

Mellan Stockholms kommun genom dess marknämnd, nedan kallad **Staden**, och PEAB Bostad AB (org.nr 556237-5161), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse angående överlåtelse av mark och exploatering inom Tamburen 1, Hässelby Gård

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut 2000-12-12 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostadshus inom ett område som huvudsakligen omfattar fastigheten Tamburen 1 i Hässelby Gård. Markanvisningen förlängdes 2003-02-04. PEAB har även anvisats mark på intilliggande område, del av Grimsta 1:2. Parterna har med anledning av detta upprättat markanvisningsavtal 2004-09-09 för dessa. Denna överenskommelse fullföljer detta avtal beträffande Tamburen 1.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Tamburen m m antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag S-Dp 2001-16326-54, 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 en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och de gränser som anges på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1.

Bolaget skall bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Fastigheten enligt bilaga 1 i Stockholms kommun, för en överkommen köpeskilling om 15 350 000 (femtonmiljoner trehundrafemtiotusen kronor) kronor.

Priset baseras på pris/BTA enligt markanvisningsavtal 2004-08-08 och uppgiven yta BTA 7011 kvadratmeter enligt sammanställning bilaga 6. Kompensation har

därutöver givits enligt § 3.3. Vid överlåtelsen skall köpeskillingen baseras på yta BTA enligt de ritningar för vilka bygglov beviljas.

I ovan nämnda köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.10.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

2.4 Betalning m m

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

2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader 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.

2.6 Fastighetens skick m m

Bolaget, som har besiktigt 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 2.8.

2.7 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.8 Markföroreningar

OK-Q8 har tidigare bedrivit bensinstationsverksamhet på fastigheten Tamburen 1. Enligt miljöbalken, 10 kap § 2, är verksamhetsutövaren ansvarig för efterbehandling av denna mark. OK-Q8 har genomfört marksanering av området och ansvarar för att marken är sanerad i sådan omfattning att marken kan användas enligt detaljplanens bestämmelser, bostäder. Påträffas markföroreningar under byggtiden vilka kan härledas till den nedlagda verksamheten, är det Bolagets uppgift att underrätta OK-Q8 om detta för åtgärd i samråd med tillståndsmyndighet.

2.9 Servitut och ledningsrätter

Gång- och cykelväg

Bolaget medger staden rätt att på fastigheten, utan ersättning, för all framtid nyttja gång- och cykelväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med x på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1. Allmänhetens tillträde för gående och cyklande inom x-området ska säkras för all framtid genom servitut.

Bolaget ska anlägga, underhålla, och vid behov ombygga den kvartersgata och trottoar som nyttjas för gång- och cykeltrafik med därtill hörande anordningar inom

det område, som angivits med x, bilaga 1. Bolaget svarar för löpande drift och skötsel av området som nyttjas för gång- och cykeltrafik. Krav finns ej på vinterväghållning. Staden svarar för erforderlig allmänbelysning för gång- och cykeltrafik inom x-området.

Om särskilda skäl finns och staden så begär ska bolaget medge staden rätt att underhålla och ombygga anläggningen.

Belysning och ledningar

Bolaget medger staden eller den som staden sätter i sitt ställe, att på fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning för allmänna gator och vägar.

Skötsel av stadens mark

Bolaget medger staden rätt till tillträde inom blivande fastigheten för skötsel av stadens träd och markanläggning utmed Lövstavägen. Tillträde ska kunna ske från den av bolaget anlagda infarten från Astrakangatan. Skötseln, exempelvis trädklippning, gräsklippning, ska kunna utföras via kvartersgatan som används för gång och cykelväg, som angivits med x på bilagda detaljplanekarta, bilaga 1.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i fastigheten.

Parkering och garage

Inom fastigheten förläggs den parkering på mark som i huvudsak täcker byggnadens behov.

Bolaget ska inom Fastigheten och intilliggande fastighet del av Grimsta 1:2 (på andra sidan Kuskgränd) gemensamt under mark anlägga ca hälften av erforderliga parkeringsplatser för bägge dessa fastigheter. Riktvärde är 0,19 platser per rumsenhet i planerad bebyggelse vilket motsvarar minst 116 parkeringsplatser. Bolaget skall av dessa p-platser anlägga minst 52 platser i garage inom bolagets intilliggande fastighet del av Grimsta 2:1 (på andra sidan Kuskgränd). Nyttjande av garageplats för Fastigheten med minst 6 platser säkras genom servitut.

2.10 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 tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten 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 skyldig att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Preliminär tidplan för byggnationen:

Flytt av teleledning andra kvartalet 2005

Byggetablering andra kvartalet 2005

Byggstart tredje kvartalet 2005.

Byggstart Lövestavägen och trädplantering andra kvartalet 2006

Byggstart Kuskgränd allmän plats tredje kvartalet 2006

Inflyttning fjärde kvartalet 2006

Bolaget och staden ska verka för att den yttre miljön skall vara färdigställd vid inflyttningen, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 78 lägenheter.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering, bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheten. Bolaget har erhållit kompensation för den anläggning som nyttjas för gång- och cykeltrafik inom område markerat med x.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av allmän plats vid Kuskgränd samt upprustning av Lövestavägen.

3.4 Kommunala anläggningar

Bolaget återställer anslutningar mot kommunala anläggningar.

3.5 Flyttning av ledningar

Staden upprättar en samordningshandling för förekommande ledningar och ledningsflytt på allmän plats. Bolaget samordnar stadens entreprenörer,

ledningsdragande verkens entreprenörer och egna arbeten både tidsmässigt och utrymmesmässigt inom byggarbetsplatsen.

En telefonledning flyttas från Fastigheten till annat läge i trottoar/gata utanför fastigheten. Staden bekostar flytten. Bolaget samordnar flytt av denna ledning med staden och Telia. Bolaget ansvarar för att ledningarna skyddas under byggtiden.

3.6 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation 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 100 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 15 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.

3.7 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 stadens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från staden.

3.8 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.

Bolaget skall vid vite tillse att bolaget, eller av bolaget anlita entreprenör håller sig inom av staden anvisad byggetableringsyta. Vitet skall utgå med 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som bolaget eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.

3.9 Program för miljöanpassat byggande

Bolaget har tagit del av Stockholms stads "Program för miljöanpassat byggande", omarbetat program för ekologiskt byggande dec. 2004 eller den som senare kommer att beslutas av kommunfullmäktige i Stockholm. Bolaget förbinder sig att följa programmet och utföra programmets krav samt de föreskrivna uppföljningarna. Programmet och dess bilagor finns på stadens web-sidor,

www.stockholm.se/miljobygg . Se bilga 5, Miljöanpassat byggande, sammanställning av krav.

Uppföljning av programmets samtliga krav redovisas till stadsbyggnadskontoret vid byggstart och vid avslutat arbete. Uppföljningar om energianvändning och inomhusmiljö skall under andra uppvärmningssäsongen utföras av bolaget och sändas till stadsbyggnadskontoret enligt anvisningar i programmet. Byggbolaget bör säkerställa lägenhetsinnehavarnas/bostadsrättsföreningens tillåtelse med fullmakt att inhämta uppgifter om byggnadens energianvändning, särskilt hushållsel.

Om staden så önskar ska staden ges möjlighet att följa upp bolagets miljö- och kvalitetsarbete inom projektet.

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 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.

Dagvatten omhändertas inom fastigheten i samråd med Stockholm Vatten.

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" (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.

3.12 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 upprättas ett gestaltningsprogram. Bolaget förbinder sig att medverka i arbetet med gestaltningsprogram för området. Gestaltningsprogrammet skall utgöra ett för staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom planområdet. Gestaltningsprogrammet utarbetas successivt av stadsbyggnadskontoret i samråd med markkontoret och bolaget. Underlag för gestaltningsprogrammet utgör Bolagets ritning, Markplaneringsplan L10-02 rev A, dat 2005-03-15, upprättad av ÅWL Arkitekter AB, Bilaga 3 samt Stadens ritning Systemhandling planritning PL:02, dat 2005-03-21, upprättad av Tyréns AB, Bilaga 4.

Bolaget förbinder sig att följa underlag för gestaltningsprogrammet, bilaga 3, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på fastigheten samt ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget får upplåta bostäderna med bostadsrätt.

4.2 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger bolaget själv att förmedla lägenheterna.

4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 4 000 000 kronor, i penningvärde 2005-01-01, att senast 2009-06-01 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.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig vid vite av 6 000 000 kronor i penningvärde 2005-01-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheten inom exploateringsområdet de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig att vid vite av 6 000 000 kronor i penningvärde 2005-01-01, i av Stockholm stad påfordrade delar efterkomma Överenskommelse om exploatering träffat 2005- - (se datum vid undertecknande) mellan Stockholms stad och bolaget, rörande fastigheten Fastigheten. Överenskommelsen om exploatering 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 6 000 000 kronor i penningvärde 2005-01-01. 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 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2007-01-01, 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 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 PEAB Bostad AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR:

1. Detaljplanekarta Dp 2001-16326-54
2. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
3. Ritning av kvartersgatans utformning
4. Lövstavägen och allmän plats mot Kuskgränd
5. Miljöanpassat byggande, sammanställning av krav
6. Sammanställning av ytor