

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, AB Grundstenen 146625 under namnändring till Gasklockor 3 AB, 556955-9700 och Oscar Properties Gasklockor AB (org.nr. 556791-3685), nedan gemensamt kallade **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hjorthagen 1:2 mfl

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2009-05-14 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder samt kompletterande kommersiella och kulturella lokaler inom område Gasklocka 3 och 4 i Hjorthagen. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2009-05-14. På grund av en utdragen planprocess har markanvisningsavtalet förlängts. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

AB Grundstenen 146625 under namnändring till Gasklockor 3 AB och Oscar Properties Gasklockor AB är solidariskt ansvariga för alla åtaganden gentemot Staden enligt detta avtal och benämns nedan gemensamt Bolaget.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Del av Norra Djurgårdsstaden Gasklocka 3 och 4 i stadsdelen Hjorthagen antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2009-11340-54, 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, nedan kallade **Fastigheten** var för sig eller **Fastigheterna** gemensamt, med i huvudsak det läge och de gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 2.

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

2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Fastigheten dvs, ca 9000 kvadratmeter av fastigheterna Hjorthagen 1:1 och Hjorthagen 1:2 (Gasklocka 4) inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om *Trehundranittiotvåmiljonertrehundrasjuttiotusen (392.370.000)* kronor. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 2.

Prisreglering fram till tillträde

Den preliminära köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge 2013-12-18 (**Värdetidpunkten**) om 8700 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om 45100 m² ljus BTA.

Skulle den värdegrundande arean i bygglovet skilja sig från den beräknade arean, justeras köpeskillingen vid överlåtelsen i enlighet med den i bygglovet faktiska ytan för bostadsyta respektive verksamhetslokaler. Om den värdegrundande arean i bygglovet understiger 38 500 m² ska köpeskillingen per m² ljus BTA omförhandlas.

Bostadsyta -Index

Parterna är också överens om att uppgörelsens (värdetidpunktens) pris skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset skall ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 35 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Östermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Östermalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatiks redovisningsmetoder eller källor, skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset skall dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

Verksamhetslokaler – Index

Ovanstående pris i kronor per m² för verksamhetslokaler är bestämt i prisnivå 2013-12 och ska regleras med index fram till dagen två månader före tillträdesdagen. Nivån ska regleras – upp eller ner – med 100% av SFI/IPD fastighetsindex, Capital Growth, Office Stockholm Central Area (innerstaden utom CBD), framtaget av Svenskt fastighetsindex & IPD Norden AB (SFI/IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram i april månad nästföljande år. För justering av index under året ska Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (KPI) tillämpas.

Startindex och slutindex för justering av överenskommen köpeskilling beräknas enligt modellen:

Startår = år då markanvisningsavtal tecknas

Slutår = år då fastigheten tillträds

Startindex = (SFI/IPD index för startår)*(KPI startår och värdemånad/ KPI december året före startår)

Slutindex= (SFI/IPD fastighetsindex för slutår) * (KPI Slutår och månad två månader före tillträdet/KPI december året före slutår).

Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas ska köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2014-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för januari månad 2014.

I ovan nämnda köpeskilling ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.12.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan vunnit laga kraft.

2.4 Tomträttsupplåtelse av Gasklocka 3

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastigheten avsedd för kulturändamål vid Gasklocka 3 omfattande ca 3500 kvadratmeter, se bilaga 2, på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 3. Första upplåtelseperioden ska sättas till 20 år. Upplåtelsen omfattar övertagande av stålfackverket som omger Gasklocka 3 och ansvar för att vidmakthålla det i enlighet med Skydds- och varsamhetsbestämmelser i Detaljplanen.

Upplåtelsedatum ska i tomträttsavtalet bestämmas till i §3.1 meddelat definitivt datum för Bolagets möjliga byggstart av exploateringsarbeten inom fastigheten. Regelringstillfälle i tomträttsavtalet infaller vid nästkommande kvartalsskifte.

2.5 Betalning m m

Bolaget skall senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.2 ovan 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, 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.

2.7 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 4.

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 § 2.9.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten 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.

Bolaget är medvetet om befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde och de detaljplanebestämmelser som enligt Detaljplanen kommer att gälla för Fastigheten.

2.9 Markföroreningar

För Planområdet gäller de platsspecifika riktvärden och åtgärdsåtgärder som överenskommits med Miljöförvaltningen i Stockholm, enligt följande dokument

- Norra Djurgårdsstaden Anmälan om markrening för etapperna Norra 2, Produktionsområdet och Östra, 2011-12-20 bilaga 5
- Riskbedömning av förorenad mark – Hjorthagen Norra 2, Östra och Produktionsområdet, 2011-12-20, bilaga 6

Staden kommer att ta fram en grovschaktplan med grundläggningsnivåer c:a 60cm under huvudsaklig källarnivå i samråd med Bolaget. Staden schaktar och renar marken ner till minst den angivna grundläggningsnivån så att de platsspecifika åtgärds målen enligt första stycket uppfylls. I de fall berg påträffas vid schakt kommer bergschakt ej utföras. Staden överlämnar en schaktbottenredovisning till Bolaget i samband med dess tillträde av Fastigheten. Bolaget startar sina entreprenader vid färdiga grovschaktade ytor enligt grovschaktplanens nivåer.

Om Bolaget i samband med exploateringen av fastigheten schaktar för rörledningar, hisschakt o dylika mindre konstruktioner under grovschaktplanens nivåer och Bolaget i samband med detta påträffar markföroreningar med halter överstigande de platsspecifika riktvärdena, enligt första stycket, skall Staden omgående kontaktas. Parterna skall snarast överenskomma om vilka åtgärder som skall vidtagas. Bolaget förbinder sig därvid att vidta erforderliga åtgärder för att minimera Stadens merkostnader för en eventuell ytterligare markrening. Staden ersätter, under förutsättning att Staden i förväg godkänt åtgärden, Bolaget för verifierade merkostnader för transport och deponi av sådana förorenande massor enligt detta stycke som ej kan återanvändas eller återvinnas inom Norra Djurgårdsstaden.

I de fall en anmälan om efterbehandling erfordras vid Bolagets exploateringsarbeten ombesörjes detta av Bolaget som hänvisar till de platsspecifika riktvärdena och åtgärds målen enligt första stycket. Bolaget bekostar erforderlig provtagning och analyser samt hantering av massor och vatten enligt anmälan. Bolaget svarar alltid för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor med halter under platsspecifika riktvärden.

Om Bolaget planerar garage eller andra större byggnadskonstruktioner under grovschaktplanens nivåer svarar Bolaget för alla kostnader förknippade med tillkommande schakt och markrening.

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

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 stadens anmälan om markrening, se bilaga 5-6. Bolaget 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.

2.10 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.11 Servitut och ledningsrätter

Gång- och cykelväg

Bolaget medger Staden rätt att på Fastigheten, utan ersättning, för all framtid för allmän gångtrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gångväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med [gx] på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1. Servitutet ska lokaliseras i samband med projekteringshandlingar för gårdsplanet och gångvägen.

Bilväg

Bolaget medger Staden rätt att på Fastigheten, utan ersättning, för all framtid nyttja tillfartsväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med [gx] på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, för åtkomst av allmänna parkytor och gångvägar väster om kvartermarken för drift och underhåll. Servitutet ska lokaliseras i samband med framtagande av projekteringshandlingar för gårdsplanet.

Belysning, elnätstation, ledningar mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar (elnätstation) inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, samt

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheterna Hjorthagen 1:1 och Nimrod 7, eller upplåtas med ledningsrätt.

2.12 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten befriat 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 m m.

§ 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,
- 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.

Staden och Bolaget skall gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen

Produktionsförutsättningar

I syfte att identifiera behov av samordning och minimera konflikter har Staden upprättat fyra PM rörande produktionsförutsättningar

- PM Generella områdeskrav, Bilaga 7
- Övergripande arbetsmiljöplan Norra Djurgårdsstaden, Bilaga 8
- Kranregler, Bilaga 9

Promemoriorna ska vara förutsättningar i de upphandlingar som parterna gör. Bolaget förbinder sig att vidta skäligen åtgärder för att god samordning ska uppnås i enlighet med de regler som gäller för Stockholms stad inom samma arbetsområde. Promemoriorna kan vara föremål för uppdatering före byggstart.

Bolaget förbinder sig att vidta skäligen åtgärder för att god samordning skall uppnås.

Byggstart och produktionstid

Planerad byggstart för Bolagets exploateringsarbeten inom fastigheten är tidigast 2016-01-01.

6 månader före ovan angiven planerad tid för byggstart skall Staden informera Bolaget om eventuella förändringar i tidplanen.

Senast 3 månader före ovan angivet datum skall Staden meddela definitivt datum för Bolagets möjliga byggstart.

Produktionstiden till första inflyttning på Fastigheten beräknas till 18 månader. Den totala produktionstiden beräknas till 24 månader.

3.2 Gas- och vattentäta källare

Samtliga kvarter skall utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och bostäder samt lokaler. Bottenplatta och källarmurar skall utföras som gas- och vattentäta konstruktioner upp till markytan.

3.3 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 320 lägenheter.

3.4 Speciallägenheter och lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter skall Bolaget efter överenskommelse med Östermalms stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande lokaler:

- permanenta barnstugor, 5 avdelningar,

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

3.5 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget 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 bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gator och parker enligt Detaljplanen, med undantag av vad som anges i § 3.7 nedan.

Kostnader för omprojektering av stadens bygghandlingar och ändring av stadens utförande föranledda av Bolagets önskemål bekostas av Bolaget.

3.6 Gemensamhetsanläggningar

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

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/ fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast träffa överenskommelse

angående dessa. I överenskommelserna skall regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

Avfallshantering/Sopsug

Utbyggnadsetapperna i Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden kommer att ha en gemensam sopsugsanläggning för tre avfallsfraktioner. Huvudmannskapet för anläggningen kommer att bli i form av en samfällighetsförening för en gemensamhetsanläggning med alla fastigheter i utbyggnadsområdet.

Sopsugsanläggningen består av huvudledningar, ledningar och en gemensam terminal. En provisorisk terminal för anläggningen kommer att finnas fram tills den permanenta Sopsugsterminalen tas i drift, preliminärt år 2016. Parterna är medvetna om att läget för terminalen inte är slutligt avgjort. Anslutning till sopsugsanläggningen ska göras enligt stadens anvisningar i Stadens handlingsprogram för sopsug daterat i juni 2013.

En kopia av Utkast till överenskommelse avseende inrättande av gemensamhetsanläggning för sopsug inom detaljplaneområdet Norra 1, Norra Djurgårdsstaden, Stockholm bifogas i bilaga 10. Ett avtal med huvudsakligen samma lydelse och innehåll kommer att upprättas för etappen Västra och Gasklocka 3 och 4.

3.7 Kommunala anläggningar

Bolaget förbinder sig att projektera, bekosta och utföra följande kommunala anläggningar.

- GC-vägar genom Skulpturpark

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 övertagandebesiktning av Staden senast 2019-06-30. Bolagets åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag garanterar Bolaget 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.

3.8 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 stängsel. 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 500 000 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 § 4.X nedan.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bekosta flytt och återplantering av en inom området befintlig ek. Staden kommer innan rivning av Gasklocka 4 att förbereda eken för flytt och placera den på lämplig plats för skötsel under byggtiden. Bolaget svarar för återplantering av eken vid återuppbyggnad av gårdsplanen. Eken är markerad på bifogad karta, Bilaga X. Om trädet, på grund av Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före 2021-12-31 skall Bolaget vid vite med 1 000 000 kronor plantera motsvarande nytt relativt fullväxt träd. Stadens kostnader för förberedelser och flytt ersätts mot verifikat.

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 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheten. Samråd med Staden skall ske.

3.10 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.

3.11 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.

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

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa. Aktuella etableringsytor är dock ännu ej allmän plats. I stället utgår ersättning för nyttjanderätt med 260 kr/m² och år.

Bolaget svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

3.12 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. Kostnader för nyttjande av BLC regleras enligt bilaga 12 med underbilagor, bilagor 13-14.

3.13 Gemensamma kostnader – behövs detta avsnitt?

Gemensamma kostnader för arbeten som utförs av Staden eller BLC inom arbetsplatsområdet fördelas ut med hjälp av en nycklingstabell enligt bilaga 15.

Gemensamma kostnader består av

- Stängsel, provisorisk belysning gator
- Skyltning gemensam
- Snöröjning, sandning och sopning gator inom arbetsplatsområdet
- Städning och rengöring av arbetsgator inför finplanering
- Trafiksäkerhetsarbete som berör hela arbetsplatsområdet
- Provisorier för framkomlighet inom arbetsplatsområdet
- Etappsamordnare

Gemensamma kostnader kan variera i art och omfattning beroende på förutsättningar i specifikt område och skede.

Arbetet sker i samverkan och dialog mellan Bolagen och Staden.

3.14 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. Dagvattnet skall efter fördröjning avledas från Fastigheten, enligt ”Norra Djurgårdsstaden, Dagvattenstrategi, Riktlinjer och principlösningar, Version 1, 2011-10-27, bilaga 16 och Stockholm Vattens AB:s anvisningar.

3.15 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens program: ”Stockholm en stad för alla – Handbok för utformning av en tillgänglig och användbar utemiljö” daterad juni 2008, bilaga 17. Bolaget har tagit del av detta program. Bolaget ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge och skall därvid utse lämplig person för att utföra erforderlig kontroll och dokumentation så att Bolagets åtagande uppfylls och säkerställs.

Bolagets skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från programmet. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

3.16 Gestaltningssprogram

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 kommer ett gestaltningssprogram att upprättas.

Gestaltningssprogrammet skall utgöra ett för Staden och Bolaget gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet. Bolaget ska inom bostadsgården och Gasklocka 3 anlägga en skulpturpark.

Bolaget förbinder sig att medverka i arbetet med att upprätta gestaltningssprogrammet, att ta fram erforderligt underlag och bekosta sin del av arbetet. Gestaltningssprogrammet utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och Bolaget inom Planområdet. Avsikten är att programmet skall vara klart 2014-12-31.

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

3.17 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.18 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering” samt ”PM RIKTLINJER FÖR AVFALLSHANTERING I HJORTHAGEN”, 2012-06-28, bilaga 18.

Bolaget förbinder sig att ansluta bostäderna till sopsug samt den därtill eventuellt hörande gemensamhetsanläggning, enligt § 3.7 ovan.

Bolaget skall för omhändertagande av organiskt avfall inrätta avfallskvarnar i alla lägenheter.

§ 4

MILJÖPROFILERING NORRA DJURGÅRDSSTADEN

4.1 Miljöåtaganden för etapp NDS-Gasklocka 3 och 4

Bolaget har efter markanvisning frivilligt åtagit sig att uppfylla krav uppställda i dokumentet ”MILJÖÅTAGANDE -Vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och verksamhetslokaler vid Gasklocka 3 och 4”. Under planarbetets gång har handlingsprogrammet reviderats och vid detta avtals tecknande gäller version 1.1 daterad december 2013, bilaga 19. I programarbetet som skett efter markanvisning har miljökraven förtydligats, dessa har förtecknats i ”Kontrollplan miljö Gasklocka 3 och 4”, Bilaga 20.

Bolaget åtar sig att uppfylla miljökraven enligt ”Kontrollplan miljö Gasklocka 3 och 4”. Det fortsatta arbetet med miljöåtaganden sker i dialog mellan Bolaget och Staden dock gäller att Bolaget skriftligen skall anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från kontrollplanen. Avvikelseerna skall godkännas av Staden.

4.2 Uppföljning av miljöåtaganden

För att följa upp efterlevandegraden av uppsatta miljöåtaganden i projektet kommer uppföljning av att göras.

- Kvalitets och miljöplan

För att redovisa hur Bolaget kommer att uppfylla miljöåtagandet upprättar bolaget en Kvalitets- och miljöplan och plan för egenkontroll. Planerna visar hur verksamheten i projektet kommer att planeras, organiseras, genomföras och dokumenteras.

- Stockholms stads uppföljning

Stockholms stad kommer att göra uppföljningar av bolagets kravuppfyllelse enligt ”Kontrollplanen miljö Gasklocka 3 och 4” genom projektets olika skeden.

Kontrollplanen är utformad som en webbaserad databas i vilken Bolaget själv fyller i de värden och den dokumentation som efterfrågas som verifiering på uppställda krav. Bolaget åtar sig att, på egen bekostnad, aktivt medverka till att genomföra denna uppföljning.

- Uppföljning av energianvändning

För Bolagets uppföljning av energianvändning skall avtal upprättas med boende med t ex följande lydelse: Härmed ges XX AB, org nr xx xx xx, fullmakt att inhämta historiska mätvärden för användning av summa hushållsel för hela fastigheten, fastighetsel, värme i form av delposter för värme och tappvatten, kyla och färskvatten.

§5

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget skall upplåta bostäderna med bostadsrätt.

Bolaget äger själv rätt att förmedla lägenheterna med undantag av de i § 3 p. 3 ovan angivna lokalerna vilka skall förmedlas av Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe.

4.2 Kvartersmark som inte får spärras av

Det område inom Fastigheten som markerats med snedstreck på bilagda karta, Bilaga X, får inte spärras med hinder i någon form. Området är primärt avsett för Fastighetens behov. Anläggningar inom området anläggs, ägs och förvaltas av Bolaget på samma sätt som övrig kvartersmark. Allmänheten får dock passera området till fots eller med cykel. Staden har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

4.4 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 60 445 275 kronor, i penningvärde 2013-10-31, att senast 6 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft 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 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.

4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 80 593 700 kronor i penningvärde 2013-10-31, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar 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 [Företagsnamn] träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad 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 80 593 700 kronor i penningvärde 2013-10-31. 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.

4.6 Överenskommelsens giltighet

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

dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2014-06-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt §1.2 senast 2014-06-30, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2014-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Gasklocka 3 och 4, 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.

* * * * *

UTKAST 2014-01-17

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Gasklockor 3 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Oscar Properties Gasklocka AB

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta, Dp 2009-18084-54
2. Illustration över detaljplan med den blivande fastigheten markerad
3. Utkast till Tomträttsavtal
4. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
5. Norra Djurgårdsstaden Anmälan om markrening för etapperna Norra 2, Produktionsområdet och Östra, 2011-12-20
6. Riskbedömning av förorenad mark – Hjorthagen Norra 2, Östra och Produktionsområdet, 2011-12-20
7. PM Generella områdeskrav
8. Övergripande arbetsmiljöplan Norra Djurgårdsstaden
9. Kranregler
10. Förslag till Överenskommelse avseende inrättande av gemensamhetsanläggning för sopsug inom detaljplaneområdet Västra, Norra Djurgårdsstaden, Stockholm
11. Trädvitesritning daterad 2010-12-20 rev. 2012-01-19
12. Bygglogistikcenter (BLC) i Norra Djurgårdsstaden
13. Å Prislista BLC
14. AF_text vid upphandling av entreprenörer
15. Nycklingstabell
16. Norra Djurgårdsstaden, Dagvattenstrategi, Riktlinjer och principlösningar, Version 1, 2011-10-27
17. Stockholm en stad för alla – Handbok för utformning av en tillgänglig och användbar utemiljö
18. PM RIKTLINJER FÖR AVFALLSHANTERING I HJORTHAGEN”, 2012-06-28
19. MILJÖÅTAGANDE -Vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och verksamhetslokaler vid Gasklocka 3 och 4
20. Kontrollplan miljö Gasklocka 3 och 4, daterad 2013-10-XX
21. Trädvitesberäkningsmall daterad 2010-11-02