

Vällingby Centrum är ett stadskärnecentrum för västerort och har såväl en kommersiell som kulturell funktion. Centret tillsammans med omkringliggande bebyggelse är med sin ABC-struktur klassad som riksintresse för kulturminnesvård. AB Svenska Bostäder avser att tillsammans med Stockholms stad genomföra om- och utbyggnad av centrum samt bostadskompletteringar enligt förslag till detaljplan för kv Kontorsskylten, Inköpschefen m fl, Dp 2002-17221-54. Denna överenskommelse berör ej bostäderna inom kvarteret Inköpschefen.

Ett intentionsavtal, daterat 040426, har tecknats mellan Gatu- och fastighetsnämnden och Svenska Bostäder. Syftet med intentionsavtalet är att med utgångspunkt från förslaget till program ange principerna för parternas åtaganden vad gäller kostnader för utförande av anläggningar på allmän platsmark och kvartersmark.

För om- och tillbyggnaden av Vällingby Centrum har mellan Stockholms kommun genom dess Gatu- och fastighetsnämnd, nedan kallad Staden, och AB Svenska Bostäder, org nr 556043-6429, nedan kallad Bolaget, under de förutsättningar som anges i punkt 4.4 nedan träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE

om exploatering rörande Vällingby Centrum, Stockholm.

§ 1

OMRÅDE OCH DETALJPLAN

1.1 Exploateringsområde och markanvisningar

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut 2002-05-28, 2003-01-21 och 2003-06-10 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder och lokaler för kommersiellt ändamål inom delar av på bilagd illustrationskarta, **bilaga 1**, med streckad begränsningslinje markerat exploateringsområde. Denna överenskommelse reglerar dock ej uppförandet av bostäderna inom kvarteret Inköpschefen.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att genomföra exploatering i enlighet med detaljplan, Dp 2002-17221-54, och denna överenskommelse. Detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige. Detaljplanekarta bifogas, **bilaga 2**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av de fastigheter, nedan kallad Fastigheterna, med i huvudsak det läge och gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, **bilaga 2**.

2.2 Tomträtsupplåtelse

Staden och Bolaget skall efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträtsavtal för Fastigheterna, både nyupplåtelser och tilläggsavtal. Upplåtelsedagen skall för nyupplåtelseerna i tomträtsavtalen bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft.

Tomträtsavtalet skall omfatta bruttoarean enligt de ritningar för byggnaden/byggnaderna på vilka bygglov beviljas, liksom att tomträtsavgälden skall baseras på denna area.

2.3 Nyttjanderätt

Om Bolaget behöver nyttja Fastigheterna innan det är möjligt att upplåta dem med tomträtt skall Bolaget äga rätt att teckna nyttjanderättsavtal för marken med i princip samma villkor som gäller i det blivande tomträtsavtalet.

2.4 Rivning

Staden bekostar rivning av den befintliga Vällingbyvägen med bro. Staden skall verka för att rivningen påbörjas utan dröjsmål efter att trafiken lagts om till nya Vällingbyvägen (blivande Årevägen).

2.5 Markföroreningar

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

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att i huvudsak

- genomföra exploatering på kvartersmark och allmän plats i enlighet med detaljplan Dp 2002-17221-54 och denna överenskommelse, enligt av parterna upprättad huvudtidplan, **bilaga 3**.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet.

3.2 Utförande

Staden och Bolaget har upprättat en gemensam organisation för genomförandet av de arbeten som rör allmänplats samt samordning mellan parternas egna anläggningsarbeten, organisationsplan bifogas, **bilaga 4**.

Om inte annat anges i denna överenskommelse svarar i huvudsak Staden för utförandet av anläggningar på allmän plats såsom torgytor samt vägar och Bolaget för utförandet av anläggningar på kvartersmark.

Bolaget svarar för utförandet av den nya bro över tunnelbanan som avses bli allmän plats (blivande Årevägen) samt utförandet av reparationer av Stadens däckkonstruktioner. Kostnadsfördelning regleras i § 3.3 och 3.5.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Stadens åtagande

Staden bekostar inom området, på **bilaga 5** markerat med röd skraffering, följande åtgärder på allmän plats enligt kommande detaljplan:

- a) Erforderliga reparationer av däckkonstruktioner.
- b) Omläggning av beläggning (ovan skyddsbetong och tätskikt).
- c) Anläggning av tillkommande ytor inklusive under och överbyggnader.
- d) Anläggning av den nya Vällingbyvägen (blivande Årevägen) med därtill hörande anslutningsvägar och konstruktioner som skall ägas och förvaltas av Staden samt anläggning av den del av den nya Vällingbyvägen (blivande Årevägen) som avses bli kvartersmark.
- e) Anläggning av den del av nytt gångstråk (blivande Vännäsgången) mellan Kontorsskylten 5 och blivande Modevaruhuset som ligger över tunnelbanespåren.
- f) Anläggning av Ångermannagatan som ej är kvartersmark.
- g) Byggnation av damm i Solursparken och på torget (Kontorsskylten 6) inklusive teknisk utrustning samt dess installation i pumprummen på fastigheterna Inköpschefen 5 och Kontorsskylten 6.

Bolagets åtagande

Bolaget bekostar inom området, på **bilaga 5** markerat med blåa prickar, följande åtgärder på kvartersmark enligt kommande detaljplan:

- a) Alla byggnads- och anläggningsåtgärder om inte annat anges i denna överenskommelse.
- b) Erforderliga reparationer av däckkonstruktioner.

- c) Anläggning av tillkommande konstruktioner på kvartersmark som är allmänt tillgänglig med stöd av x- och/eller z-beteckning i kommande detaljplan förutom del av Vällingbyvägen (blivande Årevägen).
- d) Anläggning av underbyggnadskonstruktioner i Ångermannagatan inklusive ny bro över Solursgången (till och med skyddsbetong och tätskikt).
- e) Ny bro och anslutningsväg från Vällingbyvägen till spårområdet. Investeringskostnaden för bron regleras i samband med upplåtelse av tomträtt för blivande fastighet inom spårområdet.
- f) Omläggning av Ångermannagatan under provisorietiden.
- g) Två utrymmen om ca tio kvm i Fastigheterna för pumpanläggningar för Stadens dammar. Ett utrymme lokaliseras i lastfaret under torget, det andra i parkeringsgaraget på Inköpschefen 5.

Stadens och Bolagets åtagande

Staden och Bolaget bekostar till hälften var inom området, på **bilaga 5** markerat med grön skraffering, följande åtgärder enligt kommande detaljplan:

- a) Omläggning av beläggning (ovan skyddsbetong och tätskikt) på kvartersmark som är allmänt tillgänglig med stöd av x- och/eller z-beteckning.
- b) Tillkommande ytor (ovan skyddsbetong och tätskikt) som avses bli kvartersmark som är allmänt tillgänglig med stöd av x- och/eller z-beteckning.
- c) Anläggning av de delar av Ångermannagatan som är underbyggda och avses bli kvartersmark (ovan skyddsbetong och tätskikt) som är allmänt tillgänglig med stöd av x- och z-beteckning inklusive bro över Solursgången.

3.4 Reparation av fogar

Kostnad och ansvar för byte av fogar mellan konstruktioner delas lika mellan respektive konstruktions ägare.

3.5 Fördelningsprincip av vissa anläggningskostnader

Där Staden eller Bolaget skall bekosta del av den andre partens anläggning skall denna ersättning bestämmas utifrån de verkliga kostnaderna.

3.6 Ersättningar

Bolaget skall ersätta Staden med två miljoner (2 000 000) kronor exklusive mervärdesskatt för anläggandet av den del av Vällingbyvägen (blivande Årevägen), motsvarande en gångtunnel, som är utlagd som kvartersmark enligt kommande detaljplan. Ersättningen skall erläggas när Staden besiktigat och godkänt anläggningarna.

3.7 Kommunala anläggningar

Staden skall godkänna alla konstruktioner och arbeten som berör Stadens befintliga anläggningar. Staden skall också ges möjlighet att besiktiga och göra erforderliga reparationer av dessa anläggningar.

Bolaget förbinder sig att upplåta erforderligt utrymme för stadens pumpanläggningar i Inköpschefen 5 och Kontorsskylten 6 och tillse att utrymmet är tillgängligt för drift och underhåll. Rätten skall säkras med officialservitut som söks och bekostas av staden.

3.8 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för bildandet av erforderliga gemensamhetsanläggningar.

3.9 Flyttning av ledningar

Staden bekostar ledningsomläggningar i gata som ej tas av ledningsägare och som ej är anslutningsledningar. Staden bekostar även omläggning av 33 kV ledning för försörjning av tunnelbanan.

3.10 Befintlig vegetation och park

Staden och Bolaget skall i tidigt skede komma överens om vilka träd som skall bevaras inom exploateringsområdet. I de fall då Staden och Bolaget gemensamt utför anläggningsarbeten skall parterna hållas gemensamt ansvariga för nedanstående åtgärder och viten med hälften var.

Bolaget ansvarar för att träd intill Fastigheterna 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 staket. Skyddsstaketet runt trädet ska täcka hela ytan innanför trädkronans dropplinje, detta för att undvika skador i trädets krona och komprimerings- och tryckskador på rötterna. Inga grävarbeten får utföras närmare än 2,5 meter från en trädstam. 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. 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.

3.11 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa att exploateringen inte förhindrar tillgängligheten förbi och över Fastigheterna under hela utbyggnadstiden. Samråd med Staden skall ske.

3.12 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.

Detta gäller ej de byggnadsarbeten som Bolaget utför i samarbete med Staden eller som ej bedöms påverka allmän plats. Då Staden och Bolaget gemensamt utför byggnadsarbeten skall kostnaden för skyltarna fördelas som för kostnaderna i entreprenaden i övrigt.

3.13 Granskning

Staden skall ges tillfälle att granska konstruktioner och dess bärighet för anläggningar på kvartermark som blir allmänt tillgängliga med stöd av x- och/eller z-beteckning i kommande detaljplan.

3.14 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 § 3.15.

Bolaget skall med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Fastigheterna och av Staden anvisade byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör håller sig inom Fastigheterna och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite utgå med 1000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför Fastigheterna och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.15 Kostnad för byggetablering

Den av Kommunfullmäktige beslutade taxan för upplåtelse av allmän plats ska fördelas mellan parterna så Staden bekostar 75 procent och Bolaget 25 procent. Denna fördelning gäller endast då mark tas i anspråk för byggetableringar där även upprustning av den allmänt tillgängliga marken ska genomföras. Övriga byggetableringar och upplåtelse på allmän plats debiteras enligt sedvanlig taxa.

3.16 Program för ekologiskt byggande

Bolaget förbinder sig att i tillämpliga delar följa Stadens program ”Ekologiskt byggande i Stockholm – nybyggnad”.

3.17 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial att inte förorena Fastigheternas dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Fastigheterna 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 Fastigheterna.

3.18 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna 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 avvikelser från programmet. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

3.19 Kvalitetsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den befintliga och nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av Fastigheterna med utformningen av gator och parker inom planområdet har Staden och Bolaget upprättat ett kvalitetsprogram. Kvalitetsprogrammet skall utgöra ett för Staden och Bolaget gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom planområdet. Kvalitetsprogrammet är daterat "juni 2004".

Bolaget och Staden förbinder sig att följa kvalitetsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheterna samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande. Detaljer som ej redovisas i kvalitetsprogrammet samt eventuella avvikelser, beslutas om i särskild ordning i den fortsatta projekteringen.

3.20 Systemhandlingar

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den befintliga och nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av den yttre miljön inom exploateringsområdet har Staden och Bolaget upprättat en systemhandling (daterad 040430). Denna systemhandling har även till syfte att utgöra underlag för ekonomisk kalkyl och kommande bygghandlingar.

Staden och Bolaget förbinder sig att följa systemhandlingen vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse i den yttre miljön samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande enligt § 3.3. Detaljer som ej redovisas i systemhandlingen samt eventuella avvikelser, beslutas om i särskild ordning i den fortsatta projekteringen.

4 §

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 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 tvåmiljoner (2 000 000) kronor i penningvärde 2005-01-01, 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 av tvåmiljoner (2 000 000) kronor i penningvärde 2005-01-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och AB Svenska Bostäder träffat överenskommelse om exploatering rörande Vällingby Centrum, Stockholm.

Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträtten 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 tvåmiljoner kronor i penningvärde 2005-01-01. 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.

4.2 Åtaganden gentemot AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) m.fl

Staden avser att träffa avtal med SL och dess dotterbolag SL Infrateknik AB samt Stockholms läns landsting avseende reglering av kostnader som kan uppkomma för SL m.fl. under genomförandet. Avtalen innehåller även åtaganden gällande SLs krav på utförandet samt övriga åtgärder. Bolaget skall i förhållande till Staden svara för de åtaganden som Staden gör i nämnda avtal och som inte specifikt rör Staden.

Bolaget medger SL rätt att via servitut använda den nyanlagda tillfartsvägen från Vällingbyvägen (blivande Årevägen) som utryckningsväg samt sekundär infart till depåområdet inom fastigheten Räcksta 1:10. Drift och underhåll för den nyanlagda tillfartsvägen regleras i särskild överenskommelse med SL. Ersättning för detta regleras i samband med upplåtelse till Svenska Bostäder av den blivande tomträtten inom spårområdet.

Bolaget svarar för och bekostar rivning av befintlig bro till spårområdet. Ersättning för detta regleras i samband med upplåtelse av den blivande tomträtten inom spårområdet.

4.3 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 såvida inget annat sagts i denna överenskommelse.

4.4 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte detaljplanen enligt § 1.2 vinner laga kraft senast 2005-12-31. Detsamma gäller om Gatu- och fastighetsnämnden eller Bolagets styrelse ej godkänner denna överenskommelse senast 2005-06-30.

Bolaget är medvetet om

att 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 denna överenskommelse inte är bindande för kommunens organ, med undantag för Gatu- och fastighetsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun genom
dess Gatu- och fastighetsnämnd

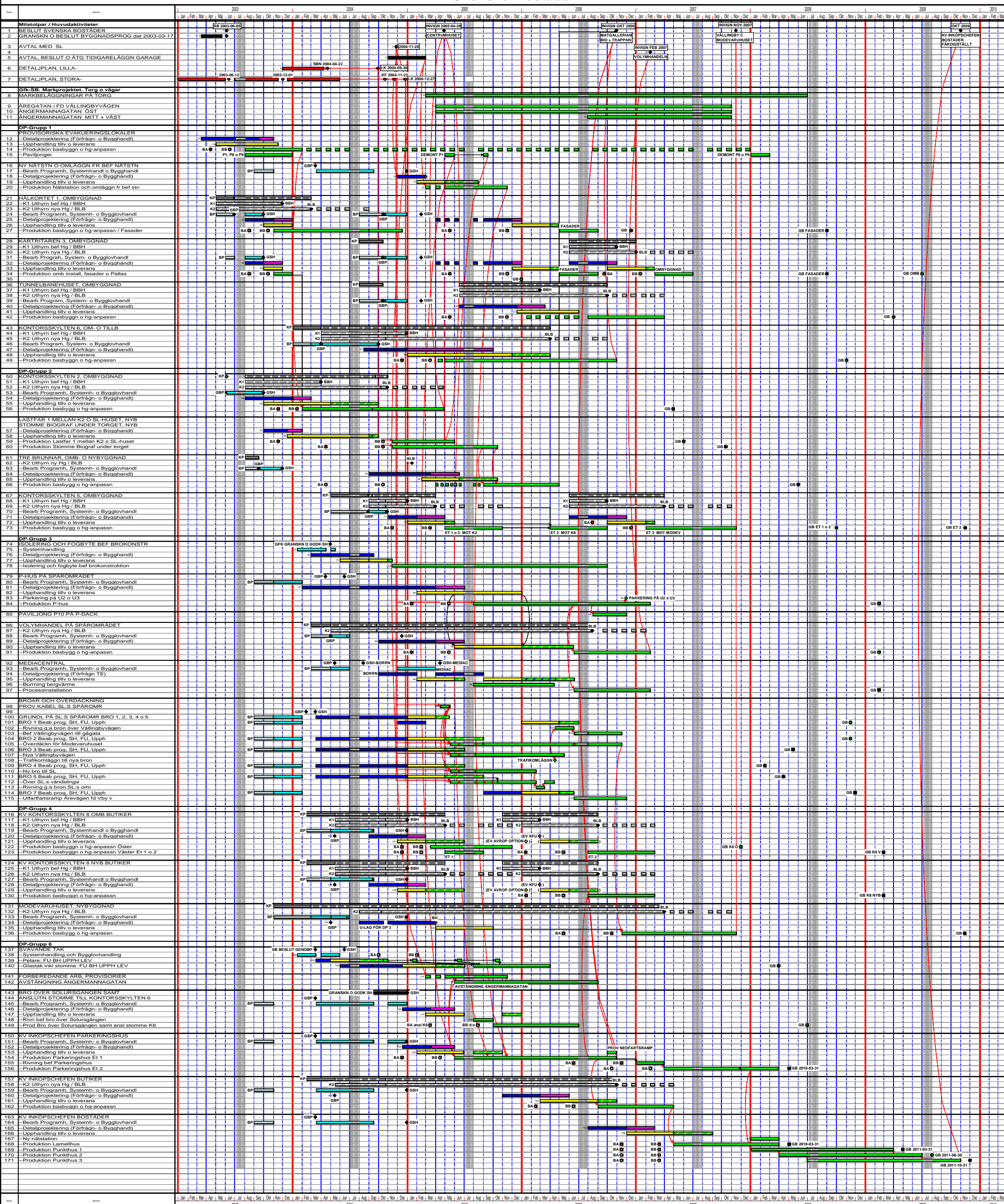
För AB Svenska Bostäder

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()



Teckenförklaring

	Byggherre/Best		Myndighet		Produktion		Detaljprojektering		Bygghandling		Upphandling
	BA Bygglov ansök		BB Bygglov bevilj		GBP Godk Bearb Prog		BP Bearb Byggnadsprogram		Systemhandling		GSH Godk Systemh
	Tiill- o Lev tid		KP Kommers- o But lok Prog		Bearb But lok pl		K1 Uthyrn bef Hg		BBH Beslut bef Hg		K2 Uthyrn ny Hg
	BLB Läsn butiksplan		GB Garantibesikt		Konstruktion		Prod på SL:s spårömr				

Utfärdad av: Thomas Svedin

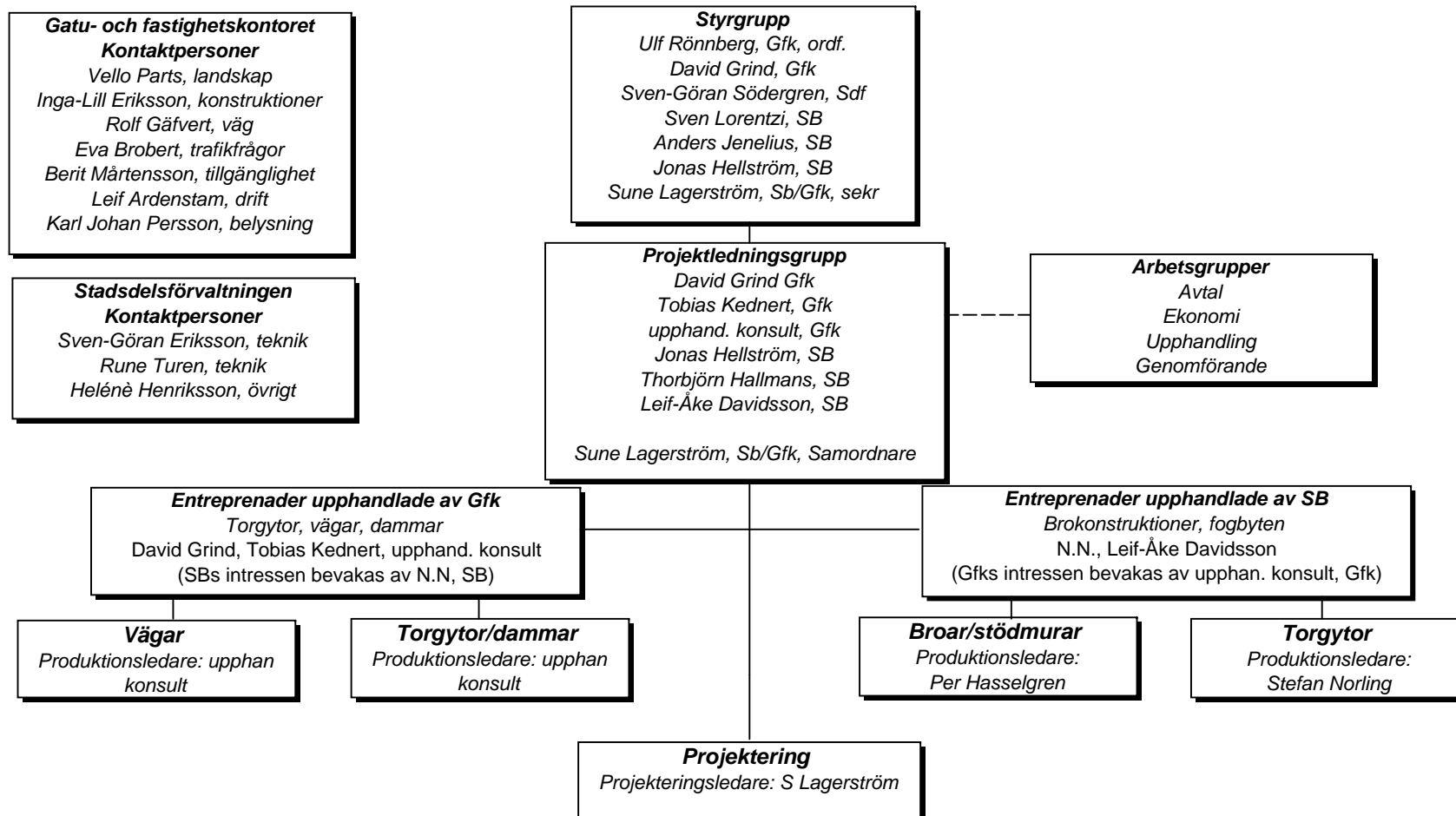
Kommentar:

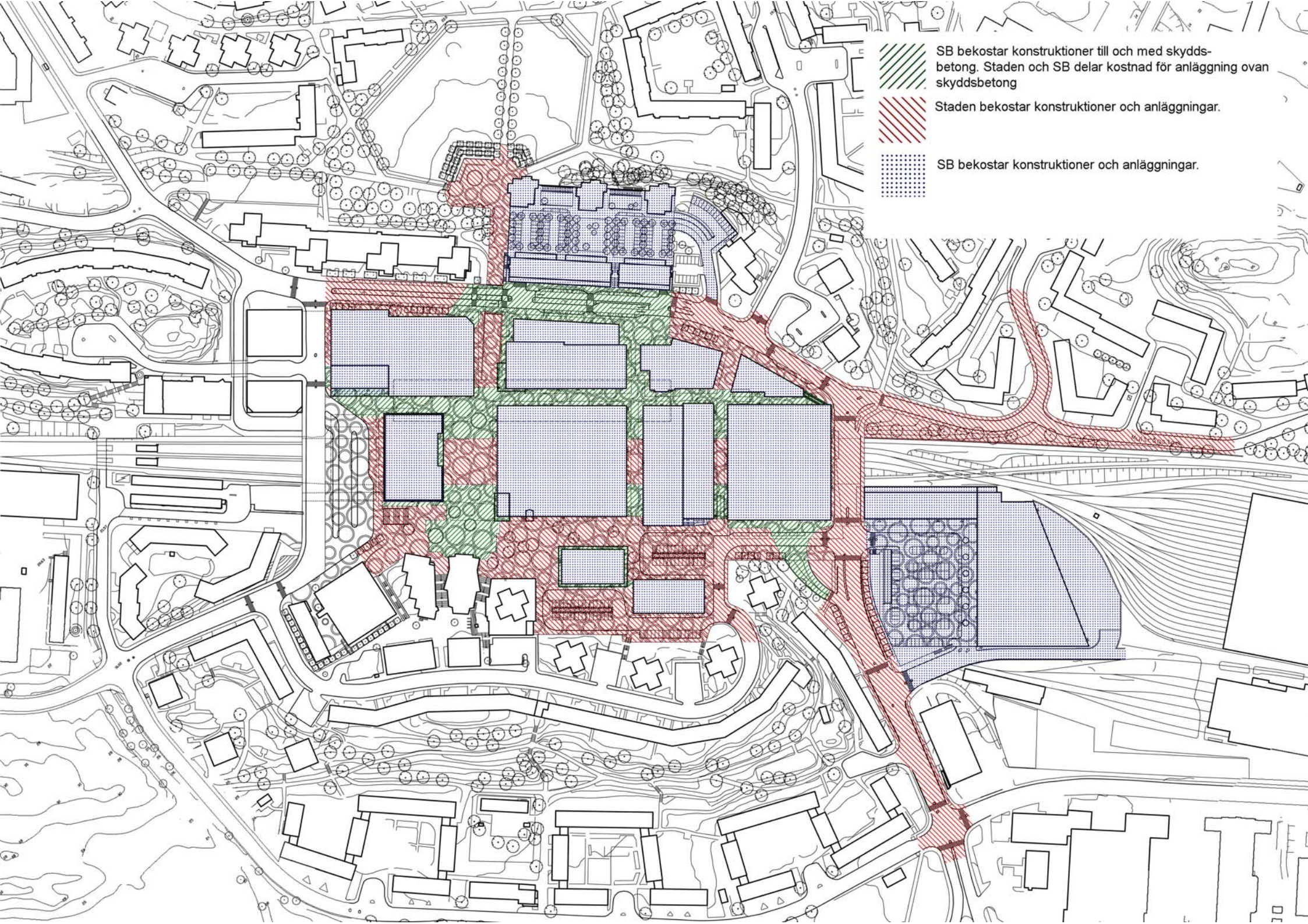
Rev. datum: 2004-11-24


Rev. kom:

Vällingby Centrum

Organisationsplan Markprojektet





 SB bekostar konstruktioner till och med skydds-
betong. Staden och SB delar kostnad för anläggning ovan
skyddsbetong

 Staden bekostar konstruktioner och anläggningar.

 SB bekostar konstruktioner och anläggningar.