

Mellan Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd, nedan kallad staden, och Drott Fastigheter Sverige AB (556445-8403.), nedan kallat bolaget, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Dalkarlsrugget mm**

### **§ 1 MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN**

#### **1.1 Markägande**

Staden och bolaget är överens om att tillsammans verka för att kv Dalkarlsrugget m fl förtäts genom att fler bostäder byggs i området. Dessa skall upplåtas med bostadsrätt och avses att i huvudsak placeras på bolagets egna fastigheter. Bolaget överlåter den obebyggda fastigheten Syltbrödet 1 (avsedd för parkeringsändamål i gällande plan) till staden som naturmark att inregleras i stadens fastighet Sköndal 2:1. Bolaget erhåller byggrätter på stadens mark. Samtliga nya lägenheter skall upplåtas med bostadsrätt. Bolaget samarbetar med HSB som avses bli byggherre för de nya bostadsrättslägenheterna.

#### **1.2 Detaljplan**

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för kv Dalkarlsrugget m fl antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag S-Dp 1999-10049-54, detaljplanekarta bifogas bilaga 1.

#### **1.3 Exploateringsområde**

Bolaget förbinder sig att inom exploateringsområdet genomföra exploatering i enlighet med ovannämnda detaljplaneförslag och detta exploateringsavtal. Exploateringsområdet är markerat med streckad begränsningslinje i bilaga 1.

### **§ 2 MARKÖVERLÅTELSE**

#### **2.1 Överlåtelse**

Bolaget överlåter till staden fastigheten Syltbrödet 1 med äganderätt utan ersättning.

Staden överlåter delar av Sköndal 2:1 med äganderätt till bolaget i enlighet med på bilaga 1, med streckad begränsningslinje markerade områden, för en överenskommen köpeskilling av 1 375 kr/kvm ljus BTA vid värdetidpunkten 2002-12-31.

Särskilt köpeavtal för ovanstående överlåtelser skall upprättas separat senast när bygglov för de nya bostadshusen föreligger dock senast tre månader efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. I köpeavtalet ska regleras att överlåtelserna sker genom fastighetsreglering (om/och där detta är lämpligt).

Bolaget ska utan ersättning överlämna mark som skall bli allmän plats till staden.

Bolaget överlåter ca 10 kvm av fastigheten Wienerkransen 3 till Birka Energi för uppförandet av ny elnätstation. Samtidigt överför staden marken för den gamla elnätstationen genom fastighetsreglering till fastigheten Smörrutan 1. Särskilt avtal för ansvaret för rivning av den gamla elnätstationen på stadens mark Sköndal 2:1, återställning av mark samt uppförande av den nya elnätstationen skall upprättas mellan bolaget och Birka Energi/Nät.

Parterna är överens om att de delar inom exploateringsområdet, som enligt detaljplanen i § 1 skall bli allmän plats, genom fastighetsbildning skall tillföras stadens fastighet Sköndal 2:1. Fastighetsbildningen skall, vad gäller mark för anläggningar enligt § 3 nedan, genomföras vid den tidpunkt då följande villkor är uppfyllda:

- detaljplanen skall vara antagen med lagakraftvunnet beslut

Staden tillträder marken och anläggningarna när resp anläggning är slutbesiktigad och godkänd av staden.

Bolaget och staden skall ansöka om fastighetsbildning snarast efter detta avtals undertecknande. Bolaget svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader för fastighetsbildningsåtgärder, samt förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar eller ledningsrätter.

## 2.2 Tillträde

Bolaget tillträder ev nybildade fastigheter när fastighetsbildningen registrerats.

## 2.3 Betalning m.m.

Bolaget skall betala den i punkt 1.1 angivna köpeskillingen senast på tillträdesdagen.

## 2.4 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för stadens mark som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av staden och för tiden därefter av bolaget.

Alla skatter, räntor och andra kostnader för bolagets mark som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av bolaget och för tiden därefter av staden.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av fastigheten.

## 2.5 Inskrivningar

Staden garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat cfd-utdrag (bilaga 3).

Bolaget garanterar att fastigheten Syltbrödet 1 på tillträdesdagen inte besväras av några penninginteckningar eller andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat cfd-utdrag (bilaga 4).

## 2.6 Fastighetens skick m.m.

Bolaget, som har besiktigat den mark som bolaget erhåller genom detta avtal, förklarar sig härmed godta fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot staden på grund av fel och brister i fastigheten.

Staden, som har besiktigat fastigheten Syltbrödet 1 genom detta avtal, förklarar sig härmed godta fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot staden på grund av fel och brister i fastigheten.

## 2.7 Markföroreningar

Bolaget ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens (S-Dp 1999-10049-54) bestämmelser.

## 2.8 Servitut och ledningsrätter

### Gång- och cykelväg

Gång- och cykelvägar med därtill hörande anordningar (belysning etc) inom det område, som angivits med X på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1 skall, utan ersättning, för all framtid hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

### Bilväg

Bilväg med därtill hörande anordningar (belysning etc) inom det område, som angivits med Z på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1 skall, utan ersättning, för all framtid hållas tillgänglig för allmän biltrafik.

### Belysning och ledningar

Bolaget medger staden eller den som staden sätter i sitt ställe, att utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt till förmån för fastigheten Sköndal 2:1 eller upplåtas med ledningsrätt.

## 2.9 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Har bolaget till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, skall bolaget anses ha erlagt gatukostnadsersättning för fastigheterna inom exploateringsområdet. Detta gäller inte kostnader för framtida nyanläggningar eller förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader inom exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm.

## § 3. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

### 3.1 Tidsplan och samordningsringsområde

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering inom exploateringsområdet i enlighet med detta avtal samt bilagd huvudtidsplan (bilaga 5).

Bolaget skall i samråd med staden upprätta deltidplaner, produktionsplaner och färdigplaner för exploateringsområdet baserade på huvudtidplanen. Bolaget förbinder sig att vid genomförande av nybebyggelsen följa upprättade planer.

Senast i samband med att förfrågningsunderlag upprättas skall i samråd med staden bestämmas:

- ? utbyggnadsordning
- ? färdigställandetider för kvarter, gator och parkmark
- ? åtgärder för att spara vegetation.

Bolaget skall upprätta färdigplaner i sådan tid att de, efter samråd med berörda förvaltningar kan godkännas av staden före schaktstart inom kvartersmark. Färdigplanerna skall visa utbyggnadsläget och färdigställande av yttre miljö

### 3.2 Bostäder

Bolaget ska inom exploateringsområdet uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 210 lägenheter.

### 3.3 Speciallägenheter

Inom ovanstående lägenhetsbestånd skall bolaget planera för följande speciallägenheter:

Ca 10 enrumslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen som gruppbostad enligt av stadsdelnämnden till bolaget överlämnat program.

Bolaget skall på beställning från staden projektera och upplåta speciallägenheter enligt ovan med därtill hörande servicelokaler för stadens behov. Projektering och byggande av dessa speciallägenheter förutsätter att bolaget och staden träffar överenskommelse om framtida förhyrning av lägenheterna, senast två månader efter det att bolaget översänt förslag till sådan överenskommelse.

### 3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering, bygg- och anläggningsarbeten inom blivande kvartersmark. Bolaget ansvarar för och bekostar även projektering och genomförande av de arbeten, som måste göras i allmän platsmark invid exploateringsområdet, till följd av bygg- och anläggningsarbeten på inom exploateringsområdet.

Bolaget utför och bekostar kommunala anläggningar på kvartersmark i den omfattning som anges i § 3.6.

Vidare ombesörjer och bekostar bolaget kommunala anläggningar utanför kvartersmark i den omfattning som anges i § 3.6.

### 3.5 Gemensamhetsanläggningar

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

Detta avtals bestämmelser skall i tillämpliga delar anses utgöra överenskommelse i sådana förrättningar och läggas till grund för dessa. Det åligger bolaget att tillse att denna överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark får denna funktion vid förrättningarna.

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

Bolaget skall medverka till/utföra följande gemensamhetsanläggningar:

#### 3.5.1 Parkering

Parkeringsförsörjningen inom exploateringsområdet skall lösas genom att fastigheten ansluts till en gemensam parkeringsanläggning som skall betjäna fastigheterna Rosenbrödet 1, Dalkarshugget 2, Wienerkransen 3, Smörrutan 1 och Wienerbrödet 1 samt ev nybildade fastigheter inom exploateringsområdet. Det utrymme som skall upplåtas för parkeringsanläggningarna har markerats med blå begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta (bilaga 2).

#### 3.5.2 Gårdar

Lekplats på gård betecknad med g på bilagd detaljplanekarta (bilaga 2) skall iordningställas som gemensam gård för fastigheten/fastigheterna Rosenbrödet 1, Dalkarshugget 2, Wienerkransen 3, Smörrutan 1 och Wienerbrödet 1 samt ev nybildade fastigheter inom exploateringsområdet.

### 3.6 Kommunala anläggningar

Bolaget förbinder sig att, förutom gemensamhetsanläggningar enligt punkten 2.10 ovan projektera, utföra och bekosta kommunala anläggningar enligt nedan. Se även markering röd på detaljplanekarta, (bilaga 2).

*Gång- och cykelvägar, gator m.m.:*

- ? Flyttning av gång- och cykelvägar i anslutning till bebyggelsen vid Bengt Bagares gränd samt belysning av dessa.

- ? Flyttning av vändplan och gång- och cykelvägar i anslutning till bebyggelsen vid Bagarfruvägen samt belysning av dessa.
- ? Erforderliga murar, trappor och övriga mark- och återställningsarbeten.
- ? Erforderliga återställnings- och kantstensarbeten förorsakade av arbeten vid Bengt Bagares gränd, Bagarfruvägen, Sköndalsvägen samt vid gång- och cykelvägarna inom exploateringsområdet.

Projekteringen skall utföras i samråd med staden och enligt stadens standard. De handlingar som skall ligga till grund för utförandet av respektive anläggning skall godkännas av staden.

Bolagets anläggningsarbeten skall såvitt på bolaget ankommer vara avslutade och tillgängliga för slutbesiktning av staden senast intilliggande bostäder färdigställes för inflyttning med undantag för årstidsberoende arbeten. Bolagets åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då staden efter kontroll lämnar sitt godkännande. Bolaget garanterar att det av bolaget utförda byggnadsarbetena är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under två år från den dag stadens godkännande lämnats. För byggnadsåtagandet skall i övrigt tillämpliga delar gälla i Allmänna bestämmelser för byggnads-, och anläggnings- och installationsentreprenader, AB 92.

#### *Lokaler för eldistribution:*

- ? Befintlig elnätstation inom kv Smörrutan skall rivas och en ny skall uppföras vid kv Wienerbrödet i enlighet med detaljplanen. Kostnaden för detta skall regleras i inbördes avtal mellan Birka Energi/nät och bolaget.

### 3.7 Flyttning av ledningar

Bolaget svarar för samtliga kostnader för omläggningar av ledningar som förorsakas av exploateringen inom exploateringsområdet.

### 3.8 Befintlig vegetation och park

Bolaget ansvarar för att park- och naturmarksträd samt annan vegetation 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. 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 20 000 kronor per skadat träd om stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark respektive 50 000 kronor per skadat träd om stammens diameter > 20 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 mark utan tillstånd skall bolaget utge vite med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter.

### 3.9. Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheter utanför exploateringsområdet som behöver nyttja anläggningar som ligger på fastigheten. Samråd med staden skall ske.

### 3.10. Bygg- och informationsskyltar

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

### 3.11 Byggetablering

Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda 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.

### 3.12 Program för ekologiskt byggande

Bolaget har tagit del av stadens reviderade program ”Ekologiskt byggande i Stockholm – nybyggnad”. 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 åtaganden 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 gatu- 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 anlitat energibolag och Stockholms stadsbyggnadskontor.

Som en del av programmet för ekologiskt byggande 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.

### 3.13 Dagvatten

I enlighet med stadens dagvattenstrategi 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 stadens eller den staden sätter i sitt ställes bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från fastigheten.

### 3.14 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." Bolaget har tagit del av detta program. Bolaget skall därvid utse en person som ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge. Bolaget skall skriftligen till staden anmäla och motivera eventuella avvikelser från programmet.

## § 4 ÖVRIGA VILLKOR

### 4.1 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger bolaget själv att förmedla lägenheterna med undantag av de i § 3.3 ovan angivna speciallägenheterna vilka skall förmedlas av staden eller den som staden sätter i sitt ställe.

### 4.2 Anläggningar på kvartersmark

Inom exploateringsområdet planeras anläggningar av typen angöringsgränder och gång- och cykelvägar på kvartersmark, som primärt är avsedda för bostadsfastighetens behov. Dessa anläggs, ägs och förvaltas av bolaget på samma sätt som övrig kvartersmark. För de angöringsgränder och gång- och cykelvägar på kvartersmark, som markerats med Z eller X i bilaga 1 gäller att dessa inte får spärras med hinder i någon form och att allmänheten får passera på dessa till fots eller med cykel. Staden har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd

### 4.3 Viten

Bolaget förbinder sig att vid vite av 4 500 000 kronor, i penningvärde 2002-07-01, att senast 2010-07-01 ha färdigställt nybebyggelse på den mark staden överlåter i huvudsak i enlighet med denna överenskommelse och detaljplan S-Dp 1999-10049-54.

Om bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna 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.

### 4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig vid vite av 6 500 000 kronor i penningvärde 2002-07-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheten inom exploateringsområdet de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser och rättigheter enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig att vid vite av 4 500 000 kronor i penningvärde 2002-07-01, i av Stockholm stad påfordrade delar efterkomma Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark träffat 20xx-xx-xx mellan Stockholms stad och bolaget, rörande fastigheten Dalkalshugget mm. Överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid avtalet, vilket fullgörs genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text medtages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholm stad med 6 500 000 kronor i penningvärde 2002-07-01. Motsvarande ansvar åvilar 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 med anledning av denna punkt ska utge vite, ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning. Omräkningen ska baseras på konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

#### 4.5 Avtalets 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 2002-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels gatu- och fastighetsnämnden senast 2002-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för kv Dalkarlshugget, 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.

\* \* \* \* \*

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 Drott Fastigheter Sverige AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

#### **BILAGOR:**

1. Detaljplanekarta med fastigheten och exploateringsområdet inlagd
2. Detaljplanekarta med parkeringar och ombyggda allm anläggningar inlagda
3. CFD utdrag för Stadens mark
4. CFD utdrag för Bolagets mark
5. Huvudtidplan för nyproduktionen