

Mellan Stockholms kommun, 212000-0142, genom dess gatu- och fastighetsnämnd (nedan kallad staden), och ebad i Stockholm AB, 556092-0075, (nedan kallad ebad) har under de förutsättningar som anges i § 4 punkt 4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom fastigheten Likriktaren 3 samt del av fastigheten Likriktaren 5 i Västberga/Telefonplan.

§ 1

UTBYGGNADSFÖRSLAG OCH DETALJPLAN

1.1 Utbyggnadsförslag

Ebad har upprättat ett förslag till utbyggnad av ett markområde mellan Södertäljevägen och Västbergaskolan. Området som omfattar ca 5 600 m²TA, har markerats med svart heldragen begränsningslinje, **se bilaga 1**. Området utgörs idag i huvudsak av fastigheten Likriktaren 3 samt del av fastigheten Likriktaren 5. Området benämns fortsättningsvis markområdet.

Utbyggnaden utgörs i huvudsak av en byggnadskropp i fyra plan. Några fläktrum ligger ovan byggnadens fyra plan. Denna byggnadskropp (fortsättningsvis benämnd basbyggnaden) skall disponeras huvudsakligen för kontor. I bottenvåningen kommer det att vara en industridel. Som en påbyggnad på del av basbyggnaden illustreras en framtida påbyggnad(byggrätt), som inte inryms i gällande detaljplan, för ytterligare kontor, bostäder och/eller hotell. Påbyggnaden avses byggas efter att en detaljplan för denna del har antagits och vunnit laga kraft och skall placeras som ett höghus ovanpå basbyggnaden. När basbyggnaden uppförs konstrueras den så att en höghusdel skall kunna byggas på efteråt. Situationsplan för basbyggnaden, **se bilaga 2**.

Parterna är överens om att byggrätten i den nuvarande detaljplanen, Dp 92023 A, skall anses vara värdegrundande för basbyggnaden. Planen medger 5 500 m² BTA, **se bilaga 3**.

1.2 Detaljplan

Detaljplan finns för basbyggnaden. För höghusdelen behövs en ny detaljplan. Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att en ny detaljplan antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med exploateringsförslaget, **se bilaga 4**.

Ebad förbinder sig att bekosta framtida planändringar samt bekosta erforderliga utredningar för densamma. Parterna är medvetna om att det i den kommande detaljplaneprocessen kommer att ske en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som kan påverka projektets omfattning och gestaltning.

§ 2

LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Lantmäteriförrättning

Staden förbinder sig att vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet samt upphävande av gemensamhetsanläggningen, **se bilaga 1**. Fastighetsbildningen skall baseras på detta avtal.

Ett fastighetsbildningsservitut skall bildas, som ger Likriktaren 4 rätt till väg över Likriktaren 3. Till detta servitut skall ett skötselavtal tecknas mellan tomträttshavaren till Likriktaren 3 (ebab) och tomträttshavaren till Likriktaren 4. Avtalet skall reglera framtida drift och skötsel av vägen inom Likriktaren 3, **se bilaga 5**.

2.2 Tomträtsupplåtelse

Staden och ebab skall efter det 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, **se bilaga 6**. Upplåtelsedagen skall i tomträtsavtalet bestämmas till den 1 januari 2003.

Avgälden skall baseras på befintlig byggrätt om 5 500 m² BTA i gällande detaljplan, Dp 92023 A. Avgälden under den första avgäldsperioden(10 år) hänför sig till gällande detaljplan och uppgår till enmiljontrehundrasjuttiofemtusen (1 375 000) kronor per år utifrån ett värde på 4 545 kr/m² BTA och en nyupplåtelseänta på 5,5 %.

2.3 Nyttjanderätt

Ebab skall från och med den 1 september 2002 med nyttjanderätt disponera Likriktaren 3 intill dess nyttjanderätten upphör enligt nästa stycke. Nyttjanderättsavgiften skall utgöra 6 900 kronor per månad tills dess gatu- och fastighetsnämnden fattat beslut om tomträtsupplåtelse samt att fastighetsbildning enligt denna överenskommelse har vunnit laga kraft. Efter det skall avgiften vid kommande månadsskifte höjas till 114 000 kronor per månad.

Nyttjanderätten skall utan föregående uppsägning upphöra den 1 januari 2003. Om inga beslut om tomträtsupplåtelse har fattats i gatu- och fastighetsnämnden innan dess skall ebab utan ersättning återställa och avflytta från fastigheten.

Nyttjanderättsavgiften skall erläggas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje månads början. Om avgiften ej betalas på föreskriven tid skall ränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. Ränta enligt ovan skall utgå enligt räntelagens bestämmelser.

Ebab skall från och med den 1 september 2002 svara för fastigheten Likriktaren 3 med tillbehör som om de vore tomträttshavare och sålunda dels erhålla all avkastning

därav, dels handha den totala förvaltningen, innefattande att svara för samtliga kostnader- såsom skatt, förvaltning, drift och underhåll. Ebab skall som ombud företräda staden såsom ägare av fastigheten gentemot nyttjanderättshavare och andra, som kan ha staden som motpart.

I övrigt skall bestämmelserna i denna överenskommelse samt tillämpliga delar av tomträttsavtalet gälla för upplåtelsen.

2.4 Option att köpa marken

1. Ebab ges en möjlighet att om detaljplanen för höghusdelen har vunnit laga kraft innan utgången av en fyraårsperiod från detta avtals tecknande välja mellan att teckna tilläggsavtal om avgäld även för höghusdelen, baserad på ett markvärde om 4 500 kr/m² BTA och en ränta om 5,5 %, alternativt få teckna avtal om friköp av markområdet för en köpeskillning om tjugofemmiljoner (25 000 000) kronor + 4 500 kr/m² BTA för höghusdelen. Tidpunkten för erläggandet av avgälden eller köpeskillningen för höghusdelen skall regleras i tilläggsavtalet/köpeavtalet. Friköpspriset i den delen hänför sig till höghusdelen i kommande detaljplan skall beräknas utifrån ett värde på den utökade byggrätten på 4 500 kr/m² BTA oavsett om det byggs kontor, bostäder, lägenhetshotell, kontorshotell, studentbostäder eller dylikt.
2. Om en startpromemoria för höghusdelen har godkänts i stadsbyggnadsnämnden innan utgången av en fyraårsperiod från detta avtals tecknande, fast detaljplanen ännu inte har hunnit att vinna laga kraft, skall ebab ändå ha rätt att friköpa marken, när detaljplanen har vunnit laga kraft, enligt friköpserbjudandet ovan, dock längst till ytterligare ett år.
3. Om ingen startpromemoria för höghusdelen har godkänts i stadsbyggnadsnämnden innan utgången av en fyraårsperiod från detta avtals tecknande, så har ebab då rätt att friköpa marken för tjugofemmiljoner (25 000 000) kronor.

2.5 Fastighetens skick m m

Ebab, som har besiktigat markområdet, förklarar sig härmed godta markrådets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot staden på grund av fel och brister i markområdet med undantag av punkt 2.6 nedan.

Ebab är medveten om att det bl.a. finns en bod samt staket inom markområdet och tar ansvar för och bekostar avlägsnandet av dessa.

2.6 Markföroreningar

Markföroreningar har påträffats i en punkt inom markområdet. Diskussioner förs mellan ebab, gfk och miljöförvaltningen om och i såfall vilka massor som måste transporteras bort p.g.a. markföroreningarna. Staden ansvarar för kostnader för eventuell sanering av marken inom markområdet utöver vad som anses vara normalt för Stockholm.

2.7 Garage

Ebab ansvarar för och bekostar bl a ett underjordiskt parkeringsgarage, för att uppfylla och säkerställa stadens parkeringsnorm om 15 - 18 bilplatser / 1 000 m² BTA kontor.

2.8 Gång- och cykeltrafik

En ny gång- och cykelväg skall byggas mellan Likriktaren 5 och Södertäljevägen.

Ebab förbinder sig att under utbyggnadstiden utan ersättning anordna asfaltbelagd och trafiksäker gång- och cykelväg förbi/igenom markområdet som ersättning för den avstängda före detta Tvingvägen.

2.9 Ledningar

Ebab har undersökt gällande samlingskarta från Stockholm Vatten. Ebab ansvarar för och bekostar omläggning av de ledningar som måste flyttas för att markområdet skall kunna bebyggas enligt gällande detaljplan, Dp 92023 A, se **bilaga 3**. Ebab är även medveten om de ledningsrätter som finns inom markområdet.

Ebab medger staden eller den som staden sätter i sitt ställe, att inom markområdet utan ersättning för all framtid, anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagd karta, se **bilaga 3**.

Ebab medger att ovan angivna allmänna ledningar får inskrivas som servitut med bästa rätt i markområdet, eller upplåtas med ledningsrätt.

Ebab är medvetna om att Ericsson inom markområdet idag har kommunikationskablar för intern datakommunikation mellan fastigheterna Kabelverket 2 och Timotejen 19 i Stockholm. Ebab är vidare medvetna om de nyttjanderättsavtal som staden har tecknat med Ericsson rörande Likriktaren 3 och 5, se **bilaga 7 och 8**. Ebab ger således sitt medgivande till att ovan angivna nyttjanderätter får inskrivas med bästa rätt i markområdet.

2.10 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Ebab har i och med betalning av köpeskillingen fullgjort sin skyldighet att erlægga gatukostnadsersättning för markområdet enligt Dp 1998-5-54 och Dp 1998-4-54 eller planer som kan komma att ersätta dessa. Detta gäller inte kostnader för framtida nyanläggningar eller förbättringar av gata eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar som är till gagn för markområdet.

Ebab svarar för alla övriga kostnader för markområdet såsom kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och uppvärmning m m.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Ebab förbinder sig att genomföra exploatering inom markområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med detaljplan Dp 92023 A och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensam upprättad situations- och huvudtidplan, se **bilaga 2 och 9**.

3.2 Bygg- och anläggningskostnader

Ebab ansvarar för och bekostar projektering, bygg- och anläggningsarbeten inom markområdet. Ebab ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av de arbeten, som måste göras i allmän platsmark invid markområdet, till följd av bygg- och anläggningsarbeten inom markområdet. Det åligger således ebab att utföra angöringsväg och grönytor på kvartersmark, med tillhörande belysningsutrustning, anordningar för omhändertagande av dagvatten mm.

3.3. Befintlig vegetation och park*Park- och naturmark*

Ebab ansvarar för att park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill markområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Ebab skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Ebab ansvarar för att ebab, eller något företag som ebab anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från staden.

Vid överträdelse skall bolaget utge vite med 100 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar ebab för att reparera skadan, eller för att bekosta stadens reparation av skadan. Om ebab nyttjar mark utan tillstånd skall ebab utge vite med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter.

Senast i samband med att förfrågningsunderlag upprättas skall i samråd med staden bestämmas:

- åtgärder för att spara vegetation,
- byggstängsel, plank och andra avstängningsanordningar.

Kvartersmark

Ebab åtar sig att, så långt som möjligt, bevara den vid upplåtelsen befintliga trädallé som idag finns inom markområdet. Ebab skall vid behov komplettera trädallén, så att den efter exploateringen överensstämmer med upprättad situationsplan, se **bilaga 2**.

3.4. Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Ebab skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheten Likriktaren 4 samt ledningshavare som behöver nyttja anläggningar som ligger inom markområdet. Samråd med staden skall ske.

3.5. Bygg- och informationsskyltar

Ebab förbinder sig att utan kostnad för staden kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten och därvid ange gatu- och fastighetskontorets medverkan i projektet.

3.6 Byggetablering

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

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

Ebab skall vid vite tillse att ebab, eller av ebab anlita entreprenör håller sig inom av staden anvisad byggetableringsyta. Vitet skall utgå med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som ebab eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.

3.7 Program för ekologiskt byggande

Ebab har tagit del av stadens program "Ekologiskt byggande i Stockholm – nybyggnad" reviderat november 2000. Ebab förbinder sig att följa programmet och utföra programmets krav samt de föreskrivna uppföljningarna. I programmet anges även exempel på frivilliga åtgärder som byggherren kan låta utföra. Frivilliga åtaganden markeras i programmets åtgärds katalog varav en kopia lämnas till stadsbyggnadskontoret vid byggsamrådet. Efter avslutat arbete skall ebab redovisa utförda åtgärder i åtgärds katalogen och lämna kopia av denna till både stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret. Om staden så önskar ska staden ges möjlighet att följa upp ebabs miljö- och kvalitetsarbete inom projektet.

Bebyggelsens uppvärmningssystem skall planeras i samråd med anlita energibolag och Stockholms stadsbyggnadskontor.

3.8 Dagvatten

I enlighet med stadens dagvattenstrategi förbinder sig ebab, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom markområdet genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt stadens eller den staden sätter i sitt

ställes bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från markområdet.

3.9 Tillgänglighet i utemiljö

Ebab förbinder sig att vid projektering och byggande inom markområdet följa stadens program: "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö" (Gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29). Ebab har tagit del av detta program. Ebab skall därvid utse en person som ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge. Ebab skall skriftligen till staden anmäla och motivera eventuella avvikelser från programmet.

3.10. Elbilar

Staden framhåller vikten av att det finns uttag för elbilar.

3.11. Arkitektur

Ebab skall uppföra en byggnad, som i huvudsak överensstämmer med de skisser som tagits fram av Thelaus arkitekter, **se bilaga 4**.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Viten

Ebab förbinder sig vid vite av 5 000 000 kronor, i penningvärde 2002-09-01, att senast 2005-01-01 ha färdigställt nybebyggelse inom markområdet i huvudsak i enlighet med denna överenskommelse och detaljplan Dp 92023 A.

Om ebab 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.

4.2 Överlåtelse av överenskommelse

Ebab äger icke, innan tomträtt upplåtits, utan stadens skriftliga medgivande överlåta vare sig helt eller delvis rättigheter eller skyldigheter enligt denna överenskommelse.

Ebab förbinder sig att, sedan tomträtt upplåtits, vid vite av 5 000 000 kronor i penningvärde 2002-09-01 tillse att vid överlåtelse av tomträtten den nya tomträttshavaren övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig att vid vite av 5 000 000 kronor i penningvärde 2002-09-01, i av Stockholm stad påfordrade delar efterkomma Överenskommelse om exploatering träffat 2002-0x-xx mellan Stockholms stad och ebab, rörande fastigheten Likriktaren 3 samt del av fastigheten Likriktaren 5. Överenskommelsen om exploatering bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträtten tillse att varje tomträttshavare som följer därefter binds vid avtalet, vilket fullgörs genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text medtages i överlåtelsehandling. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholm stad med 5 000 000 kronor i penningvärde 2002-09-01. Motsvarande ansvar åvilar 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 ebab med anledning av denna punkt ska utge vite, ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning. Omräkningen ska baseras på konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Ebab skall i god tid innan överlåtelse sker underrätta Stockholms gatu- och fastighetskontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av köpehandling.

4.3 Fullgjorda åtaganden

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

4.4 Avtalets giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte Stockholms gatu- och fastighetsnämnd före 2002-10-02 godkänner avtalet genom beslut som vinner laga kraft och att ebabs styrelse godkänner överenskommelsen senast 2002-08-16.

Ebab 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. Ebab 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 gatu- och fastighetsnämnden, 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
gatu- och fastighetsnämnd

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

Stockholm den

ebab i Stockholm AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bilagor:

- bilaga 1** Markområdet
- bilaga 2** Situationsplan
- bilaga 3** Detaljplan 92023 A
- bilaga 4** Exploateringsförslaget
- bilaga 5** Drift och skötselavtal
- bilaga 6** Tomträttsavtal
- bilaga 7** Nyttjanderättsavtal inom Likriktaren 3
- bilaga 8** Nyttjanderättsavtal inom Likriktaren 5
- bilaga 9** Huvudtidplan