

Mellan Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd, nedan kallad staden, och Veidekke Bostad och Fastighet AB (org.nr. 556550-7307) nedan kallat bolaget har under de förutsättningar som anges i punkt 7.4 nedan träffats följande

Exploateringsavtal

rörande fastigheten Köksfläkten 3, Lilla Essingen i Stockholm

1 OMRÅDE

1.1 Exploateringsområde

Gatu- och fastighetsnämnden har beslutat den 5 september 2000 att sälja Köksfläkten 3 till bolaget för att uppföra cirka 45 lägenheter inom på bilagd illustrationskarta, **bilaga 1** med streckad begränsningslinje markerat exploateringsområde.

1.2 Detaljplan

För området gäller detaljplan Dp 1999-04226-54 för kv Lux mm inom stadsdelen Lilla Essingen i Stockholm.

2 MARKFÖRSÄLJNING

2.1 Överlåten egendom

Staden överlåter fastigheten till bolaget med full äganderätt för en överenskommen köpeskillning om trettionio miljoner kronor (39 000 000 kr). Den ovan angivna köpeskillningen baseras på en byggrätt med en bruttoarea enligt programhandlingar upprättade av Michelsen arkitekter daterade 2002-06-01. Skulle bruttoarean avvika med mer än 200 kvm mot den i de ritningar för byggnaderna på vilka bygglov beviljas, skall köpeskillningen baseras på den senare arean.

2.2 Tillträde

Den överlåtna fastigheten tillträdes av bolaget vid erhållet bygglov. Dock senast 2003-04-01.

2.3 Köpeskillningens erläggande

Köpeskillningen ska erläggas på tillträdesdagen. Staden överlämnar till bolaget på tillträdesdagen då betalningen skett ett kvitterat köpebrev.

2.4 Inskrivningar mm

Staden garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av inteckningar och servitut eller andra rättigheter som utan inteckning eller inskrivning kan göras gällande mot varje ägare annan än vad som anges i detta avtal.

2.5 Nyttjanderätt

Staden disponerar utan särskild ersättning inom fastigheten belägna g5-områden enligt **bilaga 1** för allmän gångtrafik, från och med den tidpunkt ytan är iordningställd. Projektering, anläggande, drift och underhåll samt reinvestering för denna yta skall åligga den gemensamhetsanläggning som skall bildas enligt 5.1.2 nedan.

Bolaget medger staden rätt om att staden så önskar, fästa och för all framtid bibehålla belysningsanordningar för allmän gatubelysning på byggnaden inom exploateringsområdet. Utförandet av belysningen ska ske i samråd med bolaget, och placeras så att bostäder ej får störande ljus nattetid.

2.6 Ledningsrätt

Bolaget medger staden eller den staden sätter i sitt ställe rätt att för all framtid utan ersättning med ledningsrätt nyttja det område som på **bilaga 1** är betecknat med E för att anlägga och vidmakthålla el-nätstation inkl ledningspaket. Staden ombesörjer innan bolagets tillträde till fastigheten att erforderlig förrättning enligt ledningsrättslagen sker.

2.7 Markföroreningar

Staden ombesörjer att fastigheten vid tidpunkten för bolagets tillträde skall vara sanerad från de föroreningar som skadar miljön i enlighet med gällande lagar och enligt de krav som ställs av miljömyndigheterna.

2.8 Gatukostnader

Bolaget har i och med betalningen av köpeskillingen fullgjort sin skyldighet att betala gatukostnader för fastigheten baserade på den nya detaljplanen för Lux, Dp 1999-04226-54. Detta inskränker inte stadens möjligheter att senare väcka fråga om ersättning för kostnader avseende framtida standardhöjande åtgärder.

3 BOSTÄDER

3.1 Bostadslägenheter

Bolaget skall inom fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 45 lägenheter. Bostäderna skall vid förstagångsupplåtelse upplåtas med bostadsrätt.

4 LOKALER

Bolaget skall inom fastigheten i byggnadens bottenvåning mot den södra lokalgatan uppföra lokaler för centrumändamål.

5 ANLÄGGNINGAR

5.1 Gemensamhetsanläggningar

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

Bolaget skall medverka till följande gemensamhetsanläggningar:

5.1.1 Sopsug:

Fastighetens sophertering skall lösas på så sätt att fastigheten ansluts till en sopsuganläggning som skall betjäna alla fastigheter inom exploateringsområdet. Fastigheten skall ingå i en gemensamhetsanläggning för sopsuganläggningen med andelstal som fastställts vid förrättning. Bolaget medger att för anläggningen nödvändiga sopsugsledningar får anläggas inom fastigheten.

5.1.2 Parkering och gård

Fastighetens parkeringsförsörjning samt gård skall lösas på så sätt att fastigheten ansluts till ett gemensam garage med ovanliggande gårdsyta som skall betjäna fastigheten samt den blivande grannfastighet i söder. Det utrymme som skall upplåtas för garaget och gården har markerats med g3 på bilagd detaljplanekarta, **bilaga 1**.

5.1.3 Angöringsväg och trappa

Bolaget skall medverka till att på bilaga 1 med g5 betecknade ytan blir en för närliggande fastigheter gemensam angöringsväg och trappförbindelse. Ytan skall även vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Drift och underhåll samt reinvestering åligger gemensamhetsanläggningen

5.2 Krossanläggning m m

Inom exploateringsområdet får krossanläggning, jordsorteringsverk eller liknande anläggning ej uppföras utan tillstånd från stadens miljöförvaltning.

6 TIDPLANER, ENERGI OCH MILJÖFRÅGOR M M

6.1 Tidplaner

Staden och bolaget skall planera och genomföra projektet i enlighet med den preliminära huvudtidplanen som redovisas i **bilaga 2**.

6.2 Samordning mellan byggherrar

Under planerings-, projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena skall bolaget medverka för samordning av de olika byggherrarnas aktiviteter inom exploateringsområdet

6.3 Etablering

I samband med upprättandet av förfrågningsunderlag, dock senast 8 veckor före byggstart, skall bestämmas:

- ? lägen och tid för etableringar och behov av gatuavstängingar
- ? lägen och tid för byggtrafikvägar.

6.4 Ekologi och miljöhänsyn

Bolaget har tagit del av stadens reviderade program ”Ekologiskt byggande i Stockholm - nybyggnad”. Bolaget 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. De frivilliga åtagandena markeras i den s.k. åtgärds katalogen varav en kopia lämnas till stadsbyggnadskontoret vid byggsamrådet.

6.5 Energiförsörjning och energihushållning

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

Som en del av programmet för ekologiskt byggande, enligt punkt 6.4 ovan, tillämpas ”Program för energieffektiva sunda flerbostadshus - nybyggnad”, beträffande mål och riktlinjer för energihushållning. Bolaget har tagit del av programmet och förbinder sig att lämna i programmet preciserade redovisningar och uppföljningar.

6.6 Buller

Inom detaljplaneområdet uppfylls riktvärden för buller enligt Stockholms miljöprogram – ”Miljöprogram 2000”, dvs högst 55 dB(A) vid fasad för minst hälften av boningsrummen per lägenhet och högst 65 dB(A) vid fasad för övriga bostadsutrymmen. Staden bekostar den bullerskärm på Essingeleden som krävs för att nå dessa riktvärden.

Staden har gentemot vägghållaren Vägverket förbundit sig att inte kräva lägre bullerpåverkan på bebyggelsen än enligt första stycket. Skulle det resas krav mot Vägverket på ytterligare bullerdämpande åtgärder har staden förbundit sig att ersätta

Vägverket för framtida kostnader som kan följa på de skyldigheter som Vägverket kan åläggas som väghållare.

6.7 Utemiljö

För att förbättra tillgängligheten m m för handikappade i bland annat bostadsområden har gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29 beslutat om riktlinjer för tillgänglighet i utemiljön. Bolaget skall vid utförande av bebyggelse och markanläggningar inom fastigheten verka för att dessa riktlinjer följs. Nämnda riktlinjer har överlämnats till bolaget.

6.8 Gestaltningprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar med utformningen av gator och parker inom planområdet har staden, genom dess stadsbyggnadsnämnd, gatu- och fastighetsnämnd och byggherrarna inom exploateringsområdet gemensamt upprättat ett gestaltningprogram av 2001-03-26.

Detta program skall utgöra ett för staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom planområdet.

Bolaget skall vid projekteringen, upphandlingen och uppförandet av bebyggelsen på fastigheten, verka för att detta program följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

7 VILLKOR M M

7.1 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Bolaget förbinder sig att, sedan tillträde skett, vid vite av 3 Mkr kronor i penningvärde 2001-07-01 tillse att vid överlåtelse av fastigheten den nya ägaren övertager samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig att, vid vite av 3 Mkr kronor i penningvärde 2001-07-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Veidekke Bostads och Fastighets AB träffat exploateringsavtal 2002-xx-xx rörande fastigheten.

Avtalet bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av fastigheten tillse att jämväl efterföljande ägare binds vid avtalet, 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 3 Mkr kronor i penningvärde 2001-07-01. 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."

Bolaget 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 överlåtelsehandlingen.

Detta avtal är upprättad i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För gatu- och fastighetsnämnden

För Veidekke Bostads och
Fastighets AB

Namnförtydligande

Håkan Bergquist

Namnförtydligande

Per-Martin Eriksson

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med den blivande fastigheten markerad.
2. Huvudtidplan.

SLUT