

Mellan Stockholms kommuns exploateringsnämnd, och fastighetsnämnd, har under de förutsättningar som anges i § 5.3 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering för idrottsändamål inom fastigheterna Hjorthagen 1:3, 1:5 och 1:13

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2013-06-13 lämnat markanvisning till Fastighetsnämnden för att uppföra idrottshall inom område Gasverket. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2013-06-15. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet.

1.2 Detaljplan

Detaljplan för Hjorthagens idrottshall, Dp 2015-07196 ("Detaljplanen") vann laga kraft 2016-07-20. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Exploateringsnämnden skall vidta de åtgärder som ankommer på Exploateringsnämnden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och de gränser som anges med röda begränsningslinjer och benämns **3** på bilagd preliminär fastighetsindelning, Bilaga 2.

Fastighetsnämnden skall bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Fastighetsnämnden ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Överföring av ägaransvar och tillträde

Exploateringsnämnden ska överföra ägaransvaret av marken för den blivande idrottshallen till Fastighetsnämnden i samband med att Fastighetsnämnden tillträder marken. Tillträde ska ske 2017-05-01.

2.2 Rivning

Fastighetsnämnden är medvetet om att Fastigheten förutom synliga byggnader och anläggningar kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, fundament, ledningar mm. Fastighetsnämnden tar på sig ansvaret och kostnaden för att avlägsna dessa anläggningar i samband med schakt för ny idrottshall.

2.3 Markföroreningar

För Planområdet gäller de platsspecifika riktvärden och åtgärds mål som överenskommit med Miljöförvaltningen i Stockholm, enligt följande dokument

- Norra Djurgårdsstaden Anmälan om markrening för etapperna Norra 2, Produktionsområdet och Östra, 2011-12-20 Bilaga 3
- Riskbedömning av förorenad mark – Hjorthagen Norra 2, Östra och Produktionsområdet, 2011-12-20, Bilaga 4

Fastigheten övergår till Fastighetsnämnden utan föregående efterbehandling av föroreningar.

Inför markarbeten, t.ex. schakt, pålning, länshållning, skall Fastighetsnämnden upprätta en anmälan om avhjälpandeåtgärder avseende förorenade massor enligt § 28 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, med hänvisning till gällande åtgärds mål och platsspecifika riktvärden enligt första stycket. Fastighetsnämnden ansvarar för att sända anmälan till Miljöförvaltningen samt bekostar tillsynsavgifter förknippade med ärendet.

Exploateringsnämnden utför och bekostar den provtagning, analys och klassificering av massor som erfordras för fastighetsnämndens utförande av markarbeten mot självkostnad.

När Fastighetsnämnden i samband med exploateringen av Fastigheten schaktar för byggnaden och markföroreningar med halter överstigande de platsspecifika riktvärdena, enligt första stycket påträffas, skall Parterna snarast överenskomma om vilka åtgärder som skall vidtas.

Exploateringsnämnden ersätter, under förutsättning att Exploateringsnämnden i förväg godkänt åtgärden, Fastighetsnämnden för verifierade merkostnader för transport och deponi endast av sådana förorenande massor enligt detta stycke med halter överstigande gränsen för mindre känslig markanvändning (MKM) enligt naturvårdverkets riktlinjer.

Vatten som uppkommer vid markarbeten, t.ex. länshållningsvatten, får ej avledas innan provtagning och eventuell rening utförts. Innan utsläpp skall verifieras att vattnet maximalt innehåller de föroreningshalter som redovisas i exploateringsnämndens

anmälan om markrening, se Bilaga 3-4. Exploateringsnämnden ansvarar för och bekostar erforderlig kontroll, provtagning och rening av vatten. Renat vatten kan släppas till dagvattennätet efter överenskommelse med ledningsägaren.

Infiltration av vatten är ej tillåtet. Detta gäller oavsett vattnets kvalitet och föroreningsinnehåll.

Exploateringsnämnden ersätter inte Fastighetsnämnden för stilleståndskostnader eller dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

2.4 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

Fastighetsnämnden medger Exploateringsnämnden att på Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Fastighetsnämnden medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheten Hjorthagen 1:3 eller upplåtas med ledningsrätt.

Spillvattenledning

Exploateringsnämnden ska genom servitutsavtal upplåta utrymme för Fastighetsnämnden på allmän platsmark för en spillvattenledning som tillhör Hjorthagens IP.

Spillvattenledningens tänkta placering framgår på Bilaga 5. ”Översikt anläggnings- och ledningsarbeten”. Spillvattenledningen ska med anledning av att den ska placeras under en betongtrappa dimensioneras för minst 100 års livslängd.

Gångbana mellan idrottshall och gasverksvägen och utrymme söder om idrottshallen

Fastighetsnämnden ska genom servitutsavtal upplåta utrymme på kvartersmark för Exploateringsnämndens gångbana. Fastighetsnämnden ska också genom servitutsavtal upplåta utrymme på kvartersmark mellan idrottshallen och x-området söder om idrottshallen. Ett driftavtal ska tecknas mellan Fastighetsnämnden och Trafiknämnden för utrymmet mellan idrottshallen och gasverksvägen. De aktuella utrymmena framgår på bilaga 5.

2.5 Anläggningsavgifter

Fastighetsnämnden svarar för alla kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m m.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Exploateringsnämnden och Fastighetsnämnden förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt huvudtidplan för gasverket daterad 2016-06-21 version 2.0, Bilaga 6.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Fastighetsnämnden är skyldigt att samordna sina entreprenader med Exploateringsnämndens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Gasverket och med de ledningsdragande bolagen.

Produktionsförutsättningar

I syfte att identifiera behov av samordning och minimera konflikter har Exploateringsnämnden upprättat ett PM rörande produktionsförutsättningar

- ”Genomförandekrav vid entreprenadarbeten Norra Djurgårdsstaden – bilaga till Exploateringsavtal för etapp Gasverket Västra”, Bilaga 7

som ska utgöra förutsättningar i de upphandlingar som parterna gör. Promemorian kan vara föremål för uppdatering före byggstart.

Innan byggstart ska Fastighetsnämnden upprätta ett kontrollprogram i syfte att skydda gasverksvägen och dess ledningar. Fastighetsnämnden ska innan byggstart kalla Exploateringsnämnden till en gemensam syn av gatan.

Byggstart och produktionstid

Planerad byggstart för Fastighetsnämndens exploateringsarbeten inom Fastigheten är tidigast 2017-05-01.

Huvudtidplanen kan ändras efter överenskommelse mellan parterna eller där försening beror på Exploateringsnämnden eller omständigheter enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

Finplanering

Exploateringsnämnden utför först en arbetsgata med enklare standard och utan planteringar. Slitlager utförs med asfalt. Efter att området är färdigställt i sin helhet utför Exploateringsnämnden finplaneringen.

Fastighetsnämnden ska frånträda allmän plats senast den tidpunkt då Exploateringsnämnden ska påbörja finplaneringen enligt huvudtidplanen, dock tidigast 2019-04-01.

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

3.2 Verksamheter

På Fastigheten ska en fullstor idrotthall byggas.

3.3 Byggnadsteknik

Ny byggnad ska utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och verksamhetsyta. Bottenplatta och källarmurar ska utföras som gas- och vattentäta

konstruktioner upp till markytan. Kraven följer av den riskbedömning (Bilaga 4) som bilagts anmälan om markrening (Bilaga 3). Avsteg från detta förutsätter miljöförvaltningens godkännande.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Fastighetsnämnden ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Fastighetsnämnden ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Fastighetsnämndens bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Exploateringsnämnden skall godkänna handlingar som berör allmän platsmark.

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

Kostnader för omprojektering av exploateringsnämndens bygghandlingar och ändring av exploateringsnämndens utförande föranledda av Fastighetsnämndens önskemål bekostas av Fastighetsnämnden.

Fastighetsnämnden är medvetet om att Fastighetsnämnden kan behöva ombesörja och bekosta pumpning av avlopp från byggnaden.

3.5 Gemensamhetsanläggningar

Gård

Fastighetsnämnden förbinder sig att söka, bekosta, samt medverka till genomförandet av erforderlig förrättning enligt anläggningslagen för kommunikations, vistelseytor och eventuella ledningar på gården som skall anordnas för Fastigheterna 3 och 11, Bilaga 2.

Fastighetsnämnden förbinder sig även att med ägaren till den andra fastigheten som skall anslutas till anläggningen snarast träffa överenskommelse angående denna. I överenskommelsen skall regleras anläggningens läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningen, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningen samt formerna för anläggningens förvaltning.

Sopsugsanläggning

Fastighetsnämnden förbinder sig att, bekosta samt medverka till genomförandet av förrättning enligt anläggningslagen för sopsugsanläggning.

Utbyggnadsetapperna i Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden kommer att ha en gemensam sopsugsanläggning för tre avfallsfraktioner. Anläggningen ska inrättas som gemensamhetsanläggning och ägas och förvaltas av alla fastigheter i utbyggnadsområdet, genom en samfällighetsförening. Sopsugsanläggningen består av huvudledningar, ledningar och en gemensam terminal samt erforderliga tillbehör. Anslutning till sopsugsanläggningen ska göras enligt stadens anvisningar.

Staden har åtagit sig att förskotta kostnader för och ansvara för utförande av den gemensamma sopsugsanläggningen fram till kvartersgräns och åtar sig att ansöka om

inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Anläggningen skall överlåtas till samfällighet när anläggningen är fullt utbyggd, preliminärt 2022.

Utförandekostnader för gemensamhetsanläggningen baseras på den slutliga gemensamhetsanläggningens bedömda slutkostnad. Utförandekostnaderna uppgår till 219 kr per kvm ljus BTA exkl moms (2014).

Parterna är överens om att beräkning av Fastighetens andel för såväl utförande som drift och underhåll ska grundas på den anslutna bebyggelsens bruttoarea ovan mark (ljus BTA enligt godkänd bygglovhandling). För verksamheter medräknas halva arean. Avrundning görs till 100-tal m².

Fastighetsnämnden ska bekosta Fastighetens andel av gemensamhetsanläggningens utförandekostnad. Fastighetsnämnden skall erlagga betalning senast vid tillträde av Fastigheten.

Stadens förskotterade kostnader gäller fast utan indexreglering t.o.m. 20131231, därefter uppräknas den med index enligt Litt 126 Köpcentrum och logistikbyggnader med stomme av stål. Basår dec 2012. Utförandekostnader som erläggs vid anslutning till anläggningen under 2014 räknas upp till dec 2013 och gäller fast under hela 2014. På motsvarande sätt räknas kostnaden upp för kommande år.

Staden ansvarar för utförande av drift och underhåll av sopsugsanläggningen fram tills gemensamhetsanläggningen bildats. Fastighetens andel av kostnaderna beräknas utifrån andelstal enligt ovan och staden debiterar Fastighetsnämnden löpande baserat på redovisad självkostnad.

Fastighetsnämnden förbinder sig att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningen snarast träffa överenskommelse angående denna. I överenskommelsen skall regleras anläggningens läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningen, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningen samt formerna för anläggningens förvaltning. Exploateringsnämnden åtar sig att samordna framtagande av överenskommelsen enligt detta stycke.

3.6 x-område

Fastighetsnämnden förbinder sig att inom Fastigheten projektera, utföra och bekosta uppfyllnad till ca 60 cm under färdig gångförbindelse på blivande x-område på markerad sträcka i bilaga 5. Fastighetsnämnden ska konstruktivt möjliggöra för exploateringsnämndens färdigställande av gångförbindelsen.

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

Fastighetsnämndens anläggningsarbeten skall, såvitt på Fastighetsnämnden ankommer, vara avslutade och tillgängliga för övertagandebesiktning av Exploateringsnämnden och start av finplanering enligt huvudtidplanen, dock tidigast 2019-04-01.

Fastighetsnämndens åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Exploateringsnämnden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag garanterar Fastighetsnämnden att utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under två år.

För detta byggnadsåtagande skall i övrigt tillämpliga delar gälla i Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, AB 04.

3.7 Flyttning av ledningar

Dagvattenledning från idrottsplatsen ska ersättas av ny ledning i nytt läge. Förbindelsepunkt kommer att upprättas vid byggnadens nordöstra hörn. Bortledning av dagvatten från idrottsplatsen ska fungera under hela utbyggnadstiden. Kostnaden och anläggning av ny ledning till Gasverksvägen står Fastighetsnämnden för.

3.8 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

Fastighetsnämnden ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Fastighetsnämnden skall särskilt skydda de träd som angetts på bifogad trädvitesplan, Bilaga 8. Fastighetsnämnden skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett stabilt två meter högt stängsel. Fastighetsnämnden ansvarar för att Fastighetsnämnden, eller något företag som Fastighetsnämnden anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Exploateringsnämnden.

Vid överträdelse skall Fastighetsnämnden utge vite med de belopp som anges på trädvitesplanen. Vid annan skada ansvarar Fastighetsnämnden för att reparera skadan, eller för att bekosta Exploateringsnämndens reparation av skadan. Om Fastighetsnämnden nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Fastigheten utan tillstånd skall Fastighetsnämnden utge vite i enlighet med § 5.1.3 nedan.

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna § 3.8. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

3.9 Byggytor och byggetablering

Fastighetsnämnden förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Exploateringsnämnden om vilka ytor, som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Exploateringsnämnden kommer i samråd med byggherrarna att upprätta skedes- och samordningsplan som bl.a. utvisar etableringsytor inkl. tider för dessa, transportvägar och färdigplaner.

För upplåtelse av etableringsytor som ännu inte är allmän plats utgår ersättning för nyttjanderätt med 260 kr/m² och år. För upplåtelse av allmän plats krävs polistillstånd och debitering sker enligt taxa.

Fastighetsnämnden svarar för samtliga kostnader och tillstånd för etableringsytorna.

3.10 Bygglogistikcenter (BLC) i Norra Djurgårdsstaden

Ett lokalt Bygglogistikcenter kallat BLC finns för Norra Djurgårdsstaden. Syftet med BLC är att skapa ett hållbart och resurseffektivt byggande inom stadsutvecklingsområdet. Samtliga byggherrar inom stadsutvecklingsområdet ska ansluta sig till BLC. I Bilaga 9:1, Faktablad 12, redovisas tjänster och kostnadsfördelning samt i Bilaga 9:2, Prislista lots och anslutningsavgift. Ytterligare information finns att hämta på BLC:s webbplats, www.ndslogistik.se.

3.11 Gemensamma kostnader

Kostnader för arbeten och tjänster av för etappen gemensam art som utförs av Exploateringsnämnden eller BLC inom etappens arbetsplatsområde och som debiteras Fastighetsnämnden, se PM Genomförandekrav, Gemensamma arbeten, Bilaga 6. Gemensamma kostnader kan variera i art och omfattning beroende på förutsättningar i specifikt område och skede.

Arbetet sker i samverkan och dialog mellan berörda Bolag i området och Exploateringsnämnden.

3.12 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Fastighetsnämnden, genom val av byggnadsmaterial att inte förorena Fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter. Dagvattnet skall efter fördröjning där detta inte är orimligt avledas från Fastigheten, enligt ”Gasverksområdet, Dagvattenstrategi, Version 2.0, 2015-03-13, Bilaga 10 och Stockholm Vattens AB:s anvisningar.

För aktuellt kvarter gäller härvid att:

Avrinningskoefficient för nya hus är högst 0,45

Avrinningskoefficient för gård är högst 0,25

LOD-lösning ska ta hand om 2-årsregn

Infiltration av vatten från hårdgjorda ytor får inte ske

Dagvattensystem för Hjorthagens IP ska ha bibehållen funktion.

Nya hus ska ha gröna tak med tjockt täckningsdjup för att reducera avrinningen.

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Fastighetsnämnden skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv, via www.stockholm.se/geoarkivet.

3.14 Avfallshantering

Fastighetsnämnden har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering” samt PM Kretsloppsbaseerad avfallshantering Gasverket, 2011-12-20. Bilaga 11

Fastighetsnämnden förbinder sig att ansluta verksamheten till sopsug samt den därtill eventuellt hörande gemensamhetsanläggning, enligt § 3.5 ovan.

Fastighetsnämnden skall för omhändertagande av organiskt avfall inrätta avfallskvarnar.

§ 4

MILJÖPROFILERING NORRA DJURGÅRDSSTADEN

4.1 Miljöåtaganden för etapp Gasverket

Norra Djurgårdsstaden har utsetts till en miljöstadsdel och för varje etapp har ett särskilt handlingsprogram tagits fram. För Gasverket gäller ”Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder, kontor och handel i nya och befintliga byggnader inom Gasverket” daterad 2014-11-12. Därefter har miljökraven förtydligats och förtecknats i ”Kontrollplan Gasverket”, Bilaga 12.

Fastighetsnämnden åtar sig att uppfylla miljökraven enligt ”Kontrollplan Gasverket”. Det fortsatta arbetet med miljöåtaganden sker i dialog mellan Fastighetsnämnden och Exploateringsnämnden. Dock gäller att Fastighetsnämnden skriftligen skall anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från kontrollplanen. Avvikelserna skall godkännas av Exploateringsnämnden.

Stockholms stad kommer att göra uppföljningar av Fastighetsnämndens kravuppfyllelse enligt ”Kontrollplan Gasverket” genom projektets olika skeden. Fastighetsnämnden åtar sig att, på egen bekostnad, aktivt medverka till att genomföra denna uppföljning.

§ 5

ÖVRIGA VILLKOR

5.1 Viten

5.1.1 Finplanering

Exploateringsnämnden måste få tillträde till gatu- och parkmarken för att kunna finplanera marken enligt huvudtidplanen. Fastighetsnämnden förbinder sig att, vid vite av tjugofemtusen (25.000) kronor per vecka senast dag innan Exploateringsnämnden ska påbörja finplanering enligt huvudtidplanen, lämna Exploateringsnämnden tillträde till gatu- och parkmarken. Vitet kvarstår till och med att Exploateringsnämnden fått tillträde till marken eller att ny uppgörelse träffats.

5.1.2 Träd

Om något av de på trädvitesritning angivna träden pga av Fastighetsnämnden eller något företag som Fastighetsnämnden anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före

2 år efter färdigställande skall Fastighetsnämnden utge vite till Exploateringsnämnden enligt trädvitesritning, Bilaga 7.

5.1.3 Etableringsytor

Fastighetsnämnden ska tillse att Fastighetsnämnden eller av Fastighetsnämnden anlita en entreprenör håller sig inom Fastigheten och av Exploateringsnämnden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Exploateringsnämnden skall vite utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Fastighetsnämnden eller dess entreprenör nyttjar utanför Fastigheten och av Exploateringsnämnden anvisad byggetableringsyta.

5.2 Överlåtelse av överenskommelse

Fastighetsnämnden förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten innan idrottshallen är uppförd och övriga åtaganden i detta avtal är fullgjorda tillsammans med Exploateringsnämnden tillse att de nya ägarna ingår ny överenskommelse om exploatering.

5.3 Överenskommelsens giltighet

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

Exploateringsnämnden senast 2017-03-31 godkänner överenskommelsen 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 kommuns
exploateringsnämnd

För Stockholms kommuns
fastighetsnämnd

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta, granskningsversion
2. Preliminär fastighetsindelning
3. Anmälan om markrening
4. Riskbedömning av förorenad mark
5. Översikt anläggnings- och ledningsåtgärder
6. Huvudtidplan
7. Genomförandekrav
8. Trädvitesplan
9. Fakta och priser för bygglogistikcenter
10. Dagvattenstrategi
11. Särskilda riktlinjer för avfallshantering
12. Kontrollplan Gasverket