektive två upplåtelser för tomträtt i del av fastigheten Lustgården 6 på Kungsholmen, samt föreslagit att kommunfullmäktige godkänner överenskommelserna senast den 30 juni 2008. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av finansavdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Beslutsunderlaget

Även om ärendet inte rubricerats som ett genomförandebeslut innebär det bindande ekonomiska konsekvenser för staden och bör därför behandlas som ett genomförandebeslut enligt stadens gällande investeringsregler. Stadsledningskontoret konstaterar att det inte upprättats någon nuvärdeskalkyl över ekonomiskt resultat och att det saknas såväl budgetkonsekvensbeskrivning som redovisning av risker och osäkerhetsfaktorer. Som framgår nedan bedöms dock det ekonomiska resultatet bli positivt och om investeringsutgifterna ligger under 50 mnkr behöver genomförandebeslutet (enligt investeringsreglerna) inte prövas av kommunfullmäktige. Detta hindrar inte att ärendet

borde ha upprättats på ett sådant sätt att exploateringsnämnden fått en mer utförlig bild av det ekonomiska resultatet, budgetkonsekvenserna samt risk och osäkerheten i projektet.

Ekonomiskt resultat

Planerad exploatering i fastigheten Lustgården 6 torde bli lönsam för staden eftersom ovan nämnda försäljningsinkomster och tomträttsavgälder med råge bedöms överstiga de utgifter som staden får i form av ekonomiskt bidrag till rivning och marksanering. Det är dock osäkert om och när de ekonomiska effekterna uppstår för bostäderna mot Lindhagensgatan.

Stadsledningskontoret anser det vara en brist att exploateringsnämnden inte har redovisat hur det ekonomiska resultatet för Lustgården 6 hänger samman med det totala ekonomiska resultatet för hela Nordvästra Kungsholmen. I kommande lägesredovisningar för utvecklingsområdet bör framgå hur den totala ekonomin påverkas genom de föreslagna överenskommelserna i fastigheten Lustgården 6 och om det handlar om en förbättring eller försämring mot tidigare planering.

Samlad bedömning

Planerad exploatering i fastigheten Lustgården 6 kommer att innebära ett tillskott i bostadsbyggandet samt en förbättring av den totala miljön i området. Eftersom den planerade exploateringen dessutom beräknas ge ett ekonomiskt överskott ser stadsledningskontoret positivt på projektet, trots de invändningar som redovisats ovan. Stadsledningskontoret föreslår därför att kommunfullmäktige godkänner de upprättade tre överenskommelserna med JM AB för fastigheten Lustgården 6.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Mirja Räihä Järvinen m fl (s) enligt följande

Exploateringsnämnden beslutar
att återremittera ärendet,
att uppdra åt kontoret att återkomma med ett förslag till markanvisning
som innebär att marken kvarstår i stadens ägo,
samt
att därutöver anföra följande:

Mark inom stadens gränser skall inte säljas om inte särskilda skäl föreligger. Genom att sälja ut våra gemensamma tillgångar genomför den nuvarande borgerliga majoriteten en allt snabbare privatisering av Stockholm. Något som undandrar framtida Stockholmare intäkter och innebär en misshushållning med gemensamma resurser. Visst kan försäljning av mark vara del av en god förvaltning, men den ska då vara motiverad av något annat än enbart viljan att sälja. En sådan politik, som vill privatisera av ideologiska skäl, innebär oftast att man slumpar bort innevånarnas gemensamma tillgångar. En aktiv fastighetsförvaltning innehåller dessutom både köp och försäljningar, inte enbart försäljningar!

Nya stadsdelar bör också planeras för att möjliggöra framtida offentlig service till medborgarna. Mot den bakgrunden bör man redan i planeringsskedet säkerställa förutsättningarna för offentlig service. Därför bör barnstugelokalerna vara disponibla för staden framgent och inte riktas till ett privat företag. Erfarenheterna från skolsituationen i Hammarby Sjöstad förskräcker. Där har staden efteråt fått rätta till liknande misstag. Den aktuella nyhetsrapporteringen från den privata förskoleverksamheten i Rinkeby torde inte stärka någon i uppfattningen att privat driven verksamhet per automatik skulle vara bra för barnen, eller för deras förutsättningar och framtida resultat inom utbildningssystemet. Bolaget bör också förbindas följa riktlinjer som staden anser är angelägna, exempelvis på miljö- och avfallsområdet.

Reservation anfördes av Emilia Hagberg (mp) enligt följande

Exploateringsnämnden beslutar
att ställa krav på att programmet för miljöanpassat byggande ska följas
och att byggnaderna ska vara lågenergihus/passivhus och ha anläggning för solenergi,
att sänka parkeringstalen till högst 0,5,
att därutöver anföra följande:

För att minska klimatpåverkan måste Stockholm ställa krav på att de som bygger i Stockholm följer högt ställda miljökrav. Att minska energibehovet och satsa på förnybar energi är avgörande för att minska koldioxidutsläppen. Därför bör alla byggnader som uppförs i staden vara lågenergihus/passivhus och nyttja solenergi. Det centrala läget med nära till kollektivtrafik gör att parkeringstalen inte bör överstiga 0,5.

En förutsättning för projektet är att projektet ska genomföras är att man kommer tillrätta med de höga partikelhalterna.

När gestaltningsprogram tas fram måste en av målsättningarna vara att minska klimatpåverkan, vilket kan göras både vid materialval och transporter. Ursprunget för både graniten och växterna har stor betydelse för klimatpåverkan.

Ersättaryttrande gjordes av Torkel Tigerschiöld (mp) enligt följande

Exploateringsnämnden beslutar

att ställa krav på att programmet för miljöanpassat byggande ska följas
och att byggnaderna ska vara lågenergihus/passivhus och ha anläggning för solenergi,
att sänka parkeringstalen till högst 0,5,
att därutöver anföra följande:

För att minska klimatpåverkan måste Stockholm ställa krav på att de som bygger i Stockholm följer högt ställda miljökrav. Att minska energibehovet och satsa på förnybar energi är avgörande för att minska koldioxidutsläppen. Därför bör alla byggnader som uppförs i staden vara lågenergihus/passivhus och nyttja solenergi. Det centrala läget med nära till kollektivtrafik gör att parkeringstalen inte bör överstiga 0,5.

En förutsättning för projektet är att projektet ska genomföras är att man kommer tillrätta med de höga partikelhalterna.

När gestaltningsprogram tas fram måste en av målsättningarna vara att minska klimatpåverkan, vilket kan göras både vid materialval och transporter. Ursprunget för både graniten och växterna har stor betydelse för klimatpåverkan.

Bakgrund:

Kommunfullmäktige har den 2003-11-17 godkänt en överenskommelse, daterad 2003-08-19, mellan Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd och JM AB om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av Lustgården 6 avseende bostäder mot Warfvinges väg (nedan kallad Exploateringsöverenskommelse 2003). Kommunfullmäktige godkände samtidigt två andra överenskommelser mellan samma parter om exploatering med tomträttsupplåtelse för kontor för två delar av Lustgården 6 ligger mot Lindhagensgatan. Parterna har därefter utrett möjligheterna att, istället för kontor, bygga bostäder även mot Lindhagensgatan. Detaljplan för fastigheten Lustgården 6 m m har nu antagits och vunnit laga kraft vilken föreslår bostäder för hela fastigheten. Stockholms kommun och JM AB är överens om att JM AB skall med äganderätt förvärva en del av Lustgården 6 som ligger mot Warfvinges väg/Kellgrensgatan och att en ny överenskommelse om exploatering skall träffas som ersätter Exploateringsöverenskommelse 2003.

Mot bakgrund av ovanstående har mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och JM AB (publ) (org.nr. 556045-2103), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

**Överenskommelse om exploatering
med överlåtelse av mark
inom Lustgården 6**

§ 1

TIDIGARE EXPLOATERINGSÖVERENSKOMMELSE OCH DETALJPLAN

1.1 Tidigare exploateringsöverenskommelse

Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd och Bolaget har 2003-08-19 träffat ovannämnda Exploateringsöverenskommelse 2003 avseende tomträttsupplåtelse för bostäder upplåtna med hyresrätt mot Warfvinges väg/Kellgrensgatan.

Denna överenskommelse ersätter Exploateringsöverenskommelse 2003 jämte dess tilläggsavtal nr 1-4 (upprättade 2004-08-12, 2005-04-27, 2006-0502 och 2007-12-21).

1.2 Detaljplan

Detaljplan för Lustgården 6, Dp 2000-02617-54 har vunnit laga kraft, 2007-08-07, nedan kallad detaljplanen. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING 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.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Fastigheten dvs, 3526 kvadratmeter av fastigheten Lustgården 6 inom Stockholms kommun, för en överenskommen köpeskilling om etthundratjugoniomiljonernittontusen (129019000:-) kronor. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Ovan angiven köpeskilling svarar mot en sammanlagd bruttoarea om ca 11500 kvm ljus (BTA) bostäder. Skulle bruttoarean för bostäder vara minst 50 kvm större eller mindre enligt de vid ritningar för byggnaderna på vilka bygglov beviljas skall vid tidpunkten för tillträdet den slutliga köpeskillingen ökas eller minskas proportionellt mot hela den förändrade bruttoarean enligt följande beräkningsmodell.

Slutlig köpeskilling = 9000 kvm ljus BTA bostäder gånger 7750 kr (prisnivå 2003-01-01) uppräknas med 5 % per år + 16.000 kr (prisnivå 2007-12-31) Kr gånger (2500 kvm ljus BTA bostäder +/- antal kvm ljus BTA bostäder).

I ovan nämnda köpeskilling ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.12.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten senast tre månader efter att kommunfullmäktiges beslut om godkännande av detta avtal vunnit laga kraft under förutsättning att fastighetsbildningen § 2.1 ovan då har vunnit laga kraft. Om kommunfullmäktiges beslut vinner laga kraft före beslutet om fastighetsbildning, tillträder Bolaget 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

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.

2.7 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av någon anteckning, inteckning eller inskrivning.

2.8 Fastighetens skick m m

Bolaget, som har besiktigt 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 markförening se pkt 2.10.

2.9 Rivning

Bolaget skall ombesörja och bekosta rivning av befintlig bebyggelse ner till gatunivå inom hela den ursprungliga fastigheten Lustgården 6. Staden betalar 5,4 mkr som bidrag till rivningen. Staden betalar sin del av rivningen när den är slutförd.

Parterna ska verka för att rivning kan påbörjas så snart som möjligt.

2.10 Markföroreningar

Bolaget beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten i samråd med Staden. Vid behov tar Staden fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Staden bekostar inga åtgärder enligt första meningen beställda av Bolaget.

Bolaget genomför eventuella efterbehandlingsåtgärder i enlighet med Stadens handlingsplan. Samtliga åtgärder skall i förväg vara godkända av Staden. Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor innehållande halter understigande Naturvårdsverkets riktvärde för MKM (mindre känslig markanvändning) massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I första hand skall sådana massor återanvändas inom Fastigheten. Efter samråd med miljöförvaltningen kan massorna även återanvändas inom andra områden.

För massor som har sådan kvalitet att de kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ansvarar Staden för de eventuella merkostnader för schakt, transport och deponi som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder. För det fall platsspecifika riktvärden utarbetas för området ersätter Staden merkostnaderna för hantering av massor med halter som överstiger sådana riktvärden. Staden ersätter endast merkostnaderna för hantering av massor med halter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

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

2.11 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.12 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

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom Fastigheten.
- 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 Stadshagen 1:1, eller upplåtas med ledningsrätt.

2.13 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten befriade 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.

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 ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 125 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. I detta ansvar ingår även att invid Fastigheten riva erforderlig del av befintlig stödmur under Warfinges väg . Projekteringen skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

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

3.4 Gemensamhetsanläggningar

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

Östra gränden, norra delen
Angöringsgata

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/ fastighetsägare till de fastigheter som skall 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.

3.5 Flyttning av ledningar

Bolaget ansvarar för och bekostar ev flytt av ledningar.

3.6 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

Bolaget ansvarar för att eken markerat med n1, enligt bilaga 1, inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Samråd skall i god tid före exploateringen ske med exploateringskontoret och ett särskilt trädvårdsprogram tas fram för eken. Bolaget skall skydda trädet på ett betryggande sätt genom att avgränsa det 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 500.000 kronor för det skadade trädet. Vid mindre skador (enstaka grenar eller rötter med diameter under 10 cm) ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Alla arbeten med trädet skall utföras av arborister utbildade enligt normer fastställda av EAC (European Arboricultural Council) eller ISA (International Society of Arboriculture).

Om Bolaget nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Fastigheten utan tillstånd skall Bolaget utge vite i enlighet med § 3.8 nedan.

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 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 anlitad entreprenör håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite utgå med 1000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

När Bolaget utför rivning åt Staden debiteras ingen upplåtelseavgift.

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 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 bedöm-

ning 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. Avvikelseerna skall godkännas av Staden.

3.12 Gestaltningssprogram

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 har Staden upprättat ett gestaltningssprogram godkänt 2007-09-11. Gestaltningssprogrammet skall utgöra ett för Staden och byggherren gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa gestaltningssprogrammet 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".

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget får upplåta bostäderna med bostadsrätt.

4.2 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.

4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av femtonmiljoner (15.000.000) kronor, i penningvärde 2003-01-01, att senast 2012-07-01 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om förse- ning uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förse- ningens omfattning. Förse- ningen 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.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av tjugofemmiljoner (25.000.000) kronor i penningvärde 2003-01-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten de nya ägarna över- tager 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 Fas- tigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående be- stämmelse i avtalet angående överlåtelsern 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 JM AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Lustgården 6 daterad 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 tjugofemmiljoner (25.000.000) kronor i penningvärde 2003-01-01. 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 exploateringskontoret om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.5 Överenskommelsens upphörande

Efter att samtliga punkter i överenskommelsen uppfyllts ska Bolaget anmäla detta till Staden. Om Staden godkänner att alla åtaganden är genomförda kan parterna genom tilläggsavtal till överenskommelsen bekräfta att man är överens om detta samt att överenskommelsen därmed upphör att gälla.

4.6 Överenskommelsens giltighet

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

dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2008-06-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

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

Stockholm den 2007

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För JM AB (publ)

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR (här ej tryckt)

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad

Bakgrund:

Kommunfullmäktige har den 2003-11-17 godkänt en överenskommelse, daterad 2003-08-19, mellan Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd och JM AB om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av Lustgården 6 avseende kontorshus mot Lindhagensgatan/Kellgrensgatan (nedan kallad Exploateringsöverenskommelse 2003).

Parterna har därefter utrett möjligheten att, istället för kontor, bygga bostäder mot Lindhagensgatan/Kellgrensgatan. Detaljplan för fastigheten Lustgården 6 m m har nu antagits och vunnit laga kraft, vilken föreslår bostäder för hela fastigheten. Parterna är överens om att en ny överenskommelse om exploatering skall träffas som ersätter Exploateringsöverenskommelse 2003.

Mot bakgrund av ovanstående har mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och JM AB (publ) (org.nr.556045-2103), nedan kallat **Bolaget**, under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Lustgården 6

§ 1

TIDIGARE EXPLOATERINGSÖVERENSKOMMELSE, MARKANVISNING OCH
DETALJPLAN

1.1 Tidigare exploateringsöverenskommelse och markanvisning

Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd har 2003-08-19 träffat ovan nämnda Exploateringsöverenskommelse 2003 avseende kontor mot Lindhagensgatan/Kellgrensgatan. Gatu- och fastighetsnämnden har därefter enligt beslut 2004-01-25 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom fastigheten Lustgården 6.

Denna överenskommelse ersätter Exploateringsöverenskommelse 2003 jämte dess tilläggsavtal nr 1-4 (upprättade 2004-08-12, 2005-04-27, 2006-05-02 och 2006-12-21) samt fullföljer ovan nämnda markanvisning.

1.2 Detaljplan

Detaljplan för Lustgården 6, Dp 2000-02617-54 har vunnit laga kraft, 2007-08-07, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplane-karta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska området som omfattas av

Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

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

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Tomträttsupplåtelse

Tomträttsupplåtelse får ske först när Bolaget kan visa, enligt av Staden skriftligen godkända beräkningar, att gällande miljökvalitetsnormer för partiklar kan uppfyllas på Lindhagensgatans gångbana utanför aktuellt bostadshus inom Fastigheten.

Så snart det kan antas att partikelhalten understiger miljökvalitetsnormernas gränsvärden är Bolaget skyldigt att genomföra beräkningar av nivåerna och kontakta Staden för godkännande.

Bolaget skall bekosta samtliga beräkningar.

Staden och Bolaget skall då av Staden godkända beräkningar av miljökvalitetsnormernas uppfyllande föreligger och under förutsättning av att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 2. Upplåtelsedagen skall i tomträttsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller närmast åtta månader efter det att Staden godkänt ovannämnda beräkningar.

Avgälden ska baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalets tecknande.

Den i bilagt förslag till tomträttsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Brunnberg och Forshed daterade 2006-05-16. I det slutgiltiga tomträttsavtalet skall bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Stadens rätt att nyttja belysning och ledningar kommer att regleras i tomträttsavtalet, Bilaga 2.

Kvartersmark som inte får spärras av regleras i tomträttsavtalet, Bilaga 2.

2.3 Rivning

Rivning kommer att vara genomförd vid tomträttsupplåtelsen. Rivningen skall i enlighet med ett annat avtal mellan Staden och Bolaget, avseende exploatering inom annan del av nuvarande fastigheten Lustgården 6, ombesörjas och bekostas av Bolaget, dock att Staden enligt nämnda avtal står för viss del av rivningskostnaden. Om upplåtelse av tomträtten enligt §2.2 inte kommer till stånd senast 2017-12-31 och denna överenskommelse därför förfaller enligt § 4.6 nedan, skall Staden ersätta Bolaget för utförd rivning inom Fastigheten med ytterligare 1,8 mnkr.

2.4 Markföroreningar

Bolaget beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten i samråd med Staden. Vid behov tar Staden fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Staden bekostar inga åtgärder enligt första meningen beställda av Bolaget.

Bolaget genomför eventuella efterbehandlingsåtgärder i enlighet med Stadens handlingsplan. Samtliga åtgärder skall i förväg vara godkända av Staden. Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor innehållande halter understigande Naturvårdsverkets riktvärde för MKM (mindre känslig markanvändning) massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I första hand skall sådana massor återanvändas inom fastigheten. Efter samråd med miljöförvaltningen kan massorna även återanvändas inom andra områden.

För massor som har sådan kvalitet att de kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ansvarar Staden för de eventuella merkostnader för schakt, transport och deponi som uppkommer p g a efterbehandlingsåtgärder. För det fall

platsspecifika riktvärden utarbetas för området ersätter Staden merkostnaderna för hantering av massor med halter som överstiger sådana riktvärden. Staden ersätter endast merkostnaderna för hantering av massor med halter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

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

2.5 Nyttjanderätt

Om Bolaget behöver nyttja Fastigheten innan det är möjligt att upplåta den med tomträtt skall Bolaget äga rätt att teckna nyttjanderättsavtal för marken med i princip samma villkor som gäller första året i det blivande tomträttsavtalet.

§ 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 kvalité. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

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 skall inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 90 lägenheter.

3.3 Speciallägenheter och lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter skall Bolaget efter överenskommelse med Kungsholmens stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande speciallägenheter och lokaler:

- permanent barnstuga 4 avdelningar,

Bolaget ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas eller att parterna kommer överens om att inte träffa en sådan överenskommelse.

Om Staden så önskar skall Staden äga rätt att få ovan angivna lokaler upplåtna med bostadsrätt. Därvid skall gälla samma villkor som för övriga bostadslägenheter.

3.4 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.

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

3.5 Gemensamhetsanläggningar

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

Garage
Östra gränden, södra delen
Glasskärm

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som skall 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.

Bolaget förbinder sig att söka inträde i gemensamhetsanläggning för angöringsgränd.

3.6 Flyttning av ledningar

Bolaget ansvarar för och bekostar ev flytt av ledningar.

3.7 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

Bolaget ansvarar för att park- och naturmarksträd 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 Fastigheten 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 30000 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 § 3.9 nedan.

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna punkt 3.7. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

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 ska utformas efter anvisningar från Staden.

3.9 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 anvisade 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 skall utgå med 1000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 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. Avvikelse ska godkännas av Staden.

3.13 Gestaltningssprogram

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 har Staden upprättat ett gestaltningssprogram godkänt 2007-09-11. Gestaltningssprogrammet skall utgöra ett för Staden och byggherren gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

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

3.14 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.15 Avfallshantering

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

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget skall upplåta bostäderna med bostadsrätt.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av tolvmiljoner(12.000.000) kronor, i penningvärde 20071231, att senast fyra år efter att tomträttsupplåtelse enl § 2.2, ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats skall detta vite sättas ned till fyramiljoner (4000000) kronor, i penningvärde 2007-12-31. Detta vite skall gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet 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.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Innan tomträtt upplåtits får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av sextonmiljoner (16.000.000) kronor i penningvärde 2007-12-31, att vid överlåtelse av tomträten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt 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 JM AB träffad överenskommelse om exploatering med tomt-rättsupplåtelse inom Lustgården 6 daterad Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträtten tillse att också efterföljande tomt-trättshavare 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 sextonmiljoner kronor i penningvärde 2007-12-31. 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.

4.4 Överenskommelsens upphörande

Efter att samtliga punkter i överenskommelsen uppfyllts ska Bolaget anmäla detta till Staden. Om Staden godkänner att alla åtaganden är genomförda kan parterna genom tilläggsavtal till överenskommelsen bekräfta att man är överens om detta samt att överenskommelsen därmed upphör att gälla.

4.5 Fullgjorda åtaganden

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse har Bolaget erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte skall anses föreligga vid avgäldsreglering.

4.6 Överenskommelsens giltighet

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

dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2008-06-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels att tomträttsupplåtelse enligt § 2.2 kommer till stånd senast 2017-12-31.

Om denna överenskommelse förfaller på grund av att tomträttsupplåtelse inte kommer till stånd

enligt ovan, skall dock vad som stadgas i § 2.3 sista meningen alltså gälla. Därvid skall även gälla att parterna kan uppta förhandlingar om ev bidrag från staden för kostnader för gemensamhetsanläggning för angöringsgata i enlighet med vad staden finner skäligt.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För JM AB (publ)

.....
() ()

.....
() ()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR (här ej tryckta)

1. Detaljplane-karta med den blivande tomträttsfastigheten markerad.
2. Förslag till tomträttsavtal med Bilaga.

Bakgrund:

Kommunfullmäktige har den 2003-11-17 godkänt en överenskommelse, daterad 2003-08-19, mellan Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd och JM AB om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av Lustgården 6 avseende kontorshus mot Lindhagensgatan (nedan kallad Exploateringsöverenskommelse 2003). Parterna har därefter utrett möjligheten att istället för kontor bygga bostäder mot Lindhagensgatan. Detaljplan för fastigheten Lustgården 6 m m har nu antagits och vunnit laga kraft vilken föreslår bostäder för hela fastigheten. Parterna är överens om att en ny överenskommelse om exploatering skall träffas som ersätter Exploateringsöverenskommelse 2003.

Mot bakgrund av ovanstående har mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och JM AB (org.nr.556045-2103), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.7 nedan träffats följande

**Överenskommelse om exploatering
med tomträttsupplåtelse
inom Lustgården 6**

§ 1

**TIDIGARE EXPLOATERINGSÖVERENSKOMMELSE, MARKANVISNING OCH
DETALJPLAN**

1.1 Tidigare exploateringsöverenskommelse och markanvisning

Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd och Bolaget har 2003-08-19 träffat ovannämnda Exploateringsöverenskommelse 2003 avseende kontor mot Lindhagensgatan. Gatu- och fastighetsnämnden har därefter enligt beslut 2004-01-25 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom fastigheten Lustgården 6 .

Denna överenskommelse ersätter Exploateringsöverenskommelse 2003 jämte dess tilläggsavtal nr 1-4 (upprättade 2004-08-12, 2005-04-27, 2006-05-02 och 2006-12-21) samt fullföljer ovannämnda markanvisning.

1.2 Detaljplan

Detaljplan för Lustgården 6, Dp 2000-02617-54 har vunnit laga kraft, 2007-08-07,, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska området som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

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

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Tomträtsupplåtelse

Tomträtsupplåtelse får ske först när Bolaget kan visa, enligt av Staden skriftligen godkända beräkningar, att gällande miljö kvalitetsnormer för partiklar kan uppfyllas på Lindhagensgatans gångbana utanför aktuellt bostadshus inom Fastigheten.

Så snart det kan antas att partikelhalten understiger miljö kvalitetsnormernas gränsvärden är Bolaget skyldigt att genomföra beräkningar av nivåerna och kontakta Staden för godkännande.

Bolaget skall bekosta samtliga beräkningar.

Staden och Bolaget skall då av Staden godkända beräkningar av miljö kvalitetsnormernas uppfyllande föreligger och under förutsättning att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträtsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträtsavtal, Bilaga 2. Upplåtelsedagen skall i tomträtsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller närmast åtta månader efter det att Staden godkänt ovannämnda beräkningar.

Avgälden ska baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för tomträtsavgifter som gäller vid tidpunkten för tomträtsavtalets tecknande.

Den i bilagt förslag till tomträtsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Brunnberg och Forshed daterade 2006-05-

16. I det slutgiltiga tomträttsavtalet skall bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Stadens rätt att nyttja Fastigheten för belysning och ledningar kommer att regleras i tomträttsavtalet, Bilaga 2.

Kvartersmark som inte får spärras av regleras i tomträttsavtalet, Bilaga 2.

Lustgården 14:s rätt till att nyttja Fastigheten för nödutrymning mm regleras i tomträttsavtalet, Bilaga 2

2.3 Rivning

Rivning kommer att vara genomförd vid tomträttsupplåtelsen. Rivningen skall i enlighet med ett annat avtal mellan Staden och Bolaget, avseende exploatering inom annan del av nuvarande fastigheten Lustgården 6, ombesörjas och bekostas av Bolaget, dock att Staden enligt nämnda avtal står för viss del av rivningskostnaden. Om upplåtelse av tomträtten enligt §2.2 inte kommer till stånd senast 2017-12-31 och denna överenskommelse därför förfaller enligt § 4.7 nedan, skall Staden ersätta Bolaget för utförd rivning inom Fastigheten med ytterligare 1,8 mnkr.

2.4 Markföroreningar

Bolaget beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten i samråd med Staden. Vid behov tar Staden fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Staden bekostar inga åtgärder enligt första meningen beställda av Bolaget.

Bolaget genomför eventuella efterbehandlingsåtgärder i enlighet med Stadens handlingsplan. Samtliga åtgärder skall i förväg vara godkända av staden. Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor innehållande halter understigande Naturvårdsverkets riktvärde för MKM (mindre känslig markanvändning) massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I första hand skall sådana massor återanvändas inom fastigheten. Efter samråd med miljöförvaltningen kan massorna även återanvändas inom andra områden.

För massor som har sådan kvalitet att de kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ansvarar Staden för de eventuella merkostnader för schakt,

transport och deponi som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder. För det fall platsspecifika riktvärden utarbetas för området ersätter Staden merkostnaderna för hantering av massor med halter som överstiger sådana riktvärden. Staden ersätter endast merkostnaderna för hantering av massor med halter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

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

2.5 Nyttjanderätt

Om Bolaget behöver nyttja Fastigheten innan det är möjligt att upplåta den med tomträtt skall Bolaget äga rätt att teckna nyttjanderättsavtal för marken med i princip samma villkor som gäller första året i det blivande tomträttsavtalet.

§ 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.

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 skall inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 90 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.

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

3.4 Gemensamhetsanläggningar

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

Garage
Östra gränden, södra delen
Glasskärm

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som skall 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.

Bolaget förbinder sig att söka inträde i gemensamhetsanläggning för angöringsgränd.

3.5 Flyttning av ledningar

Bolaget ansvarar för och bekostar ev flytt av ledningar.

3.6 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

Bolaget ansvarar för att park- och naturmarksträd 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 Fastigheten 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 30.000 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.

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 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 anvisade byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite skall utgå med 1000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

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 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.

Bolaget 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 parker inom planområdet har staden upprättat ett gestaltningsprogram godkänt 2007-09-11. Gestaltningsprogrammet skall utgöra ett för staden och byggherren gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse 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.

3.14 Avfallshantering

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

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget skall upplåta bostäderna med hyresrätt.

4.2 Anvisning av bostäder

Bostadslägenheterna skall 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.

4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av tolvmiljoner (12.000.000) kronor, i penningvärde 2007-12-31, att senast fyra år efter att tomträttsupplåtelse skett, ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats skall detta vite sättas ned till fyramiljoner (4000000) kronor, i penningvärde 2007-12-31. Detta vite skall gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om förse- ning 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.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Innan tomträtt upplåtits får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av femtonmiljoner (15.000.000) kronor i penningvärde 2007-12-31, att vid överlåtelse av tomträtten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskom- melse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestäm- melse. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i propor- tion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt 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 JM AB träffad överenskommelse om exploatering med tomt- rättsupplåtelse inom Lustgården 6 daterad Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträtten tillse att också efterföljande tom-

trättshavare 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 femtonmiljoner (15.000.000) kronor i penningvärde 2007-12-31. 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.

4.5 Överenskommelsens upphörande

Efter att samtliga punkter i överenskommelsen uppfyllts ska Bolaget anmäla detta till staden. Om Staden godkänner att alla åtaganden är genomförda kan parterna genom tilläggsavtal till överenskommelsen bekräfta att man är överens om detta samt att överenskommelsen därmed upphör att gälla.

4.6 Fullgjorda åtaganden

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse har Bolaget erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte skall anses föreligga vid avgäldsreglering.

4.7 Överenskommelsens giltighet

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

dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2008-06-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels tomträttsupplåtelse enligt § 2.2 kommer till stånd senast 2017-12-31.

Om denna överenskommelse förfaller på grund av att tomträttsupplåtelse inte kommer till stånd enligt ovan, skall dock vad som stadgas i § 2.3 sista meningen alltså gälla. Därvid skall även gälla att parterna kan uppta förhandlingar om ev bidrag från staden för

kostnader för gemensamhetsanläggning för anföringsgata i enlighet med vad staden finner skäligt.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För JM AB (publ)

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR (här ej tryckta)

1. Detaljplanekarta med den blivande tomträttsfastigheten markerad.
2. Förslag till tomträttsavtal med Bilaga.