

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och AB Svenska Bostäder (org.nr. 556043-6429), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, Duggregnet 5 samt Björkhagen 1:1 i Björkhagen

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2007-11-15 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder samt förskola inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2008-01-14. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, Björkhagen 1:1 och Duggregnet 5 i Björkhagen (Detaljplan för del av Duggregnet mm) antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2009-00919-54, nedan kallad **Detaljplanen**.

Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

1.3 Tomträtt

Det noteras att fastigheten Duggregnet 5, idag är upplåten med tomträtt till Bolaget. Duggregnet 5 är markerad med skraffering på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 2, bild 1.

§ 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 en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, (bild 2) samt för angränsande markområde som efter reglering kommer att utgöra fastigheten Duggregnet 5, nedan kallad **Duggregnet 5**, (bild 3) med i huvudsak det läge och gränser som anges med streckade begränsningslinjer och skrafferad yta, på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 2.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Björkhagen 1:1

Det noteras att fastigheten Björkhagen 1:1 nyttjas för miljöstuga till Duggregnet 5 och genom bildandet av Fastigheten kommer att upphöra. Björkhagen 1:1 är markerad med skraffering på bilagd detaljplanekarta, bild 4, Bilaga 2.

2.3 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 3. 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 tomträttsavgifter som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalets tecknande.

Den i bilagt förslag till tomträttsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Nyréns arkitektkontor daterade 2011-08-29. I det slutgiltiga tomträttsavtalet skall bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

2.4 Tomträtten Duggregnet 5

Befintlig tomträttsupplåtelse för Duggregnet 5 kompletteras med tilläggsavtal och sidoavtal. Inom fastigheten Duggregnet 5 finns områden som på detaljplanekartan, Bilaga 1, markerats med x, respektive u. Stadens rätt att nyttja dessa områden för allmän gång-, cykel- och fordonstrafik samt belysning och ledningar regleras i befintligt tomträttsavtal samt tillkommande tilläggsavtal, Bilaga 4. För att återspegla värdet av befintlig bebyggelse, kompletteras tomträttsupplåtelsen med tillkommande sidoavtal, Bilaga 5.

2.5 Överlåtelse av byggnad och anläggning

Bolaget, som har besiktigat Fastigheten samt de delar av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 som tillförts Duggregnet 5, förklarar sig härmed godta Fastighetens och nämnda områdets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten samt de delar av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 som tillförts Duggregnet 5.

Bolaget är medveten om befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde och de detalj-planebestämmelser som enligt Detaljplanen kommer att gälla för Duggregnet 5.

Bolaget accepterar utan ersättningsanspråk att Duggregnet 5 genom Detaljplanen kommer att erhålla skydds- och varsamhetsbestämmelser och att bestämmelserna därvid utformas i huvudsak enligt bilagt förslag till kompletterande beskrivning till skydds- och varsamhetsbestämmelser, Bilaga 5.

2.6 Hyresgäst

Bolaget är medvetet om att bolaget ansvarar för egna hyresgäster på Duggregnet 5.

2.7 Rivning

Bolaget ombesörjer och bekostar rivning av befintlig miljöstuga inom Fastigheten.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten och Duggregnet 5 tidigare varit bebyggd och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar mm. Bolaget tar på sig ansvaret för att avlägsna dessa anläggningar. Skarpnäcks Stadsdelsförvaltning innehar befintliga förskolepaviljonger och ansvarar för borttagandet av dessa.

2.8 Markföroreningar

Bolaget har utfört en markundersökning av Fastigheten. Undersökningen anger att samtliga fyllnadsmassor skall hanteras som massor med föroreningsinnehåll upp till Naturvårdsverkets riktvärde för MKM. Asfalten kan hanteras fritt. För fastigheten Duggregnet 5 är Bolaget som tomträttshavare ansvarig för eventuella markföroreningar.

Om en markförorening mot förmodan skulle påträffas inom Fastigheten eller den mark som tillförs Duggregnet 5 skall Staden omgående kontaktas. Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Parterna ska utgå från de Storstadsspecifik riktvärdena vid bedömning av markföroreningar.

En eventuell efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten och enligt den av staden då upprättade handlingsplanen. I de fall anmälan om efterbehandling erfordras ombesörjes detta av Bolaget som hänvisar till och bifogar handlingsplanen till anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten och som det inte finns någon avsättning för. Bolaget skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

2.9 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, del av Hammarbyhöjden 1:1, Duggregnet 5 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 skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.
- samordna och informera tidplan till berörda för möjliggörande av rivning av befintlig barnstuga.

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 och Duggregnet 5 uppföra bostadsbebyggelse innehållande totalt cirka 74 lägenheter.

3.3 Speciallägenheter och lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter skall Bolaget efter överenskommelse med Skarpnäcks stadsdelsförvaltning för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt

ställe, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande speciallägenheter och lokaler:

- barnstuga i lägenheter 4 avdelningar + stödlokal/stödlokaler med tillhörande utsläppsgård inklusive utrustning, placerad på allmän platsmark

Bolaget ansöker om bygglov och Skarpnäcks stadsdelsförvaltning ansöker om upplåtelsestillstånd för utsläppsgården, parterna samordnar sina ansökningar så att bygglov och upplåtelse fungerar tillsammans för ändamålet.

Bolaget ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas eller att parterna kommer överens om att inte träffa en sådan överenskommelse.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten och Duggregnet 5. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och Duggregnet 5 och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten och Duggregnet 5.

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

3.5 Gemensamhetsanläggningar eller servitut

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderlig förrättning för gångpassage genom Fastigheten mellan Helsingborgsvägen och tunnel tillhörande Duggregnet 5, till förmån för Duggregnet 5. Bolaget ansvarar för att resultatet av förrättningen skrivs in i rätt fastighet i fastighetsregistret hos Lantmäteriet.

3.6 Flyttning av ledningar

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt ledningsomläggning av servisledningar till den befintliga bebyggelsen på Duggregnet 5, om så erfordras till följd av byggnationen på Duggregnet 5.

Bolaget är medvetet om befintlig elledning samt dagvattenledning på Fastigheten och ansvarar för borttagande av de delar som skall tas bort, till följd av byggnationen på Fastigheten.

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 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 § 3.9 nedan.

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna § 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 skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, i god tid före byggstart samråder 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 fastställd av kommunfullmäktige. Ansvarig förvaltning för upplåtelse av allmän plats är för närvarande Trafikkontoret.

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Om så ej sker och detta har påpekats av staden skall vite utgå med 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och godkänd byggetableringsyta. Fastigheten och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

3.10 Program för miljöanpassat byggande

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor.

3.11 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.

3.12 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten 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 angöringsplats 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.

3.13 Gestaltningsprogram

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 har ett gestaltningsprogram att upprättas. Gestaltningsprogrammet skall utgöra ett för Staden och byggherren gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

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

3.14 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.15 Avfallshantering

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget skall upplåta bostäderna med hyresrätt.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 6 963 000 kronor, i penningvärde 2011-06-30, att senast fem år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats skall detta vite sättas ned till 2 321 000 kronor, i penningvärde 2011-06-30. 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.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Innan tomträtt upplåtits för Fastigheten 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 9 283 000 kronor i penningvärde 2011-06-30, att vid överlåtelse av tomträtterna tillse att de nya tomträtthavarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten eller Duggregnet 5 delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten eller Duggregnet 5. 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 AB Svenska Bostäder träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 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 9 283 000 kronor i penningvärde 2011-06-01. 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.

4.4 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.

4.5 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 2012-04-01, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2012-04-01 godkänner förslag till genomförandebeslut för del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, 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 medvetet 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 mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning.

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, 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 exploateringsnämnd

För AB Svenska Bostäder

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplaneekarta.
2. Detaljplaneekarta med befintligt fastighet, blivande tomträttsfastigheten, reglerad tomträttsfastighet markerad.
3. Förslag till tomträttsavtal Fastigheten med Bilagor.
4. Förslag till tilläggsavtal Duggregnet 5.
5. Förslag till sidoavtal Duggregnet 5.
6. Kompletterande beskrivning till skydds- och varsamhetsbestämmelser.