

Mellan Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd, nedan kallad staden, och HSB Bostad AB (org.nr. 556520-6165), nedan kallat bolaget, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse Skärholmens Gårdsväg, Skärholmen 2:1, del av

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut 2001-09-21 lämnat markanvisning till bolaget för att uppföra bostäder inom huvudsakligen området som omfattar Skärholmens Bollplan. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2001-10-01. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att ”detaljplan för bostäder vid Skärholmens Gårdsväg” antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2002-06129-54. Detaljplanekarta bifogas, **bilaga 1**,

§ 2

FASTIGHETSBIKDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

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

2.2 Tomträttsupplåtelse

Staden och bolaget skall efter det 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 senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft. Tillträde till fastigheten skall bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft.

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med den blivande tomträttsfastigheten markerad.

2. Förslag till tomträttsavtal med bilaga.

Avgälden skall baseras på följande à-priser:

<i>Användning</i>	<i>kr/m² BTA</i>
Bostäder, bostadskomplement	56 kr/m ² BTA vid 10-årig avgäldsperiod

Skulle vid tidpunkten för träffande av tomträttsavtal enligt första stycket annan avgäld gälla för bostäder, enligt nytt beslut av kommunfullmäktige, skall avgälden beräknas i enlighet med detta beslut.

Den i bilagt förslag till tomträttsavtal uppgivna bruttoarean baseras på en preliminär beräkning utförd av bolaget.

Skulle bruttoarean vara större eller mindre enligt de ritningar för byggnaden/ byggnaderna på vilka bygglov beviljas, skall tomträttsavtalet i stället uppta den senare bruttoarean liksom att tomträttsavgälden skall baseras på denna area.

2.5 Rivning av befintliga byggnader och anläggningar

Bolaget ombesörjer och bekostar rivning av vid tillträdet kvarvarande bebyggelse och vegetation inom fastigheten. Rivning och omhändertagandet av miljöfarligt material bekostas av staden. Övriga kvarvarande anläggningar inom anvisningsområdet övertages av bolaget utan ersättningar till bolaget.

2.6 Markföroreningar

Bolaget ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom fastigheten från påträffade markföroreningar enligt utförd markmiljöundersökning av Scandiaconsult daterad 2003-11-28. Ansvaret för sanering av eventuella ytterligare markföroreningar utförs och bekostas av staden i den omfattning som krävs för att marken skall kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

2.7 Grundläggningsbidrag

Ny metod för beräkning av grundläggningsbidrag skall gälla enligt kommande beslut av kommunfullmäktige.

2.8 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 i det blivande tomträttsavtalet.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 SAMORDNING OCH TIDSPLAN

Staden och bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med detaljplan Dp 2002-06129-54 och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad huvudtidplan.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet.

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 uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 150 lägenheter.

3.3 Speciällägenheter och lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter skall bolaget efter överenskommelse med Skärholmens stadsdelsnämnd, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande speciällägenheter och lokaler:

- 2 st gruppboenden om vardera 6 enrumslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen, totalt ca 800 m² BRA.

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 för återställande av störda funktioner i allmän platsmark invid fastigheten till följd av bygg- och anläggningsarbeten på fastigheten. Arbeten utanför fastighetsgränsen skall utföras och återställas i ursprungligt skick eller enligt stadens Tekniska handbok samt i övrigt enligt anvisningar från stadens representanter. Erforderliga tillstånd och anmälningar söks, utförs och bekostas av bolaget.

Arbeten på angränsande ytor som försvårar eller omöjliggör stadsdelens skyldighet att städa och snöröja med ordinarie utrustning och bemanning skall omedelbart anmälas till stadsdelsförvaltningen. Bolaget betalar eventuella merkostnader för sådana förhållanden. Avstädning av närområdet från byggavfall (omkringblåst emballage m m) skall utföras kontinuerligt.

3.5 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka och medverka till genomförandet av erforderlig förrättning enligt anläggningslagen för nedan angiven anläggning:

- kommunikationsgata med tillhörande parkeringar

Bolaget förbinder sig att med tomträttsinnehavare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningen snarast träffa överenskommelse angående denna. I överenskommelsen skall regleras anläggningens läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningen, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningen samt formerna för anläggningens förvaltning.

3.6 Kommunala anläggningar

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gata och park enligt detaljplanen med undantag av vad som anges nedan.

Ekholmsvägen:

Bolaget åtar sig att med staden samordna projektering av ytan utmed Ekholmsvägen. Tomtgränsen ligger 2 meter från husliv. Bolaget anlägger den 2 meter breda ytan på tomtmark, därefter anlägger staden en 3 meter bred gångyta, en 3 meter bred planteringsyta med träd och sedan en 7 meter bred gata. Kantsten avgränsar körytan från planteringsytan.

Bolaget har rätt att utnyttja befintlig körbana vid grundläggning av husen utan att erlagga ersättning till staden, dock måste erforderlig körbana vara tillgänglig för trafik under byggnadstiden. Bolaget står för återfyllnaden av underbyggnaden av gatan och staden står för överbyggnaden enligt beskrivning ovan.

Skärholmens Gårdsväg:

Bolaget skall betala 500 000 kr för merkostnaden av uppfyllnaden för Skärholmens Gårdsväg med syfte för att erhålla bättre lutningar på tillfartsvägar samt en minskning slänthöjderna för bostadsprojektet. Ersättningen skall erläggas till staden när tomträttsavtal träffas för första etappen.

Bolaget skall med staden samordna projektering av tillfartsväg från gatemark, bollplan och ny sträckning av parkväg intill bollplanen.

Provisorisk tillfart från Vårholmsbackarna:

Provisorisk tillfart från Vårholmsbackarna medges till 3 mån efter att inflyttning skett i punkthus nr 4 i sydvästra delen.

Om ordinarie uppfartsväg från Skärholmens Gårdsväg används som byggväg medges tillfart från Vårholmsbackarna under byggtiden för de boende.

Slänter och stödmurar i anslutning till bostadsområdet:

Slänter och stödmurar inom kvartersmarken skall utföras och bekostas av bolaget. Sådana slänter och stödmurar i anslutning till Skärholmens Gårdsväg och parkvägen i norr och öster om byggrättsområdet, som delas med staden, skall projekteras och utföras i samråd med staden.

Bolagets anläggningsarbeten skall, såvitt på bolaget ankommer, vara avslutade och tillgängliga för slutbesiktning av staden innan inflyttning sker i resp. byggnadsetapp. Bolagets åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar sin del av respektive anläggning. Fr o m denna dag garanterar bolaget att 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.

Dagvatten:

Bolaget utför och bekostar ledningar för allt dagvatten från fastigheterna fram till överenskommen överlämningspunkt i anslutning till tomtgräns. Trafikdagvatten skall efter av staden godkänd vattenkvalité ledas till den överenskomna anslutningspunkten. Avtal skall träffas mellan HSB Bostad och staden med närmare föreskrifter. Projekteringen skall samordnas mellan staden och bolaget.

3.7 Flyttning av ledningar

Enl. markanvisningsavtalet skall bolaget samordna och bekosta erforderlig omläggning av ev. ledningar som krävs för bostadsprojektets genomförande inom kvartersmark och intilliggande allmän mark.

3.8 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark

Bolaget ansvarar för att park- och naturmarksträd samt annan vegetation utanför fastighetsgränserna inte skadas under den tid exploateringen genomförs med undantag av befintlig vegetation vid Ekholmsvägen. Bolaget skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Bolaget ansvarar för att bolaget, eller något företag som bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från staden.

3.9 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.

3.10 Bygg- och informationsskyltar

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

3.11 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 taxa.

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

3.12 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 åtagandena markeras i programmets åtgärds katalog varav en kopia lämnas till stadsbyggnadskontoret vid byggsamrådet. 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 anlitat energibolag och Stockholms stadsbyggnadskontor.

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

3.13 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. Dagvatten leds till överenskommen överlämningspunkt i anslutning till tomtgräns och vidare till dagvattendamm i närheten av kvarteret för uppsamling och sedimentering innan vattnet förs vidare till Skärholmsbäcken.

3.14 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 till staden anmäla och motivera eventuella avvikelser från programmet.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget skall upplåta bostäderna med bostadsrätt.

4.2 Överlåtelse av överenskommelse

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

Bolaget förbinder sig att, sedan tomträtt upplåtits, vid vite av 10 Mnkr i penningvärde 2004-04-01 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 10 Mnkr kronor i penningvärde 2004-04-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och HSB

Bostad AB träffad överenskommelse 200x-xx-xx (datum hämtas från avtalet) rörande exploatering med tomträttsupplåtelse inom området Skärholmens Bollplan.

Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträten tillse att jämväl efterföljande tomträttshavare 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 10 Mkr kronor i penningvärde 2004-01-01. 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 gatu- och fastighetskontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.4 Fullgjorda åtaganden

För sina åtaganden 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.

4.5 Avtalets giltighet

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

dels styrelsen hos HSB Bostad AB godkänt avtalet senast 2004-06-30,

dels gatu- och fastighetsnämnden senast 2004-06-30 godkänner genomförande-
beslut för bostadsprojektet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antager ny detaljplan enligt § 1.2 ovan senast 2005-06-30 genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medveten om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning,

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för gatu- och fastighetsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

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

Stockholm den

För Stockholms kommun genom
dess gatu- och fastighetsnämnd:

För HSB Bostad AB:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()