

Mellan Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd, nedan kallad **Staden**, och AB Svenska Bostäder (publ) (org.nr. 556043-6429), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse vid kv Uranet i Grimsta

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut 2001-06-12 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom område vid kv Uranet i Grimsta. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2004-02-05. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för område vid kv Uranet i Grimsta antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag S- Dp 2001-15874-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Förslag till detaljplanekarta bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall 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 Tomträttsupplåtelse

Staden och Bolaget skall efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastigheten. Upplåtelsedagen skall i tomträttsavtalet 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 tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalets tecknande.

I tomträttsavtalet skall bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

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.

2.4 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 gäller första året i det blivande tomträttsavtalet.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad huvudtidplan.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldig att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer och med de ledningsdragande bolagen.

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 inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 108 lägenheter.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av bollplan och parkvägar enligt Detaljplanen.

3.4 Flyttning av ledningar

Staden bekostar flyttning av avloppsledningar inom fastigheten.

3.5 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

Bolaget ansvarar för att park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten 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.

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 Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Fastigheten utan tillstånd skall Bolaget utge vite i enlighet med § 3.11 nedan.

3.6 Bygg- och informationsskyltar

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

3.7 Byggytor och byggetablering

Bolaget 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.

Bolaget skall med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Fastigheten och av Staden anvisade byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite skall utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.8 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 gat- och fastighetskontoret. Om Staden så önskar ska Staden ges möjlighet att följa upp Bolagets miljö- och kvalitetsarbete inom projektet.

Bebyggelsens uppvärmningssystem skall planeras i samråd med anlita 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 eldnings säsongen utföras av Bolaget och sändas till stadsbyggnadskontoret enligt anvisningar i programmet.

3.9 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 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

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.

Bolagets skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från programmet. Avvikelseerna skall godkännas av Staden.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget skall upplåta bostäderna med hyresrätt.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 3 600 000 kronor, i penningvärde 2004-07-01, att senast 2008-07-01 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats skall detta vite sättas ned till 1 200 000 kronor, i penningvärde 2004-07-01.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitet omedelbart förfallet 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.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Innan tomträtt upplåtits får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 4 000 000 kronor i penningvärde 2004-07-01, att vid överlåtelse av tomträtten 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 Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget skall samråda med staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Företagsnamn träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom xxxxx daterad xxxx-xx-xx. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträtten tillse att också efterföljande tomträttsinnehavare binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandling. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 4 000 000 kronor i penningvärde 2004-07-01. 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.”

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 överlåtelsehandling.

4.4 Överenskommelsens upphörande

Efter att samtliga punkter i överenskommelsen uppfyllts ska Bolaget 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 Bolaget erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte skall 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 antager ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2005-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels gatu- och fastighetsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2005-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för område vid kv Uranet i Grimsta 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 AB Svenska Bostäder (publ)

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGA

Detaljplanekarta med den blivande tomträttsfastigheten markerad.