

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Elementica Data Center Construction AB (org.nr. 556715-9495), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i punkt 5.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten Starkströmmen 1 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2015-05-21 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra serverhall inom del av fastigheten Starkströmmen 1 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm, med adress Midskogsgränd 11-13. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2015-05-21. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

Vid Exploateringsnämndens beslut 2015-05-21 lämnades i samma ärende ytterligare en markanvisning inom del av fastigheten Starkströmmen 1 till Ellevio AB, nedan kallat **Ellevio**, för uppförande av fördelningsstation.

1.2 Markområden

För det till Bolaget anvisade markområdet gäller en ändrad stadsplan från 1970 för kvarteret Elektriciteten m.m. inom stadsdelen Hjorthagen, Pl. 6917.

Den del av fastigheten Starkströmmen 1 som avses att upplåtas med tomträtt till Bolaget kallas nedan för **Elementicas område** eller **Tomträten**. Intilliggande del av fastigheten Starkströmmen 1, öster om Elementicas område, kallas nedan för **Ellevios område**. De båda områdena kallas nedan gemensamt för **Bygglovsområdet**. Ytterligare en del av fastigheten Starkströmmen 1, ingår i en pågående detaljplan för fastigheterna Starkströmmen 2 och 4 m fl i stadsdelen Hjorthagen, Dp 2013-14796, detta område kallas nedan **Planområdet**. Bygglovsområdet och Planområdet kallas nedan för **Projektområdet**.



Markområdena som beskrivs ovan framgår av Bilaga 1.

1.3 Avtal mellan Bolaget och Ellevio

Bolagets och Ellevios projekt är beroende av varandra. Bolaget och Ellevio har inom ramen för de två projekten träffat avtal gällande kostnadsfördelning avseende byggnad på del av Kv. Starkströmmen 1 i Stockholm och därmed sammanhängande frågor.

§ 2

ARRENDE, FASTIGHETSBILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Ordningsföljd

Parternas åtaganden i denna överenskommelse ska i huvudsak ske enligt följande.

1. Arrendeavtal och köpeavtal tecknas
2. Befintlig byggnad rivs
3. Fastighetsbildning genomförs
4. Tomträttsupplåtelse och servitutsavtal tecknas
5. Serverhall byggs

2.2 Fastighetsbildning

Staden ska, efter att rivning av befintlig byggnad genomförts enligt punkt 2.5, vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet som ska utgöra Elementicas område, med i huvudsak det läge och gränser som anges i Bilaga 2.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.3 Arrendeavtal, överlåtelse och rivning av byggnad

Staden och Bolaget ska efter det att rivningslov har beviljats, träffa arrendeavtal för del av Elementicas område och på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till arrendeavtal, Bilaga 3.

Bolaget, Ellevio och Staden ska ingå ett köpeavtal enligt Bilaga 4, som anger formerna för Stadens försäljning av befintlig byggnad på Bygglovsområdet. Byggnaden överlåtes till Ellevio och Elementica mot en ersättning av totalt 28 000 000 kronor.

Bolaget och Elementica ska efter att ersättningen betalats till Staden riva byggnaden för att på så sätt möjliggöra tänkt exploatering inom Bygglovsområdet, se punkt 2.6 nedan.

Bolaget, som har besiktigat Elementicas område och ovan nämnd byggnad, förklarar sig härmed godta områdets och byggnadens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i området och/eller byggnaden. Vad gäller föroreningar, se punkt 2.7 nedan.

2.4 Tomträtsupplåtelse och rättigheter m.m.

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt punkt 2.2 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträtsavtal för Elementicas område på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträtsavtal, enligt Bilaga 5. Upplåtelsedagen ska i tomträtsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft.

Avgälden uppgår för kontor till 345 kronor per kvadratmeter ljus BTA och för industri 172,5 kronor per kvadratmeter ljus BTA i värdetidpunkt 2015-04-01. Avgäldsnivån skrivs upp med 3 % per år från värdetidpunkten.

Den i bilagt förslag till tomträtsavtal uppgivna bruttoarean baseras på handlingar som har lämnats in för bygglovsprövning upprättade av Albert France-Lanord Architects AB daterade 2017-11-07. I det kommande tomträtsavtalet ska bruttoarean och tomträtsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Servitutsavtal upplag för parkdrift

Bolaget medger Staden rätt att på Tomträten, utan ersättning för all framtid för upplag för parkdrift anlägga, bibehålla, nyttja, underhålla och ombygga upplagsområde med därtill hörande anordningar inom det markområde som kallas för Elementicas Servitutsområdet i Bilaga 1 i den mån detta område kommer att ingå i tomträten. Bolaget medger att denna rättighet får regleras i tomträtsavtalet, inskrivas som servitut med bästa rätt i Tomträten till förmån för fastigheten Hjorthagen 1:1. Om Servitutsavtal ska det tecknas i samband med undertecknandet av tomträtsavtalet, varefter servitutsavtal får skrivas in.

Bolaget är medvetet om att Tomträten tidigare varit bebyggd och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar om Bolaget anser det nödvändigt alternativt att anpassa sin byggnad till befintliga konstruktioner.

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får regleras i tomträtsavtalet, inskrivas i som servitut med bästa rätt i Tomträten till förmån för fastighet ägd av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.



Belysning och ledningar m.m.

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

2.5 Rivning

Bolaget och Ellevio ombesörjer och bekostar rivning av byggnad inom Bygglovsområdet. Föroreningar hanteras enligt punkt 2.6.

2.6 Föroreningar

Byggnad

Från och med upplåtelsedagen för arrendet enligt punkt 2.3 övertar Bolaget i förhållande till staden det fulla ansvaret, inklusive kostnaderna, för föroreningar som vid tillträdet finns i, på och under byggnaden såväl vad avser sanering och ansvaret mot tredje man. Bolaget erhåller saneringsbidrag för Bolagets merkostnader för projektering, bygg- och rivningsarbete orsakat av förorenat material som kräver efterbehandlingsåtgärd.

För att få tillgodogöra sig ett saneringsbidrag enligt stycket ovan måste Bolaget i god tid före påbörjande av sanering redovisa vald åtgärd och bedömd kostnad, samt få det godkänt av Staden. Bolaget ska därtill fortlöpande redovisa hur arbetena fortskrider och till Staden fortlöpande redovisa specifikationer för nedlagda kostnader. Ansvaret för utförd undersökning och åtgärder åvilar i sin helhet Bolaget.

Bolaget äger ingen vidare rätt till saneringsbidrag om Bolaget antingen har erhållit slutbesked i bygglovsprocessen eller efter 2021-06-30.

Staden ska bjudas in att delta i Bolagets bygg- och ekonomimöten för arbetet med projektering och rivning.

Markföroreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföroreningar gäller storstadsspecifika riktvärden, se Storstadsspecifika riktvärden för Malmö, Göteborgs och Stockholms stad (2009-06-17).

Efterbehandling ska ske i samband med nödvändig schakt inom Tomträtten och enligt den av Bolaget upprättade handlingsplanen. Handlingsplanen upprättas i samråd med Staden. I de fall anmälan om efterbehandling krävs till tillsynsmyndigheten tas denna fram av Bolaget. Bolagets handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för att hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden ersätter Bolaget för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Bolaget ska redovisa andelen schaktade, deponerade och återanvända massor till Staden.

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

Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken.

Staden ska bjudas in att delta i Bolagets bygg- och ekonomimöten för arbetet med marksanering.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att

- genomföra exploatering inom Tomträtten 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 aktivt medverka till att samordna sina entreprenader med Vasakronan, Trafikverket och Ellevio och med de ledningsdragande bolagen. Staden ska ges möjlighet att medverka i samordningen ovan då Staden bedömer det lämpligt. Bolaget ska gemensamt med Vasakronan, Trafikverket och Ellevio uppdra åt en byggsamordnare att tillse samordningen enligt ovan, och
- aktivt medverka till att gemensamt med Vasakronan, Ellevio och Trafikverket upprätta en huvudtidplan.

3.2 Serverhall

Bolaget ska inom Tomträten uppföra serverhall.

3.4 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Tomträten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Tomträten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Tomträten.

I bifogad ritning, Bilaga 6.1. Återställande- och anslutningsarbeten, anges de preliminära markområden där Bolaget äger ansvar för återställandearbeten.

Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som ligger till grund för byggandet ska godkännas av Staden. Detta gäller även för projektering av ändringar som måste göras i allmän platsmark utanför Bygglovsområdet till följd av Bolagets exploatering inom Elementicas område.

Bolagets åtaganden ska anses vara riktigt fullgjorda då Staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Bolaget garanterar att det av Bolaget utförda byggnadsarbetet är fritt från fel ifråga om material och arbetenas utförande under en garantitid om fem år från den dag Staden övertagit anläggningarna.

Bolaget svarar på sin bekostnad för skötsel av vegetationen under garantitiden. För byggnads- och anläggningsarbetena ska i övrigt i tillämpliga delar gälla Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings-, och installationsarbeten, ABT 06.

Bolaget är medvetet om att Staden ska teckna/har tecknat separata avtal med Vasakronan, Trafikverket och Ellevio där bolagen åtar sig att ansvara för återställande- och anslutningsarbeten inom Projektområdet. Bolaget ska med Vasakronan, Trafikverket och Ellevio samordna sina återställande- och anslutningsarbeten.

Projektering och byggande av gatubelysnings- och trafiksignalsystem kräver specialistkunskaper. Bolaget åtar sig att anlita Stadens belysnings- och signalexperter rörande det projekteringsarbete inom området, som krävs för dessa systemfunktioner. Upphandling och byggande av gatubelysnings- och signalanläggningar ska ske enligt Stadens anvisningar.

3.5 Flyttning av ledningar

Bolaget bekostar och utför erforderliga omläggning av ledningar.

3.6 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Tomträtten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Tomträtten med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget ska särskilt skydda de träd som angetts på bifogad trädvitesplan, enligt Bilaga 6.2. 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 ska Bolaget utge vite enligt Bilaga 6.2.

Vid skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Tomträtten utan tillstånd ska Bolaget utge skadestånd i enlighet med punkt 3.9 nedan.

3.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

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

Tekniska anläggningar som omfattas av ovanstående är bland annat Midskogsgränd (ska vara tillgänglig för allmän trafik), Norra länken, den gång- och cykelväg som löper norr om bygglovsområdet, tunnelbanan och dess bro samt vatten- och avloppsledningar.

3.8 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.

3.9 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Tomträtten. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom Tomträtten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan och kräva skadestånd om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Tomträtten och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

3.10 Bygglogistikcenter (BLC) i Norra Djurgårdsstaden

Bolaget ska ansluta sig till Norra Djurgårdsstaden Bygglogistikcenter (BLC). I Bilaga 7:1. BLC, Faktablad 12, redovisas tjänster och kostnadsfördelning, i Bilaga 7:2. BLC, Prislista avgifter faktablad 21 samt bilaga 7:3 Kundavtal. Ytterligare information finns att hämta på BLC:s hemsida avseende priser och förutsättningar, www.ndslogistik.se. Villkor för anslutning fastställs senast 6 månader före byggstart.

3.11 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Tomträtten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bl.a. följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5) bör även tillämpas på kvartersmark.

Bolaget ska därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagets ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

Ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken ”Stockholm – en stad för alla”, som finns på Stadens hemsida.

3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Tomträtten till Stadens geoarkiv, via www.stockholm.se/geoarkivet.

3.13 Byggnad i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolaget har tagit del av ett dokument benämnt "Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark", som finns på stadens hemsida. Dokumentet redovisar riktlinjer som bör, och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för stadens allmänna platsmark.

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar.

Stockholms stad är mycket restriktiv till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Staden och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av staden, genom dess trafikkontor. Bolaget åtar sig att kontakta Trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

3.11 Dialog och avtal med Trafikförvaltningen

Bolaget ska ta dialog med Trafikförvaltningen och teckna avtal med Trafikförvaltningen för att reglera frågor under byggnationen p.g.a. närhet till tunnelbanebron och dess pelare om Trafikförvaltningen så kräver.

§ 4

MILJÖPROFILERING NORRA DJURGÅRDSSTADEN

4.1 Miljökrav för Starkströmmen - serverhall

Bolaget har i avtal om markanvisning åtagit sig att uppfylla krav uppställda i dokumentet "Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av serverhall i kvarteret Starkströmmen 1", daterat 160914. I programarbetet som skett efter markanvisning har miljökraven förtydligats, uppdaterats och förtecknats i Bilaga 8 "Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av serverhall i kvarteret Starkströmmen 1" (handlingsprogrammet), version 2.2, daterat mars 2018. Bolaget åtar sig att uppfylla miljökraven enligt handlingsprogrammet. Det fortsatta arbetet med miljökrav sker i dialog mellan Bolaget och Staden dock gäller att Bolaget

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

4.2 Uppföljning av miljökraven

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

- Kvalitets- och miljöplan

För att redovisa hur Bolaget kommer att uppfylla miljökrav 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 handlingsprogrammet genom projektets olika skeden. Handlingsprogrammet 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. Verifikat enligt handlingsprogrammet motsvarande systemhandlingsnivå ska redovisas av Bolaget i den webbaserade databasen senast inför startbesked i den formella bygglovsprocessen.

- Uppföljning under driftsfas

För respektive byggnad på Tomträtten, ska Bolaget senast 31 december varje år tillgängliggöra historiska mätdata avseende total resursanvändning enligt handlingsprogrammet. För Bolagets uppföljning av energianvändning ska avtal upprättas med fastighetsägare.

§ 5

ÖVRIGA VILLKOR

5.1 Säkerhet

I det fall Bolaget överlåter tomträtten till annan part svarar Bolaget såsom för egen skuld solidariskt med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma. Om Staden godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt denna överenskommelse om exploatering kan Staden, om Bolaget så begär, genom skriftliga besked härom befria Bolaget från sitt åtagande att svara solidariskt med de nya ägarna. Så kan även ske om de nya ägarna ställer säkerhet som Staden skäligen kan godta såsom borgen eller självständig bankgaranti.

5.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 1 000 000 kronor, i penningvärde 2018-06-01, att senast 2022-01-01 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt punkt 2.2 ovan träffats ska detta vite sättas ned till 350 000 kronor, i penningvärde 2018-06-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet 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 ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

5.3 Överlåtelse av överenskommelse

Innan tomträtt upplåtits får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 1 500 000 kronor i penningvärde 2018-06-01, att vid överlåtelse av Tomträten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Elementicas område delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Elementicas område. Vid överlåtelse av sådan tomträtt äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Bolaget träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Starkströmmen 1 daterad
Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av tomträten tillse att också efterföljande tomträttshavare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 1 500 000 kronor i penningvärde 2018-06-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska 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 ska utge vite enligt denna punkt ska 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 ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

5.4 Fullgjorda åtaganden

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse har Bolaget erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte ska anses föreligga vid avgäldsreglering.

5.5 Överenskommelsens giltighet

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

- dels exploateringsnämnden senast 2019-04-01 godkänner förslag till Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med överlåtelse av byggnad för serverhall och fördelningsstation inom del av fastigheten Starkströmmen 1 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm, till Ellevio AB respektive Elementica Data Center Construction AB, genom beslut som senare vinner laga kraft.
- dels att av stadsbyggnadsnämnden beviljat bygglov för Bygglovsområdet vinner laga kraft senast 2020-01-01.

Bolaget är medvetet om

- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid bygglovsprövning.

* * * * *

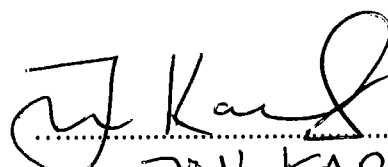
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholm den 19/10-2018

.....

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

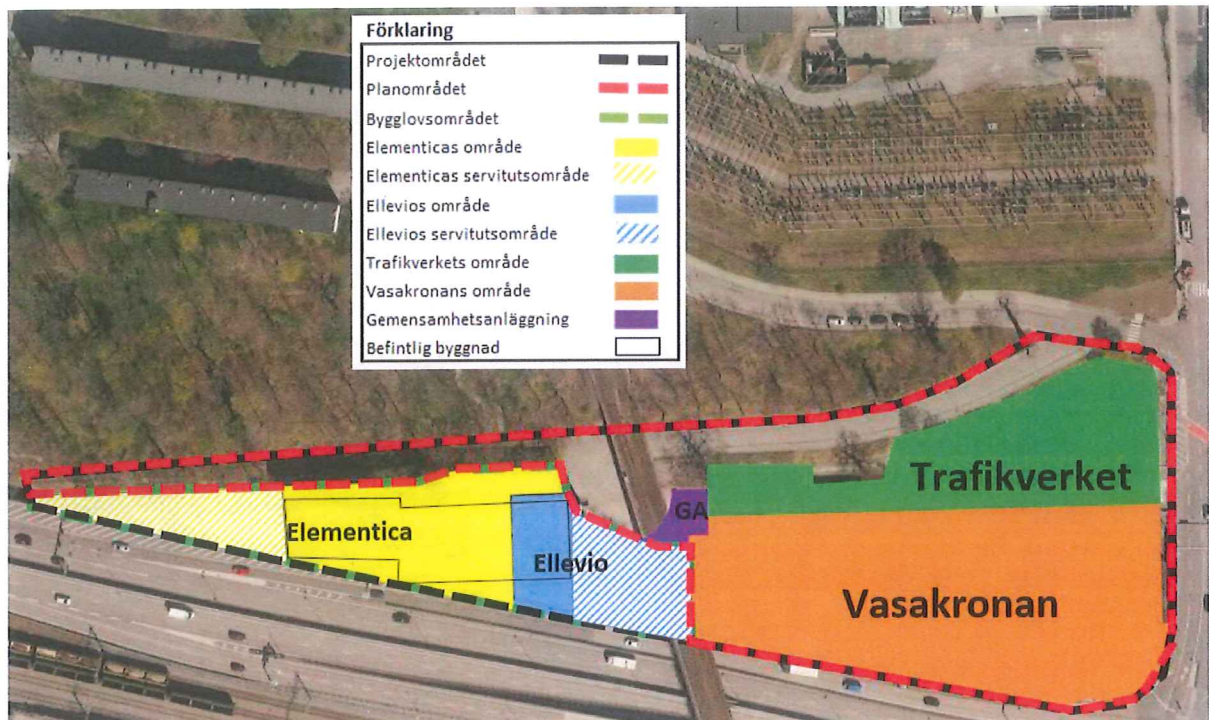

JON KARLUNG
För Elementica Data
Center Construction AB

BILAGOR

1. Markområden
2. Förslag till fastighetsgräns
3. Förslag till arrendavtal
4. Förslag till Köpeavtal Ellevio, Elementica och Staden
5. Förslag till tomträttsavtal
- 6.1 Återställande- och anslutningsarbeten
- 6.2 Trädvitesplan
- 7:1. BLC, Faktablad 12
- 7:2. BLC, Faktablad 21
- 3:3. BLC, Kundavtal
8. Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av serverhall i kvarteret Starkströmmen 1, version 2.2, daterat 2018-03-21

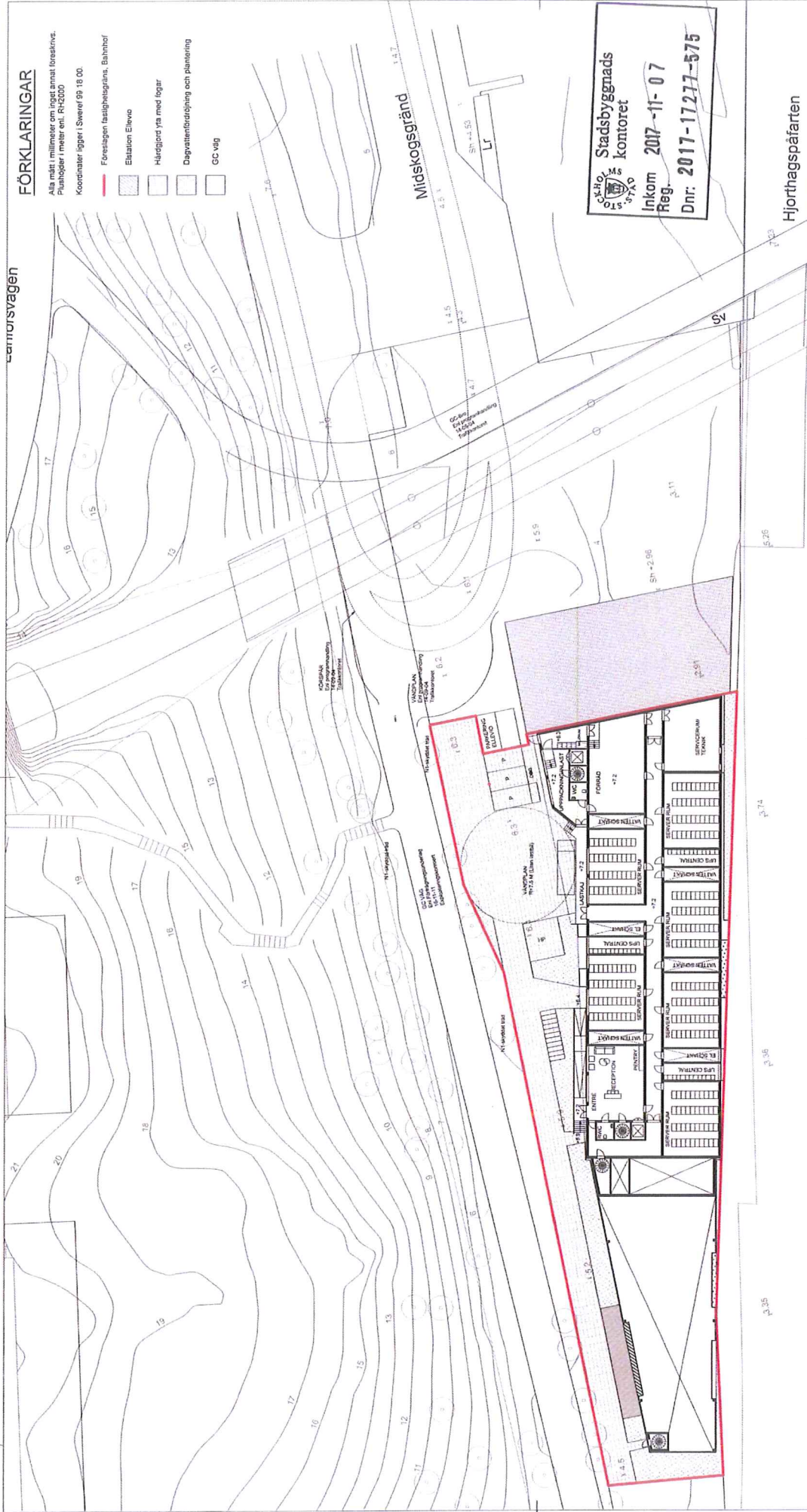


Markområden

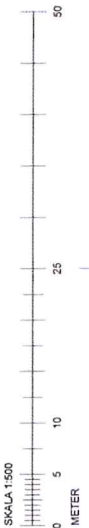


Gränserna är översiktliga och preliminära





BYGGLOVHANDLING	Elementica
AF-L	AF-L
109	109
17.11.07	17.11.07
Albert Frantz-Land	Albert Frantz-Land
Kv. Skarvskogen 1	Kv. Skarvskogen 1
Nybyggnad av servicehus	Nybyggnad av servicehus
MARKPLANERINGSSITUATIONSPLAN	MARKPLANERINGSSITUATIONSPLAN
1:500 (A3)	1:500 (A3)
A-0-01-002	A-0-01-002





EXPLOATERINGS
NÄMNDEN

ARRENDEAVTAL

Lägenhetsarrende
Anläggningsarrende

Markägare	Kontraksnummer	
STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd		
Arrendator	Personnr/Organisationsnr	
Elementica Data Center Construction AB	556715-9495	
Aviseringsadress	Postadress	
Fastighetsbeteckning	Församling	Stadsdel
del av Starkströmmen 1		
Fastighetens gatuadress	Postadress	Kommun
Arrendeområdets användning	Arrendeområdets omfattning enl bif karta nr	Areal kvm
		2000
Arrendetid	Uppsägningstid	Förlängningstid
Årsarrende, basavgift	Kvartalsarrende	Månadsarrende

För detta kontrakt skall indexklausulen enligt punkt 2 i Särskilda bestämmelser på omstående sida gälla

Inbetalning av arrende skall ske genom postgiro senast sista vardagen före varje kvartals början.
Om avgiften ej betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.
Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

För detta avtal gäller på omstående sida tryckta allmänna bestämmelser och särskilda bestämmelser.

Bestämmelserna i jordabalken 11:4-6 a om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande skall icke tillämpas (avser anläggningsarrende).

I övrigt gäller lagens bestämmelser om arrende (jordabalken 7-11 kap.). Särskilt skall beaktas bestämmelserna om förverkande av arrenderätten.

Detta avtal, som upprättats i två likalydande exemplar, godkännes härmed.

Stockholm den

För exploateringsnämnden:

Arrendator:

.....
.....
.....

Nuvarande adress och tel.nr

Härmed uppsäges detta avtal till upphörande den / 19

Stockholm den / 19

För exploateringsnämnden:

Arrendator:

.....
.....

Ny adress

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Arrendatorn är skyldig

- att mottaga arrendeområdet i befintligt skick;
- att hålla området i städat och vårdat skick samt att nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas grannar och övrig omgivning;
- att på anmodan av exploateringsnämnden utföra och bekosta inhägnad av området, inbegripet brandmurar, på av nämnden angivet sätt;
- att vidtaga betryggande anordningar för undvikande av stopp eller skador på allmänna ledningar;
- att lämna ombud för exploateringsnämnden tillträde för besiktning, tillsyn eller visning;
- att där så utan avsevärd olägenhet för arrendatorn kan ske, låta Stockholms kommun eller annan, som därtill har exploateringsnämndens tillstånd, utan ersättning inom området anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja eller borttaga för allmänt ändamål, avsedda tunnlar och bergrum, ledningar, i eller över mark, och för luftfart erforderliga signalanordningar, med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar på byggnad, samt att tåla intrång eller olägenhet i anledning härav utan annan rätt till ersättning än skada på arrendatorn tillhörig byggnad eller annan anläggning;
- att när arrendatorn skall frånträda arrendet, erbjuda exploateringsnämnden att inlösa byggnad eller annan anläggning, som tillhör arrendatorn;
- att i den mån inlösen ej sker, vid avflyttning återställa området i tjänligt skick, fritt från arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra anordningar i eller över mark.

Exploateringsnämndens skriftliga tillstånd erfordras för

- att till annan helt eller delvis upplåta nyttjanderätt till området eller byggnad därpå;
- att till annan överlåta arrenderätten, t ex genom att överföra rätten till bolag vid bolagsbildning;
- att uppföra byggnad, inhägnad eller annan anläggning på området, varvid arrendatorn även skall ansöka om tillstånd av stadbyggnadsnämnd och övriga berörda myndigheter;
- att påföra området fyllning eller att därifrån bortföra jord, sand eller annat som tillhör detsamma;
- att borttaga träd eller buskar;
- att använda området eller därpå befintlig byggnad eller inhägnad för skyltning eller annonsering.

I övrigt gäller följande:

Arrenderätten får ej inskrivas.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Arrendatorn skall se till att det inom området finns tillräckligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon för dem som vistas på området samt för verksamhet som där bedrivs.
2. Arrendeavgiften skall justeras vid varje kalenderårs början med 100 % av förändringen av Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex, enligt följande:

$$\text{Arrendeavgiften} = \text{Basavgiften} \times \left(1 + \frac{(\text{fjölårsindex} - \text{basindex})}{\text{basindex}}\right)$$

Basavgiften är den ursprungliga arrendeavgiften. Med indexförändring avses här skillnaden mellan index för oktober månad året före tillträdet (basindex) och för oktober månad året före respektive regleringstidpunkt (fjölårsindex). Arrendeavgiften skall dock aldrig underskrida basavgiften. Arrendeavgiften avrundas till heltal kronor.

Mellan å ena sidan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, org. nr. 212000-0142, ("**Säljaren**") och å andra sidan Ellevio AB, org. nr. 556037-7326, ("**Ellevio**") och Elementica Data Center Construction AB, org.nr. 556715-9495, ("**Elementica**") (tillsammans "**Köparna**"), har träffats följande:

KÖPEAVTAL

avseende byggnad på fastigheten Starkströmmen 1

§ 1

BAKGRUND

Säljaren har anvisat mark till Ellevio för att uppföra en fördelningsstation inom del av fastigheten Starkströmmen 1. Säljaren har även anvisat mark till Elementica för att uppföra serverhall inom samma fastighet.

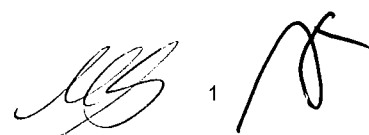
Säljaren avser nu att teckna överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten Starkströmmen 1 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm, med Ellevio respektive Elementica ("**Överenskommelserna**"). På det markområde som ska upplåtas med två tomträtter finns för närvarande en byggnad ("**Byggnaden**") som måste rivas. Köparna har tagit på sig att köpa Byggnaden för att sedan riva densamma. Detta för att möjliggöra erforderliga fastighetsbildningsåtgärder innan de två tomträtterna kan upplåtas.

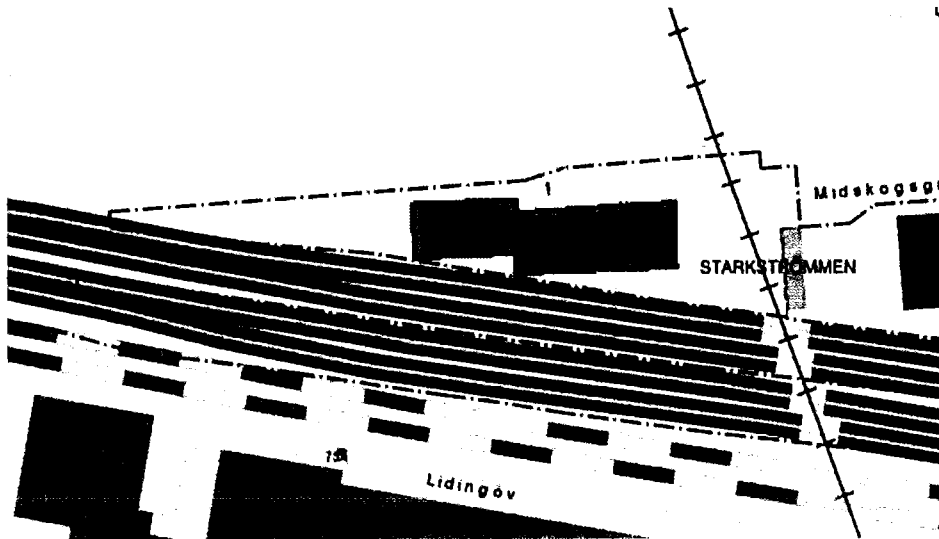
Säljaren och Köparna avser teckna ett arrendeavtal för del av Starkströmmen 1 som ska gälla under tiden Byggnaden rivs.

§ 2

OMFATTNING OCH SKICK

Säljaren överlåter härmed Byggnaden, inom området markerad med blå begränsningslinje, på kartskiss nedan, på fastigheten Starkströmmen 1 till Köparna. Byggnaden säljs i befintligt skick. Köparna, som har besiktigat Byggnaden, förklarar sig härmed godta Byggnadens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel och brister i Byggnaden eller den mark som Byggnaden står på. Vad gäller eventuella föroreningar, se vidare Överenskommelserna.





§ 4

LEVERANSKLAUSUL

Byggnaden övertas på plats och övertas i befintligt skick. Byggnaden övertas, varvid Köparna tillträder Byggnaden, på upplåtelsedagen för arrendet dvs. den dag då arrendet och arrendetiden börjar gälla. Faran övergår vid samma tidpunkt på Köparna.

§ 5

ERSÄTTNING

Köpesumman uppgår till 28 000 000 kr (tjugoåttamiljoner kronor). Köpesumman för Byggnaden ska ha inkommit på Säljarens konto senast på upplåtelsedagen för arrendet. Insättning genomförs på Plusgiro 9 92 24-8, Bankkonto i Nordea 9960 4200992248 eller Bankgiro 5427-4105. OBS, det är viktigt att det framgår tydligt vilket projekt/ärende insättningen avser.

§ 6

KOSTNADER OCH INTÄKTER

Alla eventuella skatter, räntor och andra kostnader för Byggnaden som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Staden och för tiden därefter av Köparna.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Byggnaden.

§ 7

RIVNING AV BYGGNAD

Köparna åtar sig att så snart som möjligt efter övertagandet av Byggnaden ombesörja och bekosta rivning av Byggnaden, se även Överenskommelserna.

45 2 10

§ 8

KÖPETS GILTIGHET

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

- exploateringsnämnden godkänner försäljningen senast 2019-04-01 genom beslut som vinner laga kraft, och
- arrendeavtal mellan Säljaren och Köparna tecknas senast 2019-04-01

Detta köpeavtal är upprättat i tre likalydande exemplar, varav båda parter tar var sitt exemplar.

Ort, datum:	Ort, datum:
Underskrift säljaren:	Underskrift säljaren:
Namnförtydligande:	Namnförtydligande:
Ort, datum:	Ort, datum: Stockholm 19/10-2018
Underskrift köparen:	Underskrift köparen:
Namnförtydligande: Johan Hindrich	Namnförtydligande: JON KARLUNG
Ort, datum: Stockholm 19/10-2018	Ort, datum:
Underskrift köparen:	Underskrift köparen:
Namnförtydligande: Anna-Karin Käck	Namnförtydligande:



EXPLOATERINGS NÄMNDEN

TOMTRÄTTSAVTAL

Nyupplåtelse industri kontor

Bilaga S

Fastighet

Starkströmmen 1

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
Tomträttshavare Elementica Data Center Construction AB	Personnr/organisationsnr 556715-9495
Adress (aviseringsadress)	

Fastighet

Fastighetsbeteckning del av Starkströmmen 1	Kommun
Församling	Stadsdel
Gatuadress	Areal m ² 2000(ej servitutsomr)

Upplåtelsedag (se punkt 1)

Datum

1:a avgäldsperiod (se punkt 10)

Antal år

Regleringsdag (se punkt 10)

Datum

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år	Kronor/kvartal
-----------	----------------

Ändamål och byggrätt (se punkt 3)

Ändamål Kontor	Antal m ² BTA, U 321
Industri	Antal m ² BTA, U 5914
	Antal m ² BTA, U

Byggnadsskyldighet (se punkt 4)

Senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande	Datum 2024-01-01	Vitesbelopp om byggnadsskyldighet ej fullgöres 5 500 000	Kronor	Löpande vite Kr/Kvartal
--	---------------------	--	--------	----------------------------

Överlåtelse av avtalet (se punkt 16)

Överlåtelsevite Kronor
1 100 000

För avtalet gäller samtliga omstående allmänna bestämmelser, särskilda bestämmelser samt vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 Upplåtelse

Fastighetsägaren upplåter från och med upplåtelsedagen till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten i nu befintligt skick. Tomträttshavaren, som besiktigt fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

Fastighetsägaren och tomträttshavaren är ense om att fastigheten vid avgäldsbestämning skall anses ha normal grund.

2 Avgäld

Den årliga tomträttsavgälden utgör, om inte annat överenskomms eller av domstol bestäms, ovan angivet avgäldsbelopp. Tomträttsavgälden skall betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller eljest bestämts att avgäld från viss tidpunkt skall utgå med högre belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som skall utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

3 Ändamål och byggrätt

På fastigheten, som endast får användas för ovan angivet ändamål, får uppföras och bibehållas byggnad innehållande högst ovan angivna antal kvadratmeter utnyttjningsbar bruttoarea (BTA,U) uppdelad enligt ovan angiven disposition.

4 Byggnadsskyldighet

Det åligger tomträttshavaren att vid tidpunkt och vite, som angivits ovan, ha färdigställt bebyggelse på fastigheten i enlighet med ovan angiven byggnadsskyldighet. För varje avslutat kvartal herefter skall tomträttshavaren utge ovan angivna löpande vite, till dess bebyggelsen på fastigheten har färdigställts.

Senast 12 månader efter det att bebyggelsen på fastigheten blivit inflyttningsklar skall obebbyggd del av fastigheten vara iordningställd i enlighet med i detaljplanen och i bygglovavändet lämnade föreskrifter.

5 Ändring av utnyttjande

Ändring av det för fastigheten bestämda utnyttjandet får inte ske utan fastighetsägarens medgivande. Innan sådan ändring sker skall tomträttshavaren, om fastighetsägaren så finner påkallat, träffa tilläggsavtal med fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor, som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

6 Bygglöv

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov skall av tomträttshavaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med att bygglov söks. Uppförd byggnad får inte utan fastighetsägarens medgivande rivas.

7 Underhåll

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid återuppbogas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren.

Även obebbyggd del av fastigheten skall hållas i ett vårdat skick.

8 Kontroll

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren skyldig att lämna fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

9 Servitut m.m.

Tomträttshavaren får inte utan fastighetsägarens medgivande i tomträtten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

10 Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med [åååå-mm-dd]. Samma datum som upplåtelsedagen, under förutsättning att upplåtelsedagen är satt till första dagen i ett kvartal. I annat fall skall regleringstidpunkten sättas till första dagen i det kvartal som ligger närmast efter upplåtelsedagen.

11 Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträtten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om [åååå-mm-dd] år, räknat från och med [åååå-mm-dd], och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år.

12 Lösen

Skall på grund av uppsägning tomträtten upphöra, är fastighetsägaren skyldig att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen skall utgå i penningar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars bruksvärde vid lösentillfället. Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från hela det värde på fastigheten med byggnader och övriga anläggningar, som kan bestämmas med hänsyn till möjlig hyresavkastning vid uthyrning i allmänna marknaden, avdrages fastighetens nybyggnadsvärde och de kostnader, som vid detta tillfälle kan drabba fastighetsägaren för byggnadernas istandsättning i uthyrningsbart skick. Med fastighetens nybyggnadsvärde avses värdet vid lösentillfället av jämförbar obebbyggd mark.

I övrigt skall beträffande lösen gälla vad därom i lag stadgas.

13 Förpliktelser m.m.

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för fastigheten och tomträtten, skall bäras av tomträttshavaren i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen.

14 Ledningar m.m.

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren, i eller över fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive vägmärken och gatunamnskyltar.

Inom fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom fastigheten.

15 Anslutningsavgifter m.m.

Fastighetsägaren svarar för gatukostnader vid upplåtelsstillfället samt för anslutningsavgiften för anvisad förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Tomträttshavaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelsepunkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

16 Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att vid ovan angivna överlåtelsevite tillse, att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt avtalet jämte eventuella tillägg till detsamma. Förbindelsen skall översändas till fastighetsägaren inom en vecka från dagen för överlåtelse.

17 Inskrivning

Fastighetsägaren skall söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs av tomträttshavaren.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka fastighetsägaren och tomträttshavaren tagit var sitt.

Datum	
För exploateringsnämnden	Tomträttshavarens underskrift (stämpel e.dyl)
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Nedan följer exempel på sådant som kan regleras i de särskilda bestämmelserna.

1. Anläggningar på kvartermark

Inom fastigheten planeras att finns anläggningar av typen angöringsgränder (och [text] andra typer av anläggningar kan räknas upp) på kvartermark, vilka primärt är avsedda för fastighetens behov. Dessa anläggs, ägs och förvaltas av tomträttshavaren på samma sätt som övrig kvartermark. För de angöringsgränder (och [text]), som markerats med [text] i Bilaga [x] gäller att dessa inte får spärras med hinder i någon form och att allmänheten får passera dessa till fots eller med cykel. Staden har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

2. Allmän gång- och cykeltrafik på kvartermark

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren rätt att inom fastigheten, utan ersättning, för allmän gång- och cykeltrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gång- och cykelväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med X på bilagda detaljplanekarta, Bilaga [x].

3. Allmän biltrafik på kvartermark

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren rätt att inom fastigheten, utan ersättning, för allmän biltrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga bilväg/gata med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med Z på bilagda detaljplanekarta, Bilaga [x].

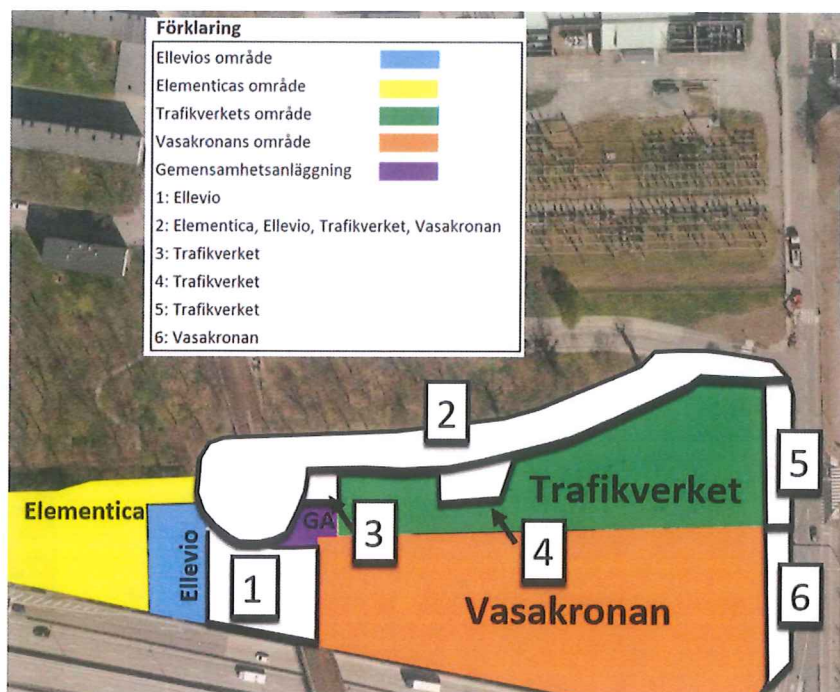
4. Allmänna ledningar på kvartermark

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren, eller den fastighetsägaren sätter i sitt ställe, rätt att inom fastigheten, utan ersättning, anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med U på bilagda detaljplanekarta, Bilaga [x].

Belysning m.m.

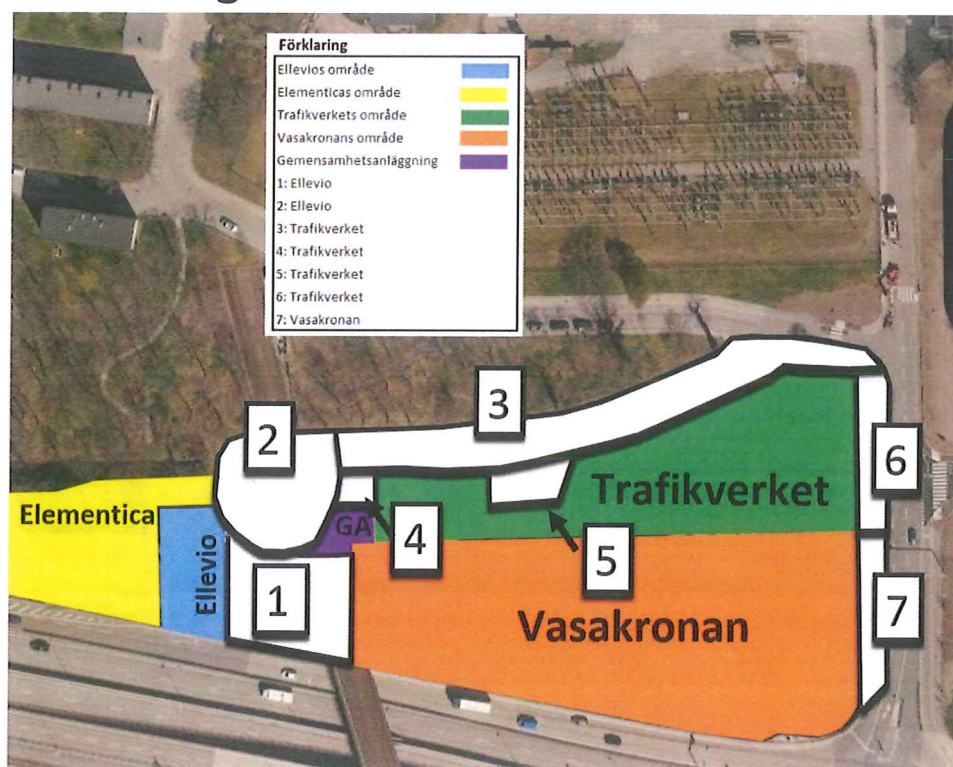
Tomträttshavaren medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att på Tomträten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Markområden för - Återställandearbeten:



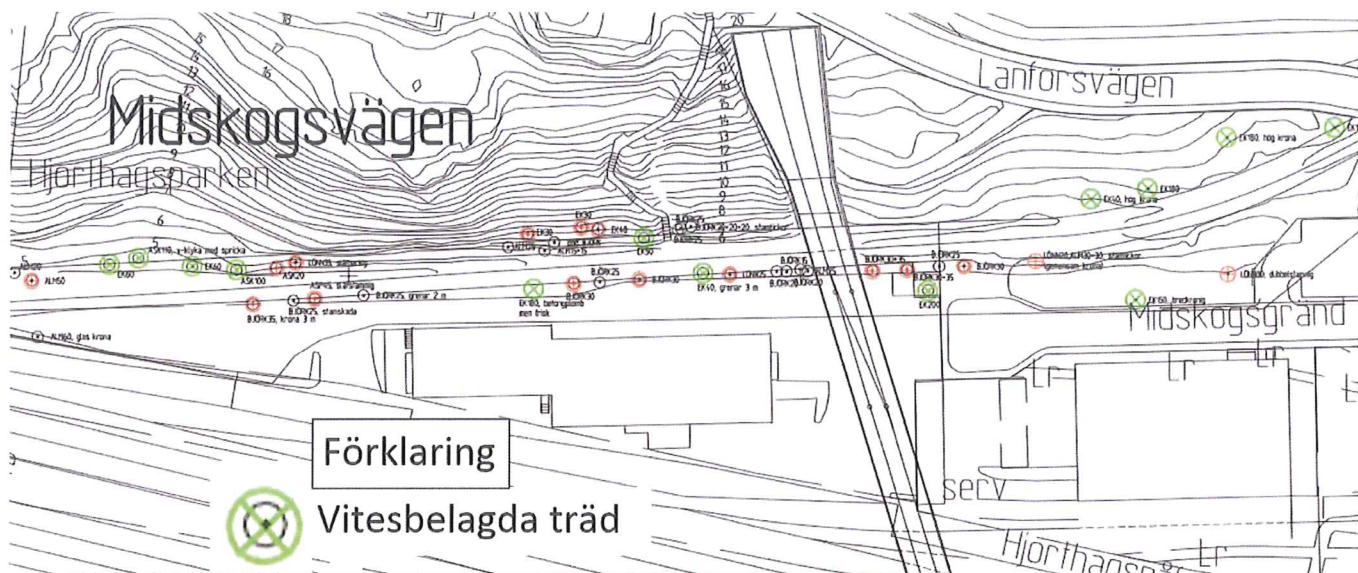
Gränserna är översiktliga och preliminära

Anslutningsarbeten:



Gränserna är översiktliga och preliminära

Trädviten



Gren ø 5-10 cm		5,0%	=	50000
Gren ø >10 cm		10,0%	=	100000
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.				
Vitesberäkning för stamkador				
Skada på stam, endast barkskada	% av vitesbelopp		Sek	
1-10 cm ² skadad bark.	1,0%	=	10000	
10-200 cm ² skadad bark.	5%	=	50000	
200-400 cm ² skadad bark.	20%	=	200000	
>400 cm ² skadad bark.	100%	=	1000000	
Skada på stam, bark- och vedskada				
1-10 cm ² skadad bark, skadad ved.	2%	=	20000	
10-200 cm ² skadad bark, skadad ved.	15%	=	150000	
200-400 cm ² skadad bark, skadad ved.	50%	=	500000	
>400 cm ² skadad bark, skadad ved.	100%	=	1000000	
Vitesberäkning för rotskador				
Skadade rötter	% av vitesbelopp		Sek	
Rot ø 3-5 cm	0,5%	=	5000	
Rot ø 5-10 cm	5,0%	=	50000	
Rot ø >10 cm	10,0%	=	100000	



Tjänster och kostnadsfördelning inom BLC

Exploateringskontoret 2018-04-01

Detta faktablad omfattar tjänster med kostnadsfördelning för de tjänster som levereras genom BLC.

Tjänster

Nedan beskrivs de tjänster som omfattas av BLC och vad som ingår i kostnader för respektive del. Anslutningsavgiften för **byggherren** ersätter fasta kostnader enligt A. Löpande kostnader för **byggherren** ersätts enligt B. Löpande kostnader för **Entreprenören** ersätts enligt C. Beställda arbeten debiteras kund direkt.

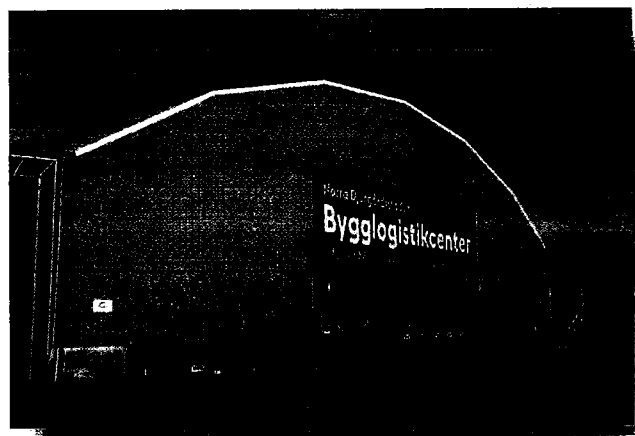


Kostnadsfördelning Bygglogistikcenter NDS

	A	B	C
Anläggning med lager, termianlytor, platskontor m m	X		
Beställarorganisation BLC	X		
Säkerhet och bevakning av BLC anläggning inkl lager	X		
Drift av BLC	X		
FOU-verksamhet inom Bygglogistik	X		
Automatiserade körgrindar och rotationsgrindar komplett med styrning	X		
IDO6		X	X
Utställning och service av automatiserade körgrindar och rotationsgrindar	X		
Stängsel/Inhägnad kring arbetsplatser		X	
Tillgång till samtliga tjänster inom BLC	X		X
Yttre bevakning	X		
Bevakning etablering (bodar)			X
Utbildning inom bygglogistik	X		
Informationsfilm	X		
Informationsmaterial och utbildningsmaterial och hemsida	X		
Material- och leveransbokningssystem	X		
Tjänster enligt a-prislista BLC		X	X
• Trängselavgift direkttransport			X
• Expeditionsavgift vid ankomst BLC			X
• Lagring dag fritt enligt prislista	X		
• Samdistribution kolli normal och kolli större	X		
• Samdistribution och lagring kolli special och kolli på artikelnivå			X
• Lagring dag efter fritt och framåt enligt prislista			X
• Framkomlighet inkl sommar- och vinterväghållning			X
• Avfallshantering			X

Kostnadsfördelning Bygglogistikcenter NDS

	A	B	C
APD-plan övergripande	X		
APD-plan detaljplanområde		X	
Bodinformation per detaljplan	X		
Koordinera bygglogistiken för allmän platsmark		X	
Säkerhetskontroll av ytor och stängsel runt området 1-2 ggr/v samt rapport till Exploateringskontoret inkl fotodokumentation			X
Säkerhetskontroll av grindars funktion och statistikfunktion	X		
Kontroll av arbetsområdets framkomlighet			X
Skalskydd och säkerhetsarbete ex staketlagning, ändring och avspärrning vid nya skeden samt vid inflyttning m m.			X
Kransamordning		X	X
Medverka på BAS-U-möten, säkerhetsrondering		X	
Bodsopor (hushållsavfall inom arbetsområdet)	X		X
Areakontroller för arrenden		X	X
Markupplåtelseavtal vid byggverksamhet inom detaljplan			X


Upplysningar

Har du frågor kontakta någon av oss:

Ansvarig Exploateringskontoret:

Fredrik Bergman 08-508 262 73



FAKTABLAD #21 BYGGLOGISTIKCENTER

Prislista BLC Norra Djurgårdsstaden

Exploateringskontoret 2018-04-01

Detta faktablad omfattar prissättning för avgifter och tjänster som levereras av staden eller via BLC. Se vidare faktablad #12 för mer information kring tjänster som ingår.



Anslutningsavgift

Anslutningsavgiften debiteras före byggstart av byggherren och är en engångskostnad. Avgiften indexregleras varje år och ersätts per kvm bruttoarea.

Trängselsavgift

Trängselavgift debiteras per intransport. Avgiften betalas av den som beställt transporten. Avgiften indexregleras varje år.

Yttre bevakning

Yttre bevakning av området sker med bevakningsbolag kvällar och nätter för hela arbetsområdet. Avgiften debiteras byggherren genom anslutningsavgiften. Avgiften indexregleras varje år.

Priser för tjänster

BLC tillhandahåller tjänster för transporter, lagring och avfallshantering m m. För aktuella priser se separat prislista. Priser indexregleras varje år.

Prislista för avgifter och tjänster

Nedan presenteras priser exkl. moms.

Tjänst	Enhet	Pris 2018-04-01	Pris 2019-01-01	Indexreglering
Anslutningsavgift	Kr/kvm BTA	Se prislista	Se prislista	2,5 % per år
Trängselavgift HUS	Kr/inpassering	Se prislista	Se prislista	2,5 % per år
Trängselavgift ANL	Kr/inpassering	Se prislista	Se prislista	2,5 % per år
Yttre bevakning (I)	Kr/kvm BTA	-	-	
Anslutningsavgift staden	% av entreprenad	1,5% av kontrakts-summa per entreprenad	1,5% av kontrakts-summa per entreprenad	2,5 % per år
A-priser				Enligt prislistor

(I) = Bevakningskostnad för bostäder lokaler vilket ingår i anslutningsavgiften

Upplysningar

Har du frågor kontakta:

Ansvarig Exploateringskontoret: Fredrik Bergman 08-508 262 73


www.ndslogistik.se
stockholm.se/norradjurgardsstaden

KUNDAVTAL

BYGGLOGISTIKCENTER NORRA DJURGÅRDSTADEN



Parter

- 1) Leverantörer kontrakterade av staden för Operatörsrollen inom ramen för BLC kallad **Operatör** och gemensamt **Operatörerna**, samt
- 2) NN AB, (övriga uppgifter enligt uppgifter lämnade via Webbformulär) nedan kallat **Kunden**

Operatörerna uppgifter och ansvarsområden presenteras på hemsidan www.ndslogistik.se

Förklaringar

Kund i detta avtal är den part som köper tjänster

Leverantör i detta avtal levererar tjänster

Operatör är den som är leverantör

Operatörerna är flera leverantörer och benämns enskilt som operatören

Bakgrund

Operatörerna är avtalade för Bygglogistikcenter Projekt Norra Djurgårdsstaden (NDS). Avtalet innefattar i stort:

- 1) Logistikplanering (NDS K-391)
- 2) Transport, lager och maskinpool (NDS T-309)
- 3) Avfallshantering (NDS T-306)
- 4) Grindar och transporbokningssystem (NDS V-305)
- 5) Övriga tjänster så som skalskydd, byggservice och bevakning m m

Byggherrar och/eller Huvudentreprenörer med någon form av övergripande uppdrag inom NDS skall vara registrerade som kund hos Operatörerna. Kunden skall ha tagit del av de Logistiska förutsättningarna i respektive exploateringsavtal samt detta avtal.

Tjänster

Kundavtalet omfattar BASTJÄNSTER och TILLÄGGSTJÄNSTER. För tilläggstjänster kan det utöver detta avtal tillkomma andra tilläggsavtal mellan kund och specifik operatör för tjänsteleverans.

Bastjänster

Bastjänster är obligatoriska för all byggverksamhet inom stadsutvecklingsområdet och upphandlade av Stockholms stad i konkurrens. Kund kan inte nyttja egna avtal som berör samma tjänster som Bastjänster. Avtalade tjänster enligt prislista kan endast utföras av Operatörerna för Bygglogistikcenter Norra Djurgårdsstaden.

Tilläggstjänster

Tilläggstjänster är inte obligatoriska. Operatörerna erbjuder kund tilläggstjänster som avtals separat med ev. tilläggskontrakt till detta kundavtal mellan leverantör och kund.

Tilläggstjänster kan utföras fritt av kunds egna leverantörer.

Parternas avtalsrelation

Kundavtal ingås för Bastjänster genom att Kunden ansöker om att godkännas som kund. Eftersom Kunden kan ha flera pågående uppdrag/projekt inom området skall ansökan fyllas i för varje enskilt projekt för att säkerställa att korrekt faktureringsinformation registrerats.

Godkännande av kundavtal

Vid ansökan sker en granskning av lämnade uppgifter samt en kontroll av Kundens betalningsförmåga av varje Operatör. Det åligger sedan Operatörerna gemensamt för BLC att inom sju arbetsdagar från att ansökningen skickats skriftligen till Kunden ange om ansökningen inte godkänns med följd att Kundavtal inte träffas mellan Operatörerna för BLC och Kund. Om Operatörer för BLC inte skriftligen meddelar Kunden att Operatörerna för BLC inte godkänner ansökningen inom nu angiven tid, så har Kundavtal för NDS träffats efter utgången av den angivna sjudagarsperioden.

Ansvar för utförda tjänster

Operatörerna ansvar för sina respektive utförda tjänster mot kund. Inget solidariskt ansvar föreligger mellan de olika operatörerna.

Tilläggstjänster

Om Kunden önskar beställa andra tjänster än Bastjänster skall särskild överenskommelse träffas för de tjänsterna med tilläggsavtal om så krävs. Detta avgör specifik operatör för BLC.

Ekonomi

Priser för BASTJÄNSTER samt vilken Operatör som ska utföra tjänsten framgår av vid var tid gällande prislista. Aktuella priser finns publicerade på www.ndslogistik.se

Beskrivning av förutsättningar (ledtider, viktbegränsningar m.m.) och andra villkor för varje Bastjänst framgår av de Servicebeskrivningar. För TILLÄGGSTJÄNSTER avropas det separat från respektive Operatör och avtalas separat.

Fakturering och betalning

Fakturering kommer att ske gemensamt via en fakturaservisorganisation vilken benämns FSO. Betalning skall vara FSO tillhanda senast 30 dagar efter fakturadatum.

Om Kund önskar att FSO fakturerar annan fakturamottagare till Kund kvarstår Kunds ansvar för betalning. Ny fakturamottagare måste då ansöka som ny kund och godkännas före fakturering.

Anmärkning på faktura

Vid anmärkning mot faktura ska detta snarast anmälas skriftligen. Del av fakturabelopp som ej är tvistigt ska betalas även om utredning pågår om andra delar.

Fullgörande av betalning

Uppdrag som har beställts av kund och som på grund av förhållande över vilket Operatören inte råder och som ej kunnat utföras av Operatören, så kallade bomkörningar, skall betalas av kund så som om uppdraget blivit utfört. Om Kund eller Kunds UE inte fullgör ovanstående skyldighet för betalning kan Operatören avstånga vederbörande från inpassering till arbetsområdet.

Vid utebliven betalning av Kund har Operatörerna för BLC rätt att föra fordran vidare till den avtalspart som Kund har avtal med och som är Kund hos BLC. Byggherren har alltid det yttersta ekonomiska ansvaret för betalning enligt detta kontrakt.

Avtalstid

Avtalet gäller tills vidare under förutsättning att Kunden uppfyller samtliga skyldigheter gentemot Operatören. En förutsättning för avtalet är även att Kunden respekterar de villkor som Stockholms Stad/Exploateringskontoret har för arbeten inom NDS. Det åligger Kunden att hålla sig underrättad om vid var tid gällande villkor samt att ta del av de handlingar,

villkorsändringar och riktlinjer som fortlöpande meddelas av antingen Operatörerna eller Exploateringskontoret och som finns tillgängliga på www.ndslogistik.se.

Avslut av avtal

I det fall någon av parterna önskar avsluta avtalet så sker det genom en skriftlig underrättelse varefter avtalet upphör att gälla dagen efter den skriftliga uppsägningen tagets emot. Skriftlig uppsägning ska skickas till parts senast kända postadress. Kund måste dock tillställa varje Operatör en sådan uppsägning för att avsluta avtalet gentemot båda Operatörerna. Även om avtalet upphört att gälla, ska dock uppkommen tvist handläggas i enlighet med tvistelösningsklausulen nedan.

Tvistelösning

Tvist i anledning av detta avtal ska i första hand hänskjutas till medling enligt regler för Stockholms Handelskammars medlingsinstitut, om inte någon av parterna när tvisten uppkommit motsätter sig detta. Medling får pågå som längst under fyra månader efter det att medling begärts hos Institutet.

Om någon part motsätter sig medling eller om medlingen avslutats, ska tvist i anledning av detta avtal slutligt avgöras genom skiljedom administrerad vid Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut (Institutet).

Institutets regler för förenklat skiljeförfarande ska gälla om inte Institutet med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att regler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ska tillämpas på förfarandet. I sistnämnda fallet ska Institutet också bestämma om skiljenämnden ska bestå av en eller fler skiljemän.

Tvist där det av parterna sammanlagt yrkade kapitalbeloppet understiger 3 miljoner kronor, ska alltid avgöras med tillämpning av reglerna om förenklat skiljeförfarande.

Försäkring

Logistikkonsulter (NDS K-391)

För leverantör gäller särskilt försäkringsskydd enligt följande:

- Försäkring enligt ABK09

Samordnad avfallshantering (NDS T-306)

Försäkring för leverantör gäller följande:

- trafikförsäkring finns för samtliga fordon som används i entreprenaden av antagen leverantör eller underleverantörer
- försäkringsbelopp för personskada om minst 10 miljoner kr och för sakskada om minst 10 miljoner kr samt för ren förmögenhetsskada om minst 2 miljoner kr. Vid nyckelförlust ska försäkringsbeloppet vara minst 0,5 miljoner kronor per skada.

Ansvarsförsäkringen inkluderar:

- Skydd för skada genom levererad egendom
- Utökat skydd vid skada på omhändertagen egendom inklusive nyckelförlust
- Utökat skydd för leverantör (inkl. miljöskada, belopp som ovan).

Transport lager och maskinpool (NDS T-309)

Försäkring för leverantör gäller följande:

- trafikförsäkring finns för samtliga fordon som används i entreprenaden av antagen leverantör eller underleverantörer
- försäkringsbelopp för personskada om minst 10 miljoner kr och för sakskada om minst 10 miljoner kr samt för ren förmögenhetsskada om minst 2 miljoner kr. Vid nyckelförlust ska försäkringsbeloppet vara minst 0,5 miljoner kronor per skada.

Ansvarsförsäkringen inkluderar:

- Skydd för skada genom levererad egendom
- Utökat skydd vid skada på omhändertagen egendom inklusive nyckelförlust
- Utökat skydd för leverantör (inkl. miljöskada, belopp som ovan).

För leverantör gäller även utöver ovanstående försäkringsskydd enligt följande:

- Försäkringsskydd enligt NSAB 2015

Grindar och transportbokningssystem (NDS V-305)

För leverantör gäller särskilt försäkringsskydd enligt följande:

Ansvarsförsäkring

- försäkringsbelopp för personskada om minst 20 miljoner kronor och för sakskada 20 miljoner kronor samt för ren förmögenhetsskada 2 miljoner kronor. Vid nyckelförlust

ska försäkringsbeloppet vara minst 0,5 miljoner kronor. Kommentar: nyckelförlust endast om E har hand om nycklar

Ansvarsförsäkringen inkluderar:

- Skydd för skada genom levererad egendom (produktansvar).
- Utökat skydd vid skada på omhändertagen egendom inklusive nyckelförlust.
- Utökat skydd för entreprenör.
- Utökat skydd för skada genom samtliga de arbeten som utförs eller hjälpmedel som används (ex lyft m lyftkran m m.).

Övriga avtalsvillkor

Regelverk för Bygglogistikcenter Norra Djurgårdsstaden enligt bilaga 1.

Detta avtal har upprättats genom en internetportal varför inga ytterligare dokument utbytes.



BILAGA 1 – Allmänna föreskrifter Bygglogistikcenter

Innehåll

BILAGA 1 – Allmänna föreskrifter Bygglogistikcenter.....	1
§1. INFORMATIONPLIKT KRING AVTAL	3
§1-1. Genomgång av kundavtal	3
§1-2. Kännedom av regelverk	3
§1-3. Förmedling av information.....	3
§1-4. Informationsriktighet	3
§1-5. PC-möten/ Logistiksamordningsmöten	3
§2. ALLMÄNT	3
§2-1. Materialhantering på arbetsplatsområdet	3
§2-2. Logistikplanering	3
§2-3. Avfallsplan	4
§2-4. Avfallsplan	4
§2-5. Parkering	4
§2-6. ID06	4
§2-7. Utbildning	4
§2-8. Lossningsplatser	4
§2-9. Avfallshantering.....	5
§2-10.Forskning och utveckling.....	5
§3. DIREKTLEVERANSER TILL BYGGARBETSPLATSEN.	5
§3-1. Trängselavgift.....	5
§3-2. Bokning av leveranser.....	5
§3-3. Lossning av gods	5
§3-4. Fyllnadsgrad för direkttransport	5
§3-5. Hantverksbilar	5
§3-6. Transportfordon på arbetsplatsområdet.....	6
§3-7. Dokumentation vid inpassering genom grind.....	6
§3-8. Kontroll av fyllnadsgrad	6
§4. SAMDISTRIBUTION VIA BLC	6
§4-1. Expeditionsavgift	6
§4-2. Material och fyllnadsgrad för samdistribution.....	6
§4-3. Kolli.....	6
§4-3-1. Normalkolli	7
§1-1-1. Normalkolli större	7
§1-1-1. Specialkolli	7
§1-1-1. Kolli på artikelnivå	7
§4-4. Märkning av gods	7

§4-5. Avisering av gods	7
§4-6. Ankomstkontroll av inkommande material	8
§4-7. Utredning av inkommande gods	8
§4-8. Ledtider för samdistribution	8
§4-9. Mottagningskontroll	8
§5. TJÄNSTER.....	8
§5-1. Prislista obligatorisk och tjänster.....	8
§5-2. Tilläggstjänster	8
§5-3. Lagring av material.....	9
§5-4. Logistiksamordning	9
§5-5. Övriga tjänster	9
§6. SKADEGÖRELSE.....	9
§6-1. Skadegörelse på egendom	9
§7. SÄKERHET	9
§7-1. Ansvar för skyddsutrustning på arbetsplats	9
§7-2. Krankoordinering	10
§8. KOSTNADER.....	10
§8-1. Framkomlighet, sommar- och vinterväghållning	10
§8-2. Skalskydd	10
§8-3. Oidentifierade Grindskador	10
§8-4. Etappsamordning	10
§8-5. Övriga kostnader	11
§9. VITEN OCH ÖVRIGA KOSTNADER	11
§9-1. Otillåten inpassering till arbetsplatsområde	11
§9-2. Otillåten direktleverans av material	11
§9-3. Otillåten uppställning av kranar	11
§9-4. Blockering allmän platsmark	11
§9-5. Lagring av material allmän platsmark	11
§9-6. Utebliven närvaro vid utbildning	11
§9-7. Avsaknad av ID06-kort.....	12
§10. Övriga dokument och villkor.....	12
§10-1.Kameraövervakning	12
§10-2.Övriga dokument och villkor.....	12



§1. INFORMATIONPLIKT KRING AVTAL

§1-1. Genomgång av kundavtal

Syfte med kontaktsgenomgång är att informera och upplysa avtalad part om ansvar enligt kontrakt med bilagor. Avtalande part har rätt till och är skyldig att genomföra en kontraktsgenomgång mellan ombud för respektive avtalande parter. Bokning av kontraktsgenomgång åvilar kunden att boka och delta i. Utebliven kontraktsgenomgång innebär inte att efterlevnad av detta avtal kan åsidosättas.

§1-2. Kännedom av regelverk

Kunden är ansvarig för att följa och ha god kännedom om regelverket inom Norra Djurgårdsstaden enligt gällande avtal.

§1-3. Förmedling av information

Kunden ansvarar för att förmedla detta regelverk till underentreprenörer inom sitt projekt

§1-4. Informationsriktighet

Kund ansvar för riktighet i samtliga uppgifter som anges i bokningssystem, ansökningar, mm. Oriktiga uppgifter kan leda till ersättningsskyldighet.

§1-5. PC-möten/ Logistiksamordningsmöten

Kund är skyldig att delta på logistikmöten/ samordningsmöten som etappsamordnare genomför.

§2. ALLMÄNT

§2-1. Materialhantering på arbetsplatsområdet

Lagring av material kan ske inom fastighet. Ingen lagring av material på allmän platsmark (normalt utanför fasadliv) är tillåten. Om lagring sker allmän platsmark utan tillstånd sker borttransport på kundens bekostnad av materialet till BLC efter avisering.

§2-2. Logistikplanering

Kund ansvar för att en logistikplanering finns för projektet. Detta beskrivs i en sk. logistikplan. Logistikplanering berör både planering och genomförande. Byggherre och entreprenör redovisar logistikplan i hållbarhetsportalen och för BLC.

§2-3. Avfallsplan

Kund ansvarar för att leveransplanering finns för projektet. En eller flera leveransplaner ska upprättas för det material som ska tillföras byggnadsverket inom arbetsplatsområdet. Leveransplanering ska samordnas med BLC. Leveransplanens innehåll finns beskrivet på www.ndslogistik.se

§2-4. Avfallsplan

Kund ansvar för att följa den avfallsplanering som upprättats för projektet. Syftet är att avfallsplanen ska leda till minskad uppkomst av avfall och restprodukter. Kravnivå för avfall enligt exploateringsavtal.

§2-5. Parkering

Parkering är inte tillåtet på allmän platsmark¹ inom arbetsplatsområdet. Parkeringsövervakning sker inom området. Parkering är tillåten på kvartersmark.

§2-6. ID06

Registrering och innehav av ID06-kort är obligatorisk inom arbetsplatsområdet. Registrering sker på BLC. ID06-kort ansvarar arbetsgivaren för. Avisering för inregistrering av ID06 ska ske.

§2-7. Utbildning

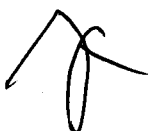
Obligatorisk och kostnadsfri utbildning sker på BLC.

- **BAS:** För dig som arbetar mindre än fem arbetsdagar per månad
- **NORMAL:** För alla som ska arbeta mer än fem arbetsdagar på arbetsplatsen.
- **EXPERT:** För dig som ska boka och hantera BLC-system och har ekonomiskt ansvar i ditt företag.
- **BYGGHERRE:** För dig som BYGGHERRE och har ansvar för planering och genomförande i ditt projekt. Avser främst projektledning, projekteringsledning, inköp och byggledning.

§2-8. Lossningsplatser

Lossning och lastning av gods för endast förekomma på tilldelad lossningsplats. Om lossningsplatsen nyttjas för andra ändamål kan den stängas för bokning så som lossningsplats i systemstödet. Annan användning av lossningsplats inom avgränsat område för lossningsplats kan tillåtas. Detta ansöks hos BLC.

¹ Allmän platsmark är den gatumark som staden ansvarar för. Kvartersmark är den mark som ligger innanför fastighetsgräns.



§2-9. Avfallshantering

Avfallshantering bokas genom BLC. Avrop för tömning av avfallsbehållare ansvarar kund för. Tömning sker inom 4 timmar efter avrop. Avvikelse kan ske. Tömning kvitteras genom avropssystem.

§2-10. Forskning och utveckling

Staden har rätt till att använda statistik och uppgifter kring BLC i syftet att forska och utveckla frågor inom ramen för logistik i byggbranschen.

§3. DIREKTLIVERANSER TILL BYGGARBETSPLATSEN.

§3-1. Trängselavgift

Vid inpassering till arbetsplatsområdet utgår en trängselavgift. Trängselavgift faktureras kund som bokad slottid för lossning. Avgift är per inpassering. Pris enligt prislista.

§3-2. Bokning av leveranser

Alla direktleveranser till arbetsplatsen bokas före ankomstdag för att garanteras tillgänglig lossningsplats och utskick av passerkod. Kund ansvarar för bokningar. Ej bokade leveranser har inte tillträde till arbetsplatsen och ska avvakta ledig lossningsplats

Ej bokade transporter dirigeras till BLC för bokning mot lossningsplats. Inpassering till BLC är förenat med en expeditonsavgift.

§3-3. Lossning av gods

Vid bokning av direktleverans ska även en lossningsresurs bokas genom BLC eller tillhandahållas av kund. Lossningsresurs ska kunna lossa gods till kvartermark. Kund ansvarar och ska kunna verifiera att rätt lossningsresurs finns bokad.

§3-4. Fyllnadsgrad för direkttransport

För direkttransport gäller att fyllnadsgrad överstiger 50 % avseende vikt eller volym. För lägre fyllnadsgrad gäller samdistribution via BLC.

§3-5. Hantverksbilar

Hantverksbilar har tillträde till arbetsplatsområdet. Tillträde till arbetsområde genom bokning av lossningsplats / del av lossningsplats. Ingen uppställning av

hantverksbil/transportbil utanför lossningsplats. Parkering på kvartersmark (garage eller likvärdigt)

§3-6. Transportfordon på arbetsplatsområdet

Lastbilar på arbetsplatsen är maximalt 12 meter. För fordon över 12 meter erfordras dispens genom BLC. Detta erhålls av BLC. Vid bokning anges förväntat ekipage.

§3-7. Dokumentation vid inpassering genom grind

Samtliga transporter registreras både genom slottidsbokningen och vid grindpassager. Vid grindpassage registreras inpasserade fordon genom fotodokumentation av fordonets registreringsnummer. Detta sparas i ett register. Därmed kan otillåten intransport identifieras.

§3-8. Kontroll av fyllnadsgrad

Vid direktleverans ska fyllnadsgrad överstiga 50% av lastkapacitet (vikt/volym). Staden har rätt att utföra kontroll av fyllnadsgrad.

§4. SAMDISTRIBUTION VIA BLC

§4-1. Expeditionsavgift

Vid inpassering till BLC utgår en expeditionsavgift. Avgift är per inpassagering. Pris enligt prislista.

§4-2. Material och fyllnadsgrad för samdistribution

Fyllnadsgrad **mindre än 50 %** på lastbil går för samlastning via BLC. Fyllnadsgrad avser lastkapacitet vikt eller volym. För fyllnadsgrad **större än 75 %** på lastbil ska gå som direkttransport om inte inlagring sker. Vissa materialslag undantas från denna regel pga begränsningar på BLC. För mer information, se www.ndslogistik.se

§4-3. Kolli

Kolli är indelat i tre delar (se vidare under Förtydliganden) samt kolli på artikelnivå:

1. Normalkolli
2. Normalkolli större
3. Specialkolli
4. Kolli på artikelnivå

§4-3-1. Normalkolli

Normalkolli definieras som ett kolli/pall som kan hanteras av en (1) person med normala hjälpmedel som motviktstruck, palldragare eller liknande. Maximal vikt (hela kollit inkl. lastbärare) 1 100 kg.

§1-1-1. Normalkolli större

Normalkolli större definieras som ett kolli/pall som kan hanteras av en (1) person med specialhjälpmedel. Detta avser kolli som har vikt över 1 100 kg upp till maximal vikt (hela kollit inkl. lastbärare) 2 200 kg. Exempel kan vara fläktaggregat, huvar, prefabricerade trappor m m.

§1-1-1. Specialkolli

Specialkolli är kolli som inte definieras som Normalkolli eller Normalkolli större. Kollit väger över 2 200 kg eller kan inte hanteras av en (1) person. Ersättning sker mot löpande timdebitering.

§1-1-1. Kolli på artikelnivå

Kolli på artikelnivå avser samtliga kollityper så som normalkolli, normalkolli större och specialkolli där samdistribution eller inlagring sker på artikelnivå. Hantering av kolli på artikelnivå beställs av kund. Kollihantering innebär att kolli bryts och hanteras på artikelnivå. Ersättning enligt specialkollihantering.

§4-4. Märkning av gods

För att kunna hantera material som ankommer BLC på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt. BEAst standard för material ska tillämpas i möjligaste mån. För märkning gäller minst att ange:

5. B-nummer = Det unika ordernummer som BLC tillhandahåller och som kunden erhåller då kundavtal tecknas. Samma B-nummer följer med genom hela projektiden.
6. Projektets namn
7. Kundens företagsnamn
8. Kontaktuppgifter (telefonnummer och namn) till kundens kontaktperson för sändningen.

§4-5. Avisering av gods

För att säkerställa att BLC:s resurser är tillgängliga samt för att kunna hantera gods kostnadseffektivt ska alla leveranser som ankommer BLC vara aviserade på dag. Ej



aviserade leveranser lossas på BLC i mån av tid men prioriteras lägre än aviserade leveranser.

§4-6. Ankomstkontroll av inkommande material

BLC utför en okulär besiktning av inkommande gods samt en kontroll mot transportörens fraktsedel. Om BLC påträffar avvikelser dokumenteras detta genom fotografi samt notering på fraktsedel. Därefter kontaktas kunden för vidare hantering av ärendet.

§4-7. Utredning av inkommande gods

Då märkning och avisering saknas kommer BLC att ställa godset på en utredningsyta. I mån av tid kommer BLC påbörja en utredning om vem godset tillhör. Den tid BLC lägger ner på att utreda vem godset tillhör faktureras mot kunden enligt gällande prislista.

§4-8. Ledtider för samdistribution

Ledtider för samdistribution enligt nedan Detta förutsätter framkomlighet och lossningsplats för leverantör av tjänsten. Avvikelser kan förekomma.

- a. Leverans BLC kl. **06:30 - 09:30** dag 0 leverans före kl. 15 dag 0
- b. Leverans BLC kl. **09:30 -13:00** dag 0 leverans före kl. 08 dag 1
- c. Leverans BLC efter kl. **13:00** dag 0 leverans före kl. 11:30 dag 1

§4-9. Mottagningskontroll

Kund ska kvittera mottagning av gods vid leverans.

§5. TJÄNSTER

§5-1. Prislista obligatorisk och tjänster

Bastjänster är obligatoriska. Tjänster är upphandlade i konkurrens och kan inte förhandlas. Priser indexregleras årsvis. Se vidare prislistan.

§5-2. Tilläggstjänster

Tilläggstjänster är ej obligatoriska för kunden att nyttja. Aktuella tilläggstjänster anges i prislistan på www.ndslogistik.se. Vid behov av ytterligare tjänster, kontakta BLC.



§5-3. Lagring av material

BLC erbjuder lagring av material inomhus och utomhus. BLC avgör om själva om gods ska lagras inomhus eller utomhus. **Korttidslagring** är kostnadsfritt kalenderdagar **1-5**. Vid kalenderdag **6** och framåt kommer en differentierad² lagringskostnad att debiteras kund enligt prislista. Vid kalenderdag **35** övergår materialet till att karakteriseras som **långtidslagring** vilket kan leda till att inlagrat material kan av utrymmesskäl flyttas till externlager. Detta sker i samråd med kund. Lagringskostnad enligt gällande prislista.

§5-4. Logistiksamordning

Platsorganisation på BLC företräder Stockholms stad avseende logistik och arbetsplatsplanering. Syftet är att byggnation ska ske på ett effektiv, samordnat och planerat sätt inom arbetsplatsområdet. Etappsamordnare har i uppgift att tillse att regelverk följs och dela ut viten då överträdelse från regelverket beivras.

§5-5. Övriga tjänster

För villkor och information om övriga tjänster. Se prislista med tillhörande servicebeskrivningar på www.ndslogistik.se.

§6. SKADEGÖRELSE

§6-1. Skadegörelse på egendom

Skadegörelse på egendom tillhörande Stockholms stad ska ersättas mot självkostnad +15 %. Skadegörelse där skyldig identifieras sker ersättning direkt mot avtalad kund. Skadegörelse där ingen skyldig kan påvisas sker kostnadsfördelning på samtliga byggherrar/entreprenörer inom aktuellt byggområdet där skadan skett.

§7. SÄKERHET

§7-1. Ansvar för skyddsutrustning på arbetsplats

Kund ansvarar för att krav enligt stadens säkerhetsföreskrifter samordnas med stadens arbetsmiljökoordinatorer och den övergripande arbetsmiljöplanen. Kund ska delta med BAS-U representant vid skyddsrondering och säkerställa att skyddsutrustning fungerar och området är städat

² Differentierad innebär att lagringskostnad varierar över tid per kvm. Lagringskostnad enligt prislista.



§7-2. Krankoordinering

Krankoordinering sker enligt PM Kranregler. Kund ansvarar för att sina uppgifter är korrekta samt korrigeringar sker efter överenskommelse. BLC ansvarar inte för kradata.

§8. KOSTNADER

Fördelning av **gemensamma kostnader** sker enligt en fördelningsnyckel med rak eller procentuell fördelning. Med rak fördelning sker fördelning lika för alla projekt. Procentuell fördelning sker enligt BTA. Följande kostnader fördelas enligt denna modell:

§8-1. Framkomlighet, sommar- och vinterväghållning

Kostnader för framkomlighet, sommar och vinterväghållning fördelas per kvarter.

Fördelning: Fördelning inom aktuell etapp enligt fördelningstabell.

Fakturamottagare: Byggentreprenör

§8-2. Skalskydd

Kostnader för justering och uppställning av staket samt inköp av staketsektioner fördelas enligt nedan. Skador på staket, som inte kan härledas till ett specifikt projekt eller en specifik kund, fördelas mellan samtliga projekt enligt nedan. För staketskadorna som kan identifieras till ett specifikt projekt eller företag, gäller § 6 ovan.

Fördelning: Fördelning inom aktuell etapp enligt fördelningstabell.

Faktureramottagare: Byggentreprenör

§8-3. Oidentifierade Grindskador

Grindskador, som inte kan härledas till ett specifikt projekt eller ett specifikt företag, fördelas mellan samtliga projekt enligt nedan. För grindskador som kan identifieras till ett specifikt projekt eller företag, gäller § 6 ovan.

Fördelning: Fördelning inom aktuell etapp enligt fördelningstabell.

Fakturamottagare: Byggentreprenör.

§8-4. Etappsamordning

Etappsamordning enligt beskrivning se www.ndslogisitk.se/kommunikation.

Fördelning: Fördelning inom aktuell etapp enligt fördelningstabell.

Fakturamottagare: Byggherren eller byggherre enligt överenskommelse.

§8-5. Övriga kostnader

Eventuella övriga kostnader ej listade ovan, som uppkommer där ansvarig part inte kan identifieras (t.ex. bortforsling av material från allmän platsmark där ägare inte är känd) vilket ska aviseras av BLC på PC-möte före åtgärd. Fördelning enligt nedan.

Fördelning: Fördelning inom aktuell etapp enligt fördelningstabell.

Fakturamottagare: Byggherren

§9. VITEN OCH ÖVRIGA KOSTNADER

För gällande ersättningsbelopp, se prislistan.

§9-1. Otillåten inpassering till arbetsplatsområde

Otillåten intransport utan bokad lossningsplats debiteras per transport. Vid upprepade tillfällen av samma kund har BLC rätt att dirigera kund mot BLC för lossning utan direktleverans. För lossning och samdistribution sker enligt prislista.

§9-2. Otillåten direktleverans av material

Samdistribution av varor ska ske enligt Samdistributionsregler §4 ovan. Material som ska samdistribueras men som går direkt till arbetsplatsen debiteras per transport.

§9-3. Otillåten uppställning av kranar

Uppställning av mobil- och tornkran ska ske enligt PM Kranregler. Olovlig uppställning av kran debiteras per kalenderdag tills tillstånd erhållits.

§9-4. Blockering allmän platsmark

Blockering av allmän gata utanför lossningszon debiteras per tillfälle.

§9-5. Lagring av material allmän platsmark

Ingen lagring på allmän platsmark är tillåten. Borttransport av material från allmän platsmark till BLC bekostas av kund enligt aktuell prislista.

§9-6. Utebliven närvaro vid utbildning

Vid utebliven utbildning debiteras per person. Gäller endast utbildning på BLC och som bokats.

§9-7. Avsaknad av ID06-kort

ID06 ska följas inom byggområdet. Avsaknad av ID06-kort vid kontroll debiteras per person.

§10. Övriga dokument och villkor

§10-1. Kameraövervakning

Arbetsområdet är videoövervakat. Utöver generell områdesbevakning registreras fordon's registreringsnummer vid inpassering till arbetsområdet, som används för att samla in fordonsdata från Transportstyrelsens kopplade dataregister. Registreringsnummer kontrolleras även mot bokade transporter. I de fall det är en ogiltig inpassering används fordonsdata för att debitera ansvarig kund.

§10-2. Övriga dokument och villkor

Övriga dokument som beskriver regelverk samt förhållningssätt finns på www.ndslogistik.se.



HANDLINGSPROGRAM

*vid planering, projektering, byggande och förvaltning av
serverhall i kvarteret Starkströmmen I*



NORRA STOCKHOLM ROYAL SEAPORT
DJURGÅRDSSTADEN

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single, continuous stroke.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANER	3
HÅLLBARHETSKRAV	4
SKEDESBESKRIVNING	4
1. Systematiskt hållbarhetsarbete	5
2. Klimatanpassad och grönskande utomhusmiljö	5
3. Hållbart energisystem	6
4. Hållbart återvinningssystem	9
5. Hållbart vatten- och avloppssystem	10
6. Hållbara transporter	10
7. Miljöanpassade byggnader	11
8. Hållbara verksamheter	13
9. Digital infrastruktur	14

Versionshantering

Version	Kommentarer	Datum	Ansvarig
0.1	Utkast: bilaga till markanvisningsavtal	140618	Christina Salmhofer
0.2	Uppdaterad utkast till markanvisningsavtalet	150309	Christina Salmhofer
0.3	Uppdaterad utkast till markanvisningsavtalet	150420	Christina Salmhofer
1.0	Bilaga till markanvisningsavtal	150423	Christina Salmhofer
2.0	Bilaga till exploateringsavtalet	160630	Christina Salmhofer
2.1	Bilaga till exploateringsavtal	160914	Christina Salmhofer
2.2	Bilaga till överenskommelse om exploatering	180321	Christina Salmhofer



BAKGRUND

Norra Djurgårdsstaden (NDS) är utsett som en av Stockholms hållbara stadsdelar och ska vara en förebild inom hållbar stadsutveckling.

Den nya stadsdelen ska skapa trivsel och genom sin utformning inbjuda boende och verksamma i stadsdelen till egna initiativ och ett miljömedvetet levnadssätt. En devis är att "det ska vara lätt att göra rätt" i NDS.

För det fortsatta arbetet har följande fokusområden valts:

- Miljösäkring
- Anpassning till ett förändrat klimat
- Hållbar energianvändning
- Kretsloppssystem
- Hållbara transporter
- Hållbara byggnader
- Hållbara verksamheter
- Digital infrastruktur

För att uppnå högt ställda miljömål kommer arbetet i NDS att innebära stora utmaningar när det gäller tekniska lösningar och system samt management i planerings- och byggprocessen. Förvaltningsfasen och brukarnas medverkan utgör också en central del för att uppnå målen.

För att marknadsföra och exportera svensk miljöteknik och kunnande inom hållbar stadsutveckling ska byggherrar och leverantörer av teknik, produkter och tjänster informera om och exponera sina projekt/produkter på ett aktivt sätt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANER

Kv. Starkströmmen I ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och ligger i Hjorthagen. Förslaget innehåller rivning av befintlig byggnad och nybyggnation av serverhallar med värmeåtervinning till fjärrvärmenätet. Serverhallen ska byggas enligt TripleGreen-konceptet och certificeras. Triple Green är ett miljöcertifikat för serverhallar som uppfyller högt ställda krav på förnybar energi. Projektet ryms inom befintlig detaljplan.

HÅLLBARHETSKRAVEN

Hållbarhetskraven för Starkströmmen I utgår från stadens *Övergripande program för miljö och hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden* (2010-04-13) som kommer att verka under hela Norra Djurgårdsstadens projektperiod. För varje utbyggnadsetapp kommer specifika hållbarhetskrav att utarbetas i ett handlingsprogram för den aktuella etappen utifrån de övergripande och operationella målen i det övergripande programmet. Detta handlingsprogram är riktat till byggherrar i Starkströmmen I och beskriver de miljö- och hållbarhetskrav som ställs på befintliga och nya byggnader, den offentliga miljöns funktion, planering och utförande.

Samhällets regler för byggande som finns i miljöbalken, PBL och BBR gäller som en grundförutsättning. Miljöprofileringen av NDS innebär högre målsättningar och krav som redovisas i detta dokument. De detaljerade miljö- och hållbarhetskraven för Starkströmmen I och ansvaret för uppföljning kommer att ingå som ett villkor i exploateringsavtalet mellan staden och byggherrar.

Hållbarhetskraven och uppföljningssystemet med verifieringskrav som omfattar planering, projektering, byggande och förvaltning kommer att utvecklas fram till tidpunkten för exploateringsavtalets upprättande.

Nedan anges de preliminära hållbarhetskraven (minimikrav) som kommer att fastställas i exploateringsavtalet. Vissa av kraven är klart preciserade medan andra krav kommer att preciseras fram till tidpunkten för upprättande av exploateringsavtalet. En förutsättning för tecknande av markanvisningsavtal är att byggherrar godkänner miljökraven i detta dokument.

För att utveckla en hållbar stadsdel förväntas byggherrar, infrastrukturbolag och andra aktörer att uppnå höga miljöprestanda. Detta kräver att byggherrar och projektörer visar ett stort engagemang i samverkan med stadens förvaltningar, bolag och andra aktörer.

SKEDESBESKRIVNING

För varje hållbarhetskrav anges på vilket sätt samt i vilka skeden kravet ska redovisas och verifieras. Redovisningen ska göras i stadens webbaserade databas Hållbarhetsportalen. Om boxen är färglagd ska redovisning ske i det aktuella skedet.

PH	SH	BH	RH	2år
----	----	----	----	-----

PH = Programhandlinsskede

SH = Systemhandlingsskede

BH = Bygghandlingsskede

RH = Relationshandlingsskede

2år = 24 mån i drift

I. SYSTEMATISKT HÅLLBARHETSARBETE

För att uppnå miljökraven måste planerings-, projekterings-, bygg- och förvaltningsprocessen miljösäkras. Byggherren ska ha ett ledningssystem för styrning och uppföljning av miljöarbetet (t ex ISO 14000, BF9K eller likvärdigt).

En miljöplan som redovisar hur projektet kommer att uppfylla NDS miljö- och hållbarhetskrav som en miljöansvarig som har byggherrens/entreprenörens ansvar att säkerställa att NDS hållbarhetskrav uppfylls.

Byggherren ska säkerställa att alla projektdeltagare får information och utbildning om hållbarhetskraven.

Avvikelser från kraven i handlingsprogrammet ska dokumenteras med motivering och förslag till åtgärd eller alternativ. Avvikelser ska godkännas alternativt avslås av stadens projektledare i samråd med stadens miljösamordnare innan avvikelse sker.

2. KLIMATANPASSAD OCH GRÖNSKANDE UTOMHUSMILJÖ

Krav

- 2.1 Dagvattenhantering ska följa dagvattenstrategin för Hjorthagen. "Dagvattenstrategi för Norra Djurgårdsstaden – riktlinjer och principlösningar" (2011-10-07) ska tillämpas samt "Dagvattenhantering i Norra Djurgårdsstaden – LOD i växtbäddar", 2011-10-07.¹

Verifiering: Redovisa åtgärder enligt dagvattenstrategins generella riktlinjer. Redovisa med ritning hur dagvattenhanteringen ska lösas på tomtnivå. Redovisa beräknad avrinningskoefficient för hela tomten (hur stor volym av ett typiskt regn som kan hållas kvar inom fastigheten).

Färgade skeden ska redovisas:

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

- 2.2 En minsta grönytefaktor på 0,4 ska uppnås. Grönytefaktor bidrar till att skapa grönska som är lokalt anpassad, stärker ekosystemet och rekreativa funktioner samt dämpar de negativa effekterna av ett förändrat klimat. Rapporten "Grönytefaktor Hjorthagen, version 3.0, dpl Kv Starkströmmen och Elektriciteten", dat. 2016-10-04 ska användas för beräkning av grönytefaktor.

¹ Strategierna avser dels fördröjning/magasinerings för att nyttiggöra vattnet för bevattning, jämna ut flöden vid intensiva regn (klimatanpassning), att höjdsättning gör så att dagvatten kan avledas till omgivande mark, att förorenat dagvatten ska renas innan det leds till recipient och riktlinjer för infiltration om det förekommer markföroreningar mm.

Verifiering: Redovisa grönytefaktor för hela tomten. Redovisa beräkningsunderlag enligt stadens anvisningar för Hjorthagen. Verifikationer av respektive åtgärd, jorddjup, växtval, yta, dimension på träd. Verifikationerna ska göras vid projektering (beskrivning och illustrationer) samt genom besiktning.	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

- 2.3 Skötselplan för grönytor på kvartersmark och bjällklag ska upprättas och följas. Skötselplanen ska ta hänsyn till naturvärden och den ekologiska infrastrukturen. Skötsel ska utföras med ekologiska metoder, utan konstgödsel och bekämpningsmedel.

Verifiering: Skötselplan bifogas. Av planen ska framgå hur grönytor ska skötas och av vilken part.	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

3. HÅLLBART ENERGISYSTEM

Krav

3.1 Energianvändningen (köpt energi per $\text{m}^2 A_{\text{temp}}$ exklusive verksamhetsenergi²) för:

- lokaler ska vara max $45 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$ och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi. El som används till uppvärmning, tappvarmvatten och komfortkyla ska viktas med faktorn 2 (även om byggnaden klassas som elvärmd enligt BBR).
- generellt: Tillägg för luftomsättning i lokaler beräknas enligt Boverkets anvisningar och med övriga korrigeringar enligt Svebys³ brukarindata för kontor. Återvinning av processenergi får inte tillgodoräknas vid beräkning av energiprestanda och uppmätta värden för energiprestanda för byggnaden.

Verifiering: * Energiberäkning ska göras vid upprättande av: programhandling, systemhandling, bygghandling och relationshandling. När verksamheten är känd ska beräkningar göras med kända specifika data, dock ska Svebys brukarindata för kontor användas i program och systemhandling (även när verksamheten är känd). * Energiberäkning vid ovan angivna tillfällen (revideras före idrifttagning baserat på avvikelser under produktionen) görs enligt Svebys Energiverifikat. Energiberäkningar utförs enligt ISO EN 13790 eller med ett validerat dynamiskt beräkningsprogram (t ex IDA, VIP+).	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

² Enligt BBR:s nomenklatur

³ <http://www.sveby.org/>



* Energideklaration med uppmätta värden och normaliserad årsenergikalkyl baserat på två års drift per energislag (fastighetsenergi, uppvärmning, komfortkyla och tappvarmvatten). * Uppmätta värden baserat på ett och två års drift per energislag (fastighetsenergi, uppvärmning, komfortkyla och tappvarmvatten). * Ifylld indataredovisning enligt Svebys verifieringsmall.	
--	--

3.2 Energianvändningen för serverhallen ska vara låg och omfattar energieffektiva system avseende fastighets- och verksamhetsenergi. Mätning av energianvändningen ska ske under förvaltningsskedet. Överskottsvärme ska återvinnas.

Verifiering: Redovisa energieffektiviseringsåtgärder och valda systemlösningar. Redovisa återvinningsgrad. Redovisa statistik.	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

3.3 Under förvaltningsskedet ska 100 % av fastighetsenergin vara miljömärkt enligt Upphandlingsmyndighetens föreskrifter "Elektricitet från förnybara energikällor", nivå 2.

Verifiering: Redovisa certifikat.	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

3.4 På varje byggnad ska genereras minst $2 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$ solvärmelse eller alternativt $6 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$ solvärme, eller en kombination med motsvarande fördelning. Den lokalt producerade energin får inte tillgodoräknas vid beräkning av energiprestanda eller uppmätta värden för energiprestanda för byggnaden.

Verifiering: Redovisa beräkning inklusive hur och var energin produceras. Redovisa mängd lokalt producerad förnybar energi. Redovisa uppmätta värden baserat på två års drift för egengenererad energi.	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

3.5 Mätning ska ske av

- energianvändning per byggnad (fastighetsenergi, värme med separat mätning av elenergi för uppvärmningsanordningar, energi för komfortkyla, total energi för tappvarmvatten⁴ och total verksamhetsenergi), samt
- lokalt producerad förnybar energi och
- serverhallens energianvändning samt överskottsvärme som återvinns

⁴ Separat mätning av tappvarmvatten ska ske för vattenkrävande verksamheter som restauranger, gym, etc.

Verifiering: Mätare i byggnad ska finnas för tappvarmvatten, fastighetsenergi, total verksamhetsel och elenergi för uppvärmningsanordningar samt för lokalt producerad förnybar energi. Redovisa statistik i kWh per energislag och fastighet (byggnad).

Färgade skeden ska redovisas:

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.6 Energieffektiva vitvaror ska väljas enligt upphandlingsmyndighetens upphandlingskriterier för vitvaror, avancerad nivå.

Verifiering: Redovisa energimärkning på valda produkter enligt energimärkningsdirektivet 2010/30/EU.

Färgade skeden ska redovisas:

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.7 Elektricitet som används under byggskedet ska vara miljömärkt enligt Upphandlingsmyndighetens föreskrifter "Elektricitet från förnybara energikällor", nivå 2.

Verifiering: Redovisa certifikat.

Färgade skeden ska redovisas:

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.8 Energianvändning i byggbodar⁵ (köpt energi) ska vara maximalt 125 kWh/m² A_{temp} och år. Detta motsvarar c:a 3000 kWh/år och bod.

Verifiering: Redovisa energistatistik i kWh och år per byggbodsetablering och per energislag. Redovisa uppvärmningssätt för byggbodar och dess energiprestanda separat. I APD anges placering av bodar och mobil UC, liksom antal kontorsbodar respektive manskapsbodar.

Färgade skeden ska redovisas:

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.9 Under förvaltningsskedet är målet att, mellan brukare och elleverantör, få till stånd långsiktiga leveransavtal av miljömärkt verksamhetsenergi enligt Upphandlingsmyndighetens föreskrifter "Elektricitet från förnybara energikällor", nivå 2.

Verifiering: Redovisa certifikat.

Färgade skeden ska redovisas:

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

⁵ Energiprestanda utgår från en bod med ca. 21 m² invändig area och omfattar den totala energianvändningen bl a värme och belysning.

4. HÅLLBART ÅTERVINNINGSSYSTEM

Krav

- 4.1 Lokaler planeras för källsortering av olika avfallsfraktioner enligt "Krav och anvisningar för avfallshanteringen i Norra Djurgårdsstaden", Stockholms Vatten, maj 2016.

Verifiering: Enligt verifikationskrav i krav och anvisningar.	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

- 4.2 Vid rivningsentreprenader ska 100 % av avfallet sorteras vid källan enligt Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning, Sveriges Byggindustrier, 2015.

Verifiering: Redovisa statistik i ton/fraktion och omhändertagande.	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

- 4.3 Byggavfall ska i första hand återbrukas eller materialåtervinnas och i andra hand energiåtervinnas. 100 vikt-% av byggavfallet ska källsorteras⁶, varav högst 5 vikt-% får läggas på deponi.

Verifiering: Redovisa statistik enligt Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning, Sveriges Byggindustrier, 2015. Redovisa mängd avfall per fraktion och omhändertagande. Redovisa total avfallsmängd för projektet (ton).	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

- 4.4 Mängden byggavfall ska uppgå till högst 20 kg/ m² (BTA). En plan för förebyggande av byggavfall ska upprättas.

Verifiering: Redovisa handlingsplan för förebyggande av avfall enligt Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning, Sveriges Byggindustrier, 2015. Redovisa statistik i kg/m ² (BTA).	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

⁶ Under byggproduktion och renovering ska byggavfall källsorteras enligt Kretsloppsrådets riktlinjer, uppdaterade november 2015, Resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning, Sveriges byggindustrier, www.bygg.org.

5. HÅLLBART VATTEN- OCH AVLOPPSSYSTEM

Krav

5.1 Mätning av vattenanvändning ska ske.

Verifiering: Redovisa statistik i liter per byggnad.

Färgade skeden ska redovisas:

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

6. HÅLLBARA TRANSPORTER

Krav

6.1 Cykelparkeringar på fastighetsmark ska anordnas enligt följande:

- 15 platser/1000 m² BTA (kontor)
- Minst hälften av cykelparkeringarna ska vara placerade under tak eller i utrymme nära entré i fastigheten. (avstånd bör ej överstiga 50m)
- Cykelparkeringar ska vara lättillgängliga vilket innebär att cykel kan ledas plant eller via ramp med lutning motsvarande 1:12, samt att eventuella dörrar kan öppnas med automatisk dörröppnare.
- Det ska finnas möjlighet till ramlås för alla uteparkeringar.
- Utformning av cykelställ ska vara sådan att det inte krävs stor kroppsstyrka för att använda dem.
- Laddmöjligheter för eldrivna tvåhjulingar (cyklar, mopeder, motorcyklar) ska finnas inom fastighetsmark

Verifiering: Redovisa totalt antal cykelparkeringsplatser och placering, m.m.

Färgade skeden ska redovisas:

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

6.2 Parkering ska anordnas på kvartersmark. Parkeringsplatsnorm för bilar ska vara

- 0-4 platser/1000 m² BTA (kontor)
- 0-0,8 platser/1000 m² BTA (industri)

Verifiering: Redovisa antal p-platser.

Färgade skeden ska redovisas:

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

- 6.3 Samtliga bilparkeringsplatser i garage ska förberedas med laddmöjligheter för elfordon och samtliga installerade uttag skall kunna kopplas in samtidigt. Minst 20 % av parkeringsplatserna ska ha ladduttag vid driftstart.

Verifiering: Bilparkeringsplatser förberedda för laddning av elfordon (ja/nej). Andel p-platser med laddmöjlighet.	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

- 6.4 Byggtransporter till området och arbetsmaskiner ska ske enligt Stockholms Stads "Gemensamma miljökrav vid upphandling för entreprenader 2018", dat. 2018-03-02.

Verifiering: Redovisa logistikplan. Statistik i körda km resp. arbetstimmar och typ av bränslen ska mätas och redovisas.	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

7. MILJÖANPASSADE BYGGNADER

Krav

- 7.1 Föreskrivna och använda kemiska produkter och fasta byggvaror i produktion ska klara följande krav på dokumentation och innehåll.

7.1.1 Innehållskriterierna enligt ett av nedanstående bedömningssystem ska uppfyllas:

- a) BASTA:s egenskapskriterier eller
- b) Byggvarubedömningen rekommenderas eller accepteras (innehåll) eller
- c) Sunda hus bedömning A, B och C+

7.1.2 Dessutom får följande ämnen inte förekomma:

- a) Ämnen klassade som hormonstörande (endocrine disruptor) på SIN-list
- b) PVC och andra halogenerade material.
- c) Zink, i konstruktioner som medför utsläpp till mark och vatten.
- d) Koppar, utom i slutna system.

Kraven i 7.1.1 och 7.1.2 omfattar alla kemiska produkter som byggs in och fasta byggvaror som omfattas av materialkraven i Miljöbyggnad version 2.2 eller senare samt installationsprodukter med betydande volym. Kraven omfattar även material som används i den yttre miljön på fastigheten som t.ex. inredning för gårdsmiljö och installationsprodukter under mark. Se Hjälpdokument till 7. Miljöanpassade bostäder och lokaler, 2016-05-03, för mer information om vilka produkter som ska bedömas.

Verifiering: Digital loggbok enligt 7.2. Produkter som inte klarar kravet ovan ska ha hanterats som intern avvikelse med skriftligt godkännande av Byggherren.	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

- 7.2 En byggnadsrelaterad digital loggbok ska upprättas som innehåller dokumentation som verifierar innehåll. Loggboken ska innehålla uppgifter om typ av vara, varunamn, innehållsdeklaration (BVD), tillverkare, och placering i byggnaden. En notering i loggbok sker om varan är ett nanomaterial eller innehåller nanopartiklar. Loggboken ska innehålla skriftlig information kopplad till varje avvikelse mot kraven i kapitel 7 där det framgår varför de godkänns.

Verifiering: Digital loggbok. Om digital loggbok ej upprättas i etablerat bedömningssystem eller med bedömningar från dessa bifogade ska uppgifter om innehåll kompletteras med NDS produktintyg.

Färgade skeden ska redovisas:

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

- 7.3 Byggnadens stomme inklusive källare och klimatskal ska optimeras ur ett LCA-perspektiv med avseende på klimatpåverkan och uttag av fossila bränslen (ej förnybar energiråvara) genom utformning av konstruktion samt val av produktionsmetod, material och materialleverantörer.

Verifiering: Beräkning av klimatpåverkan och inbyggd fossil energi samt en handlingsplan för förbättringar. Sektion samt beskrivning av ingående byggnads- och konstruktionsdelar.

Färgade skeden ska redovisas:

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

- 7.4 Träprodukter ska komma från dokumenterat hållbart skogsbruk enligt följande prioritering:

- FSC-/PEFC-märkt trä
- Träprodukter med annan dokumentation som styrker att produkten kommer från hållbart skogsbruk
- Om träråvara med dokumenterat hållbart ursprung ej funnits tillgängligt ska de åtgärder som genomförts för att försöka få fram produkter av hållbar träråvara dokumenteras. Detta ska inkludera kontakter med minst 5 leverantörer.

Verifiering: FSC-certifikat eller PEFC-dokumentation eller annan dokumentation enligt krav 7.4.

Färgade skeden ska redovisas:

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

- 7.5 För träkonstruktioner ska i första hand konstruktivt träskydd, (konstruktioner som innebär att trä ej används i utsatta lägen) eller giftfria alternativ (fritt från biocider och tungmetaller) användas. I sista hand sker ett behovsstyrt val av träskyddsklass där valet ska motiveras och vald klass ska anges.



Verifiering: Arkitektens och konstruktörens byggbeskrivning - träkonstruktioner. BVD3 för trämaterial, i deklarationen ska framgå vilken träskyddsåtgärd som har använts. För impregnerat trä ska motivering till vald klass samt innehållsdeklaration för impregneringsmedlet finnas.

Färgade skeden ska redovisas:

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

- 7.6 Mängden återanvända byggvaror och byggvaror med hög andel återvunnet material ska dokumenteras. Se Hjälpdokument till 7. Miljöanpassade byggnader för mer information om varför och hur detta bör gå till.

Verifiering: Skriftlig dokumentation enligt förtydliganden i hjälpdokument.

Färgade skeden ska redovisas:

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

- 7.7 Emissioner för produktgrupperna nedan får ej överstiga Emissionshastighet för TVOC <200 g/m², h eller TVOC-halt <200 µg/m³. Vid mätbara halter ska ämnen som utgör de 5 högsta topparna anges. Detta gäller golvmaterial, vägg- och takbeklädnader, färg och lack, avjämningsmassor och isolering.

Verifiering: Loggbok enligt 7.2 där mätresultat framgår för relevanta produkter.

Färgade skeden ska redovisas:

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

- 7.8 Miljöbyggnad klass Guld, aggregerat för område inomhus (nyproduktion) ska uppnås. Detta omfattar krav på ljudmiljö, radon, ventilationsstandard, kvävedioxid, termiskt klimat/sommar, dagsljus, fuktsäkerhet och legionella. Undantag kan ges om innovativa lösningar gynnas utan att äventyra funktionskravet.

Verifiering: enligt Miljöbyggnad Guld, manual 3.0 (version 170510) eller senare, samt enligt stadens anvisningar.

Färgade skeden ska redovisas:

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

8. HÅLLBARA VERKSAMHETER

Krav

- 8.1 Lokaler ska utrustas med användarvänliga system för individuell mätning, avläsning, styrning och visualisering av energianvändning samt avfallsmängder på ett tydligt och pedagogiskt sätt.

Verifiering: Beskrivning	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

8.2 Brukarna ska i ett tidigt skede få information om miljöprofileringen av NDS och vad miljöanpassade verksamheter i området innebär.

Verifiering: Informationsmöte, m.m.	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

8.3 Gröna hyresavtal enligt Fastighetsägarna "Grön bilaga till standardavtalet" ska upprättas med de verksamheter som erbjuds lokaler.

Verifiering: Avtal	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

8.4 Anläggningen ska genom sin utformning och inriktning tydliggöra områdets miljöprofil och hållbarhetskrav. Detta kan bli ett ske genom pedagogiska inslag som visualiserar exempelvis energiproduktion.

Verifiering: Beskrivning	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

9. DIGITAL INFRASTRUKTUR

Krav

9.1 En accesspunkt ska etableras i fastigheten så att nätägarens fiberoptiska kabel/lar kan kopplas samman med fastighetens nät.

Verifiering: Kan nätägares fiberoptiska kabellar kopplas samman med fastighetens accesspunkt, ja/nej	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

9.2 Varje lokal/utrymme som rymmer teknik med behov av digital uppkoppling inkl. miljörum m.m. ska anslutas med minst två fiber.



Verifiering: Finns två fiber per lokallutrymme enligt ovan, ja/nej	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

- 9.3 Ett spridningsnät med minst två uttag per vistelserum installeras i lokaler. Spridningsnät ska anslutas till lokalnoden.

Verifiering: Har lokalen ett spridningsnät med minst två datauttag per vistelserum installerat, ja/nej	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

- 9.4 Dialog med marknadens operatörer angående eventuella behov av inplacering av aktiv utrustning ska ske för att tillgodose god mobiltäckning inomhus.

Verifiering: Byggherre/fastighetsägare har i god tid under planeringsfasen haft samråd med marknadens operatörer i syfte att uppnå god mobil inomhustäckning, ja/nej	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

- 9.5 Byggaktören/fastighetsägaren ska under driftskedet mäta, sammanställa och tillgängliggöra fastighetens totala resursanvändning via installerade mätare specificerad i krav 3.1, 3.2, 3.4, 3.5, 4.1 och 5.1. Byggaktören/fastighetsägare ska via avtal ge staden rätt inhämta historiska mätvärden årsvis.

Verifiering: Avtal.	Färgade skeden ska redovisas: <table><tr><td>PH</td><td>SH</td><td>BH</td><td>RH</td><td>2 år</td></tr></table>	PH	SH	BH	RH	2 år
PH	SH	BH	RH	2 år		

Starkströmmen I

Handlingsprogram

*vid planering, projektering, byggande och förvaltning av
serverhall i detaljplaneområdet Starkströmmen I*

www.stockholm.se/norradjurgardsstaden



EXPLOATERINGS
KONTORET

NORRA STOCKHOLM ROYAL SEAPORT
DJURGÅRDSSTADEN

