

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag (org.nr. 556034-8970), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom kv Temmelburken

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Detaljplan

För kvarteret Temmelburken gäller detaljplanen för kv Baltic m.m. Dp 2007-03384-54, som vann laga kraft, 2009-01-08, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden har vidtagit och bekostat de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av två fastigheter, nedan kallad **Fastigheterna**, med i huvudsak det läge och gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Tomträttsupplåtelse

Staden och Bolaget skall träffa tomträttsavtal för Fastigheterna på i huvudsak de villkor som anges i bifogade förslag till tomträttsavtal, Bilaga 2.

Parterna har kommit överens om att upplåtelsedag för den södra fastigheten, kallad Temmelburken 1, skall ske 2011-03-01. Upplåtelsedag för Temmelburken 2 skall ske enligt överenskommelse mellan parterna och under förutsättning att Bolaget har erhållit

en beställning av Bromma Stadsdelsnämnd/förvaltning för nybyggnation av förskolan inom Temmelburken 2.

Avgälden ska baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalets tecknande.

Den i bilagt förslag till tomträttsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Cedervall Arkitekter. I det slutgiltiga tomträttsavtalet skall bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

2.3 Omhändertagande av markföroreningar och grovschakt

För planområdet gäller platsspecifika åtgärds mål och riktvärden för bostäder (för de olika föroreningstyperna i Naturvårdsverkets generella anvisningar) som fastlagts i samråd mellan Staden och Miljöförvaltningen i Stockholm, se ”Platsspecifika riktvärden och förslag till mätbara åtgärds mål för Annedal” daterad 2007-03-21, se bilaga 7.

Parterna har kommit överens om följande fördelning av utförande- och kostnadsansvar för schakt av förorenade massor och grovschakt.

- 2.3.1 Bolaget skall överlämna en grovschaktplan för Bolagets exploatering inom Fastigheterna
- 2.3.2 Staden utför ej detaljschakt såsom hissgröpar, voutrar och dylikt. Exploatören ersätter Staden för utförd grovschakt med 300 kr/m³ exkl moms vilket betalas vid tillträdet av Fastigheterna.
- 2.3.3 Staden utför ej bergsprängning inom Fastigheterna.
- 2.3.4 Bolaget skall inte betala någon ersättning för schakt som skett under angivna nivåer i grovschaktplan. Om det vid genomförande av grovschakten lokalt schaktas till mer än 10 cm större djup än angivna nivåer i grovschaktplan ska uppfyllning till grovschaktplanens nivåer, om så är möjligt, ske genom Stadens försorg och på Stadens bekostnad.
- 2.3.5 Staden överlämnar ett, av Miljöförvaltningen godkänt, friklassningsprotokoll till Exploatören vid datum för tillträde eller vid annan av Miljöförvaltningen bestämt tidpunkt.

Om Bolaget i samband med exploateringen av Fastigheterna påträffar markföroreningar med halter överstigande kraven enligt platsspecifika riktvärden för den avsedda användningen av Fastigheterna ska parterna överenskomma om vilka åtgärder som ska vidtas. Bolaget förbinder sig därvid att vidta erforderliga åtgärder för att minimera Stadens merkostnader i samband med sanering. Staden ska, under förutsättning att Staden godkänt åtgärden, ersätta Bolaget för verifierade merkostnader i samband med sanering av föroreningar enligt detta stycke. Dock utgår ej ersättning för hinder eller forcering.

2.4 Rivning

Staden har ombesörjt och bekostat rivning av befintliga konstruktioner och byggnader inom Fastigheterna. Eventuellt kvarvarande ledningsstumpar, mindre betongrester eller dyl. under mark borttages av Bolaget utan kostnad för staden.

2.5 Nyttjanderätt

Om Bolaget behöver nyttja Fastigheterna innan det är möjligt att upplåta dem med tomträtt skall Exploatören äga rätt att teckna nyttjanderättsavtal för marken med i princip samma villkor som gäller första året i det blivande tomträttsavtalet. Parterna kan överenskomma om annat.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Detaljplanen, för kv Baltic, är en del i stadsutvecklingsområdet Annedal. Utbyggnaden av Annedal kommer att innebära en intensiv byggperiod där många byggherrar och entreprenörer skall verka inom ett begränsat område. Detta kommer att ställa stora krav på samordning inom området.

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad styrtidplan, se bilaga 3.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalité. Bolaget är skyldig att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget skall vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att verksamheten får en acceptabel kontakt med gator och parker.

I syfte att identifiera behov av samordning och minimera konflikter har Staden upprättat ”PM produktionsförutsättningar”, Bilaga 4. Promemorian skall vara en förutsättning i de upphandlingar som Exploatören gör.

3.2 Gemensamma arbeten

Utöver ”PM produktionsförutsättningar” har staden har initierat framtagandet av en samordning för gemensamma arbeten för Annedals utbyggnad. Bolaget åtar sig att arbeta gemensamt med Staden för framtagandet av detta koncept samt att tillsammans med övriga byggherrar inom etapp 2A, se Bilaga 5, fullfölja framtaget samordningskoncept samt att gemensamt handla upp en samordningsansvarig inför byggskedet. Samråd med staden skall ske.

Bolaget förbinder sig att vidta skäliga åtgärder för att god samordning ska uppnås

3.3 Förskola

Bolaget skall inom fastigheten Temmelburken 1 uppföra en friliggande förskola om fem-sex avdelningar. Inom fastigheten Temmelburken 2 finns möjligheten att bygga ytterligare en friliggande förskola om fem-sex avdelningar, eller en kombinerad förskola och idrottshall, under förutsättning att Bolaget erhåller beställning från Bromma Stadsdelsnämnd.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Generellt

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

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gata och park enligt detaljplanen.

För schakt-, sprängnings- och spontarbeten inom Fastigheterna ska riskanalys upprättas av Exploatören i samråd med Staden. Riskanalysen ska godkännas av Staden före start.

Befintliga ledningar

Exploatören ansvarar för att befintlig kanalisation, ledningar och kablar inom allmän platsmark skyddas mot skada vid återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna. Frilagda ledningar och kablar ska skyddas mot åverkan i samråd med ledningsägaren. Om skada uppstår underrättas ledningsägaren utan dröjsmål. Skadad ledning ska repareras utan dröjsmål. Försvarsarbeten för befintliga ledningar och kablar och eventuella skador på dessa ska ersättas av Exploatören.

Spont

För de fall Staden anlägger en kvartsittande spont längs med Dartanjangs Gata och Pippi Långstrumps Gata samt tvär- och återvändsgator. Exploatören ersätter Staden med totalt 70 % av den faktiska spontkostnaden exkl. moms för den del av sponten som anläggs utanför Fastigheterna.

3.5 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för nedan angivna anläggningar.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna skall regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

Stationär sopsugsanläggning (gemensamma ledningar samt terminalbyggnad)

Avfallshantering för fastigheterna inom planområdet samt inom kommande utbyggnadsetapper för Annedal avses ske via en stationär sopsugsanläggning med tre fraktioner; en för organsikt avfall, en för brännbart avfall och en för tidningar. Sopsugsterminalen placeras inom den blivande parken, Lönnebergaparken, i Annedals sydvästra del mot Ulvsundavägen. Parterna är medvetna om att huvudmannaskap för anläggningen ännu ej är slutgiltigt avgjort.

Den stationära terminalen planeras att tas i drift under hösten 2011. Parterna är medvetna om att traditionell hämtning av avfall avses under perioden mellan inflyttning och färdigställande av terminalen.

Gård

Inom kv Temmelburken avses två förskolor byggas på varsin fastighet. Gården, eventuella ledningar, anslutningspunkter m.m. och andra funktioner avses vara gemensamma och för detta skall Bolaget tillse att en gemensamhetsanläggning bildas.

3.6 Ledningar m.m.

Bolaget åtar sig att ta kontakt med Staden, Stockholm Vatten AB, Norrenergi AB, Envac och övriga ledningsdragande bolag för samordning och erhållande av anslutningspunkter.

Bolaget åtar sig vidare att teckna avtal med Trafikkontoret för nedläggning, underhåll och drift av t.ex. dränering och andra ledningar på gatumark samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän plats.

3.7 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheterna 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 Fastigheterna utan tillstånd skall Bolaget utge vite i enlighet med § 3.9 nedan.

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna punkt 3.7. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

3.8 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 Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

3.9 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. Staden kommer i samråd med byggherrarna genom framtagande av samordningskonceptet enligt § 3.2, att upprätta skedes- och samordningsplaner som bl.a. utvisar etableringsytor inkl. tider för dessa, transportvägar och färdigplaner. Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa. Aktuella etableringsytor är dock ännu ej allmän plats. I stället utgår ersättning för nyttjanderätt med 200 kr/m² och år.

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 skall utgå med 100 kr/m² kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheterna och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.10 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 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.

3.11 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Stadens riktlinjer överensstämmer med gällande byggregler, med undantag för nedanstående punkter där Staden har följande högre ambitionsnivå:

- Alla entréer till en byggnad skall göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angoringsplats för bilar skall finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade skall kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2004:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

Bolaget skall därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagets skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

Ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken ”Stockholm – en stad för alla”, som finns på Stadens hemsida.

3.12 Kvalitetssprogram för gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar, med utformningen av gator och parker inom Planområdet kommer ett gestaltungsprogram att upprättas. Kvalitetsprogrammet skall utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att medverka i arbetet med att upprätta kvalitetsprogrammet, att ta fram erforderligt underlag och bekosta sin del av arbetet. Kvalitetsprogrammet utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa gestaltungsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheterna samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv.

3.14 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

Bolaget förbinder sig att ansluta bostäderna till sopsug samt därtill hörande gemensamhetsanläggning, enligt § 3.5 ovan.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 1,5 miljoner kronor, i penningvärde 2011-01-01, att senast 2013-01-01 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse gällande fastigheten Temmelburken 1. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats skall detta vite sättas ned till 500 000 kronor, i penningvärde 2011-01-01. Detta vite skall gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Om Bolaget inte håller tidsfristen 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 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

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.

4.2 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 2 miljoner kronor i penningvärde 2011-01-01, 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 bygggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsern 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 Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom kv Temmelburken daterad Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträtten tillse att också 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 2 miljoner kronor i penningvärde 2011-01-01. 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.

Om överlåtelse sker skall Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

4.3 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.

4.4 Överenskommelsens giltighet

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

dels exploateringsnämnden godkänner denna överenskommelse, genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Skolfastigheter i Stockholm
Aktiebolag

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med den blivande tomträttsfastigheten markerad.
2. Förslag till tomträttsavtal med Bilaga.
3. Styrplan etapp 2A
4. PM – produktionsförutsättningar för Annedal etapp 2A
5. Samordning – gemensamma arbeten
6. Platsspecifika riktvärden för Annedal – bifogas ej.