

Mellan Stockholms kommun genom dess marknämnd, nedan kallad **Staden**, och SBC Mark AB (org.nr. 556313-4153), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom de blivande fastigheterna Eolshällsverket 1 och 2

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Marknämnden har enligt beslut 2003-12-09 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom området för det nedlagda reningsverket, Eolshällsverket.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Eolshällsverket antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2004-06710-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av två fastigheter, varav en 3D-fastighet, med i huvudsak läge och gränser som anges bilagd detaljplanekarta, bilaga 1. I bostadsfastigheten, markerad med B i planen, som får beteckningen Eolshällsverket 1 (**Fastigheten**) skall också inrymmas fastighetsutrymmen i bergrum som betecknas med P i detaljplanen. Fastigheten i bergrummet, 3D-fastigheten, i planen betecknad som E2, får beteckningen Eolshällsverket 2 (**Eolshällsverket 2**). Bolaget skall bekosta fastighetsbildning samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggning, ev ledningsrätter, 3D-utrymme och/eller servitut som krävs för att genomföra detaljplanen.

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter blivande Eolshällsverket 1 med äganderätt till Bolaget för en överenskommen köpeskilling om sju miljoner femhundra tusen kronor (7 500 000 kronor). Priset är baserat på att överlåtelsen sker av Eolshällsverket 1 i nuvarande

skick. Bolaget ansvarar för och bekostar all rivning och övrigt iordningsställande inom och utanför Fastigheten som krävs för att kunna använda Fastigheten för avsett ändamål. Fastighetens begränsningar framgår av beteckningarna B och P på bilagd detaljplan, bilaga 1.

För det fall en viss justering av fastighetsgränsen behöver ske för fastighetsbildningen skall inte någon justering av köpeskillingen ske.

2.3 Nyttjanderätt

Bolaget äger rätt att vederlagsfritt nyttja fastigheten för att genomföra rivnings- och saneringsarbeten f o m den dagen efter det att rivningslov och fastighetsbildning vunnit laga kraft.

2.4 Tillträde

Bolaget skall tillträda Fastigheten första vardagen i första månaden efter det datum som rivningsarbetena slutförts och slutbesiktigats, dock senast 6 månader efter det att rivningsarbetena påbörjats.

(Anm: Detta med anledning av att byggherren genom överenskommelse om exploatering åtager sig att utföra rivningsarbeten och säkringsarbeten i blivande bergum för garage).

2.5 Betalning m m

Bolaget skall betala den i § 2.2 ovan angivna köpeskillingen senast på tillträdesdagen mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden skall på tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande Fastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheten.

2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter o dyl för Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten.

2.7 Inskrivningar mm

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av penninginteckningar. Bolaget är medvetet om att det inom Fastigheten och planområdet finns gemensamma och allmänna anläggningar som skall finnas kvar i fortsättningen och inte är reglerade i avtal.

2.8 Fastighetens skick m m

Bolaget, som har besiktigat Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföroreningar se pkt 2.9. Beträffande anläggningar i bergtrum (garage med tillhörande anordningar) se pkt 2.10.

2.9 Rivning och markföroreningar

Bolaget utför och bekostar erforderlig rivning och hantering av eventuella markföroreningar i den omfattning som krävs för att genomföra Detaljplanen.

2.10 Anläggningar i bergtrum

Infart till garage och anläggningar som är gemensamma med andra nyttjare av Eolshällsverket 2 skall bildas som gemensamhetsanläggning och upplåtas till gemensamhetsanläggningen utan kostnad.

Bolaget ansvarar även för och bekostar all rivning och övrigt iordningsställande i fastigheten Eolshällsverket 2 för att den skall kunna användas för i detaljplanen avsett ändamål.

2.11 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart för Fastigheten..

2.12 Servitut och ledningsrätter

Bolaget är berett medverka till att gemensamma och övriga allmänna anläggningar regleras, bergtrum, tillfartstunnlar ventilation, skorsten och trapphus etc, i enlighet med detaljplanen, så att fortsatt verksamhet och drift av anläggningarna säkerställs. Ev servitut, ledningsrätter eller andra nyttjanderätter skall upplåtas utan ersättning.

Bolaget skall vid behov medverka i och samordna gemensamma åtgärder utanför planområdet föranledda av exploateringen som t ex ledningssamordning av eventuella schakter för fjärrvärme, el, belysning etc. Om ledningsägaren önskar servitut eller ledningsrätt skall bolaget biträda detta.

Bolaget skall medverka till att staden, genom servitut eller på annat sätt utan ersättning, ges möjlighet att i framtiden ta väg till det nu outnyttjade bergtrummet som ligger i anslutning till garageutrymmet.

2.13 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten befriade från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

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

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidsplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad huvudtidplan.

Bolaget är skyldig att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom Planområdet 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 ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 55 lägenheter.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten som krävs för att genomföra planen. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten.

3.4 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar för anläggningar för garage i bergrum, tillfart och utrymningsvägar samt erforderliga tekniska tillbehör till dessa, säkerhets- och brandskyddsåtgärder, ventilationsanläggning och gemensam ventilationsskorsten etc.

3.5 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 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 25 000 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 § 3.8 nedan.

3.6. 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 och i anslutning till Fastigheten. Samråd med Staden och berörd nyttjanderättshavare skall ske.

3.7. 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.

3.8 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 berörda byggytor och av Staden anvisad byggetableringsyta. Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite utgå med 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Bolaget eller dess entreprenör nyttjar ytor utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.9 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 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 markkontoret. 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.

3.10 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.

3.11 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" (Marknämnden 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. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget får upplåta bostäderna med bostadsrätt.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av fyra miljoner kronor, i penningvärde 2005-07-01, att senast 2009-07-01 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

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.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 20 miljoner kronor i penningvärde 2005-07-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet 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 SBC Mark AB träffad överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom xxxxx daterad xxxx-xx-xx. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter 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 20 miljoner kronor i penningvärde 2005-07-01. 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 markkontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

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 Överenskommelsens 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 2007-05-31, genom beslut som senare vinner laga kraft, samt att bygglov beviljats och vunnit laga kraft i enlighet med denna.

dels marknämnden senast 2005-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för fastigheterna Eolshällsverket 1 och 2, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels fastighetsbildning sker för såväl Eolshällsverket 1 som Eolshällsverket 2 i huvudsak enligt vad som anges i detta avtal

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 regeringen samt bli föremål för rättsprövning,

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för marknämnden, 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 marknämnd

För SBC Mark AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR:

1. Detaljplanekarta