

Mellan Stockholms kommun genom dess marknämnd, nedan kallad **Staden**, och Stockholms Kooperativa Bostadsförening (org.nr. 702001-1735), nedan kallat **SKB**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Årsta 1:1 intill kv Bullaren

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut 2003-10-21 lämnat markanvisning inom fastigheten Årsta 1:1 till SKB för att uppföra bostäder inom område intill Gullmarsvägen vid kv Bullaren. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2004-09-07. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Skälderviken 2 m m antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2002-00912-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1.

Inom planområdet finns ytterligare en byggherre, Veidekke Bostad AB som äger fastigheten Skälderviken 2.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden ska 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.

2.2 Tomträtsupplåtelse

Staden och SKB ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträtsavtal för Fastigheten. Upplåtelsedagen ska i tomträtsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft.

Avgälden ska baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för tomträtsavgifter som gäller vid tidpunkten för tomträtsavtalets tecknande. I tomträtsavtalet ska bruttoarean beräknas på de ritningar för vilka bygglov beviljats.

Inom Fastigheten finns två områden som på detaljplanekartan, bilaga 1, markerats med u. Stadens rätt att nyttja dessa områden för ledningar under marken kommer att regleras i tomträtsavtalet.

2.3 Markföroreningar

Staden utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Erforderliga arbeten utförs av Staden i samband med att SKB utför nödvändig schaktning på Fastigheten. SKB ska samordna sina exploateringsarbeten i tid och utförande med Stadens åtgärder. SKB ska ersätta Staden för de schakt- och transportkostnader som är nödvändiga för exploatering på Fastigheten. Ersättningen ska utbetalas till Staden efter anfordran när Stadens åtgärder är avslutade.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

SKB förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad huvudtidplan.

SKB är skyldig att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

SKB ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

3.2 Bostäder

SKB ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 30 lägenheter.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

SKB ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. SKB ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomfö-

rande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av SKBs bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten.

3.4 Flyttning av ledningar

Staden ansvarar för och bekostar flyttning av ledningar inom fastigheten. De ledningar som måste flyttas är avloppsledningar, tele- och optofiberkanalisationer.

Inom fastigheten finns en elledning som ska tas ur bruk. SKB ansvarar för att riva denna ledning.

3.5 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

SKB ansvarar för att park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. SKB ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett stabilt två meter högt staket. SKB ansvarar för att SKB, eller något företag som SKB anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse ska SKB utge vite med 50 000 kronor per skadat träd (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar SKB för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om SKB nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Fastigheten utan tillstånd ska SKB utge vite i enlighet med § 3.7 nedan.

3.6 Bygg- och informationsskyltar

SKB 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.

3.7 Byggytor och byggetablering

SKB 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.

SKB ska med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. SKB ska tillse att SKB, eller av SKB anlitaad entreprenör håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden ska vite ska utgå med 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som SKB eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.8 Program för miljöanpassat byggande

SKB har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande, om- arbetat program för ekologiskt byggande dec. 2004. SKB förbinder sig att följa programmet och utföra programmets krav samt de föreskrivna uppföljningarna. Sammanställning av stadens krav bilägges, bilaga 2. Programmet och dess bilagor finns på stadens web-sidor.

Uppföljning av programmets samtliga krav redovisas till stadsbyggnadskontoret vid byggstart och vid avslutat arbete. Uppföljningar om energianvändning och inomhus- miljö ska under andra uppvärmningssäsongen utföras av SKB och sändas till stads- byggnadskontoret enligt anvisningar i programmet. SKB bör säkerställa lägenhets- innehavarnas / bostadsrättsföreningens tillåtelse med fullmakt att inhämta uppgifter om byggnadens energianvändning, särskilt hushållsel.

Om staden så önskar ska staden ges möjlighet att följa upp SKBs miljö- och kvalitets- arbete inom projektet.

3.9 Dagvatten

I enlighet med stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig SKB, 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.

3.10 Tillgänglighet i utemiljö

SKB 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). SKB har tagit del av detta program. SKB ska därvid utse en person som ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge.

SKBs ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från programmet. Avvikelserna ska godkännas av Staden.

3.11 Inrapportering av geotekniska utredningar

SKB ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Fastigheten till stadens geoarkiv.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

SKB ska upplåta bostäderna med hyresrätt.

4.2 Viten

SKB förbinder sig vid vite av 1 500 000 kronor, i penningvärde 2005-09-01 att senast 2009-06-30 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats ska detta vite sättas ned till 500 000 kronor, i penningvärde 2005-09-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Om SKB inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på SKB 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 ska 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 SKB inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig SKB, vid vite av 2 000 000 kronor i penningvärde 2005-09-01, 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 SKB rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. SKB ska samråda med staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Stockholm Kooperativa Bostadsförening träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Årsta 1:1 intill kv Bullaren daterad 2005-xx-xx. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av tomträten tillse att också efterföljande tomträttshavare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 2 000 000 kronor i penningvärde 2005-09-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska 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 SKB ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentpris-index eller det index som kan komma att ersätta det.

SKB ska i god tid innan överlåtelse sker underrätta Stockholms markkontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandling.

4.4 Överenskommelsens upphörande

Efter att samtliga punkter i överenskommelsen uppfyllts ska SKB 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 SKB erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte ska anses föreligga vid avgäldsreglering.

4.6 Överenskommelsens giltighet

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

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2006-06-30, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels marknämnden senast 2006-03-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Skälderviken 2 m m, genom beslut som senare vinner laga kraft.

SKB 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. SKB 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 marknämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Stockholm den

För marknämnden

För Stockholms Kooperativa
Bostadsförening

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta Dp 2002-00912-54,
2. Sammanställning av stadens krav för miljöanpassat byggande.