

Mellan Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd, nedan kallad staden, och AB Stockholmshem (org.nr 556035-9555), nedan kallat bolaget, har under de förutsättningar som anges i § 4.3 nedan träffats följande

överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark Kv. Harholmen i Skärholmen

§ 1

MARKFÖRSÄLJNING OCH DETALJPLAN

1. Detaljplan

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2003-02-18 detaljplan för bostäder i kv. Harholmen m m inom stadsdelen Skärholmen, Dp 2001-11793-54, som innebär att två mindre markområden säljs till bolaget.

Stadsbyggnadsnämnden antog planen 2003-06-12. Planen vann laga kraft den 20 november 2003. Detaljplanekartan bifogas, bilaga 1.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta de åtgärder som ankommer på staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad fastigheten, med i huvudsak det läge och de gränser som anges på bilagd karta, bilaga 2.

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

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till bolaget totalt ca 3 790 m² TA (2023 m² resp. 1824 m² av Skärholmen 2:1 medan 8 m² erhålles från Granholmen 2 och 49 m² från Harholmen 1) inom Stockholms kommun för en överkommen köpeskilling om tremillionersjuhundrajugofemtusen (3 725 000) kronor. När den verkliga byggrätten är känd skall köpeskillingsnivån justeras med stöd av genomsnittsvärdesprincipen.

Markytorna är markerade på förslag till fastighetsbildningskarta, bilaga 2.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder markområdena när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

BILAGOR:

1. Detaljplanekarta för kv. Harholmen i stadsdelen Skärholmen
2. Förslag till fastighetsbildning, karta.

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 markområdena.

2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för markområdena som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av staden och för tiden därefter av bolaget.

Motsvarande skall gälla för intäkter från markområdena.

2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att marken på tillträdesdagen inte besväras av inskrivningar och avtal.

2.7 Markområdenas skick m m

Bolaget, som har besiktigt markområdena, förklarar sig härmed godta dessas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot staden på grund av fel och brister i markområdena.

2.8 Markföreningar

Bolaget ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom markområdena i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens (Dp 2001-11793-54) bestämmelser.

2.9 Servitut och ledningsrätter

Gång- och cykeltväg

Bolaget medger staden rätt att på fastighetsmark, utan ersättning för all framtid, för allmän gång- och cykeltrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gång- och cykeltvägar med därtill hörande anordningar inom de områden, som angivits med x på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1.

Belysning och ledningar

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 de områden, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1, samt
- belysning för allmänna gångvägar.

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

2.10 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är bolaget såsom ägare till fastigheten befriade från gatukostnadsersättning enligt detaljplan, Dp 2001-11793-54. 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

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med detaljplan Dp 2001-11793-54 och denna överenskommelse. Bolaget upprättar huvudtidplan som skall godkännas av staden.

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 uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 83 lägenheter.

3.3 Speciallägenheter och lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter skall bolaget efter överenskommelse med Skärholmens stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande speciallägenheter och lokaler: 5 st. enrumslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen som gruppbostad.

Bolaget ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas mellan parterna.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering, bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av de arbeten, som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten, till följd av bygg- och anläggningsarbeten på fastigheten:

Ny vändplan på Ekholmsvägen vid bergbanan. Kanstensarbeten längs nybebyggelsen samt ilagning av trottoar. Stadens gatubelysning kopplas ur och P-automater demonteras av staden då gatan överförs till kvartersmark.

Ny gatubelysning vid vändplanen projekteras och anläggs av staden.

Komplettering av gångväg till parkområdet norr om Granholmen 2.

Ny gångväg anläggs från bergbanan och anslutes till befintlig allmän gångväg på Harholmen 4.

Gångvägsbelysningar, projektering och anläggande, skall utföras av staden.

Uppfyllnad och iordningställande av parkmarken och kvartersmarken norr om nordöstligaste bostadshuset på Harholmen 1. Området skall kunna nyttjas som lek och rekreationsområde för närboende och upprustningen skall utgöra kompensation för ianspråktagen parkmark för nybebyggelsen invid Ekholmsvägen.

3.5 Kommunala anläggningar

Bolaget förbinder sig att, projektera och utföra följande kommunala anläggningar:

Vändplan på Ekholmsvägen norr om Harholmen 4 och kanstensarbeten.

Projekteringen skall utföras i samråd med staden och enligt stadens standard. De handlingar som skall ligga till grund för utförandet av respektive anläggning skall godkännas av staden.

Bolagets åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. From denna dag garanterar bolaget utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under två år. För detta byggnadsåtagande skall i övrigt tillämpliga delar gälla i Allmänna bestämmelser för byggnads-, och anläggnings- och installationsentreprenader, AB 92.

Staden skall ersätta bolaget med verifierade entreprenad- och byggherrekostnader plus 5 % när anläggningarna besiktigats och godkänts av staden.

3.6 Flyttning av ledningar

Ev. flyttning av ledningar skall göras i samråd med ledningsägaren.

3.7 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt stängsel, som skall hållas intakt under hela byggtiden. 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 10 000 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 mark utan tillstånd skall bolaget utge vite med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter.

3.8 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

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

De anläggningar som måste vara i funktion under byggtiden är gång- och cykelvägar samt underjordiska ledningar.

3.9 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget 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.

3.10 Byggetablering

Bolaget 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 stadens taxa.

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

3.11 Program för ekologiskt byggande

Bolaget har tagit del av stadens program "Ekologiskt byggande i Stockholm – nybyggnad" reviderat november 2000. 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. Frivilliga åtaganden markeras i programmets åtgärds katalog varav en kopia lämnas till stadsbyggnadskontoret vid byggsområdet. Efter avslutat arbete skall bolaget 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 bolagets miljö- och kvalitetsarbete inom projektet. Det reviderade programmet finns på www.stockholm.se/gfk.

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

Som en del av programmet för ekologiskt byggande 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. Uppföljningar om energianvändning och inomhusmiljö skall efter andra eldnings säsongen utföras av bolaget och sändas till stadsbyggnadskontoret enligt anvisningar i programmet.

3.12 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 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 fastigheten. Bolaget skall träffa överenskommelse med Stockholm Vatten AB om övertagande av brunnar och dagvattenledningar på f d gatumarken samt ang. anslutningspunkter för bolagets ledningar.

3.13 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att, där markförhållandena medger, 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 till staden anmäla och motivera eventuella avvikelser från programmet.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med hyresrätt skall bostadslägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan AB Stockholmshem och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, eller den som staden sätter i dess ställe.

4.2 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig vid vite av 10 mnkr kronor i penningvärde 2004-01-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheten inom exploateringsområdet de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig att vid vite av 10 mnkr kronor i penningvärde 2004-01-01, i av Stockholm stad påfordrade delar efterkomma Överenskommelse om exploatering träffat 20xx-xx-xx (*datum hämtas från det träffade avtalet*) mellan Stockholms stad och bolaget, rörande fastigheten Harholmen 7. Överenskommelsen om exploatering bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid avtalet, vilket fullgörs genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text medtages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholm stad med 10 mnkr i penningvärde 2004-01-01. 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 bolaget 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.

4.3 Avtalets giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte gatu- och fastighetsnämnden senast 2004-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för kv. Harholmen, genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun genom
dess gatu- och fastighetsnämnd

För AB Stockholmshem

.....
(Gunnar Jensen)

.....
()

.....
(Maj Simonsson-Cyrus)

.....
()

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....