

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Niam VI Neapel 3 AB (org.nr. 559029-9045), nedan kallat **Bolaget**, samt Niam VI Holding AB (Org.nr. 556993-6031), har under de förutsättningar som anges i § 5.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom fastigheten Neapel 3 i Norra Djurgårdsstaden

Ettapp Norra delen Södra Värtan Kvarter D1

§ 1

MARKANVISNING/ÖVERENSKOMMELSE OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning/Överenskommelse

Staden är ägare till fastigheten Neapel 3 i Stockholm, nedan kallad **Fastigheten**, och har i denna upplåtit tomträtt, nedan kallad **Tomträtten**. Bolaget förvärvade Tomträtten den 20 april 2016. Tomträtten innefattar 35 740 kvm BTA kontor och 16.900 kvm BTA hotell.

Parterna träffade överenskommelse, daterad 2016-05-30, nedan **Överenskommelsen**. Enligt Överenskommelsen ska tomträtten Neapel 3 inskränkas och Staden ska ersätta Bolaget för den minskade tomträtten. Enligt Överenskommelsen var parternas avsikt vidare att Bolaget skulle riva delar av befintlig kontorsbebyggelse inom resterande del av tomträtten och ersätta den med om- och tillbyggnad av kontorsbebyggelse samt ny bostadsbebyggelse. Markanvisningsavtal träffades 2016-05-30 avseende bostadsdelen.

Parterna träffade 2018-12-19 tilläggsavtal till Överenskommelsen, nedan **Tilläggsavtal Ö**, samt tilläggsavtal och sidoavtal till tomträttsavtal till Neapel 3 tecknat 1987-03-25, nedan **Tilläggsavtal T** respektive **Sidoavtal T**, Bilaga 1 och 2. Parterna kom därigenom överens om delvis ändrade förutsättningar för exploatering och tomträttsupplåtelse. Genom Tilläggsavtal Ö upphörde markanvisningsavtal beträffande bostadsdelen att gälla.

Denna överenskommelse om exploatering fullföljer och ersätter Överenskommelsen och Tilläggsavtal Ö.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för fastigheten Neapel 3 m.fl. Södra Värtan antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2018-00406-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 3. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Inskränkning av tomträtt

Parterna har genom Tilläggsavtal T till gällande tomträttsavtal rörande fastigheten Neapel 3 kommit överens om att fastigheten Neapel 3 genom fastighetsreglering ska ombildas och minskas med ca 2 115 kvm och att tomträtten för Neapel 3 ska inskränkas och omfatta den ombildade fastigheten enligt de villkor som anges i tilläggsavtalet till tomträttsavtalet. Tilläggsavtal T biläggs, Bilaga 1. Bolaget garanterar att det markområde som ska frångå tomträtten, se kartbilaga till tilläggsavtalet, inte besväras av inteckningar, servitut, inskrivningar, nyttjanderätt eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande.

Parterna bekräftar härmed att Tilläggsavtal T alltjämt är giltigt. Staden ska ansöka om fastighetsbildningen för att föra över den mark som ska frångå tomträtten till annan av Staden ägd fastighet och svarar för kostnaden för denna förrättning. Bolaget åtar sig att medverka till att fastighetsbildningen kan genomföras. Parterna ska om så erfordras för fastighetsbildningen upprätta nytt tilläggsavtal med motsvarande innehåll som tilläggsavtal, 2018-12-19. Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för det angivna markområdet i mindre utsträckning- ändras i förhållande till vad som framgår av tilläggsavtalet, ska tilläggsavtalet istället avse det vid förrättningen bestämda området.

Ersättningen för inskränkningen av tomträtt:

Staden ska ersätta Bolaget för den minskade tomträtten med 10 361 116 kr. Ersättningen ska betalas ut till Bolaget direkt efter det att fastighetsbildningen enligt denna punkt har vunnit laga kraft. Ersättningens storlek är bestämd i prisläge 2021-01-01.

Ersättningen ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Indextalet per 2021-01-01 sätts lika med MSCI:s ännu inte publicerade indextal för 2020. Detta indextal benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. *Om startindex enligt ovan kan beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Ersättningen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2021-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*

Ersättningen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2021-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för januari månad 2021.

2.2 Tomträttsupplåtelse och rättigheter m.m.

Staden och Bolaget ska teckna nytt sidoavtal och tillägg till tomträttsavtal när detaljplanen som medger den utökade byggrätten vunnit laga kraft, i överensstämmelse med utkast till tilläggs- respektive sidoavtal, Bilaga 4 och 5, med de justeringar som kan komma att ske enligt nedan.

Den i bilagt utkast till tillägg till tomträttsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB daterade 2021-02-04. I det kommande tilläggsavtalet till tomträttsavtalet ska bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas. Byggrätten för kontor/handel för fastigheten Neapel 3 utökas från ca 35 740 kvm BTA till ca 42 638 kvm BTA i samband med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten 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 tomträttsavtalet, inskrivas som servitut i Fastigheten/blivande tomträtten 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.

Skyldighet att tåla störning från hamnverksamhet enligt vad som närmare angivits i villkor i utkast till tilläggsavtal till tomträttsavtal, Bilaga 4.

Belysning och ledningar m.m.

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

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 3,
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar, placering bestäms efter samråd med Bolaget.

Linspänd belysning

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att utnyttja husfasader för infästning av bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen.

2.3 Framtida fastighetsbildning

Bolaget har för avsikt att någon gång i framtiden dela Tomträtten i flera fastigheter. Staden ska verka för att Kvarteren D1 och D2 delas in i två stycken fastigheter efter att inskränkning genomförts enligt §2.1 samt att tilläggsavtal till tomträttsavtal, Bilaga 4, och sidoavtal till tomträttsavtal, Bilaga 5, har tecknats enligt §2.2. Om Tomträtten delas upp ska de nya fastigheterna som bildas upplåtas med tomträtt till Bolaget. Tomträtten ska därmed inskränkas i motsvarande omfattning. Bolaget är alltså ansvarig enligt denna överenskommelse om exploatering för genomförandet inom avstyckade och nyupplåtna delar. Bolaget erinras om skyldigheten att vid eventuell överlåtelse av endera av tomträtterna förbinda köpare till villkoren i överenskommelsen enligt § 5.4.

Bolaget har därefter för avsikt att någon gång i framtiden, eller i samband fastighetsbildningen enligt stycket ovan, dela D2 i två stycken mindre fastigheter. En fastighet för kontor och en fastighet för hotell eller för annan tillfällig vistelse. Parterna ska gemensamt verka för att en sådan uppdelning ska vara möjlig. Om Fastigheten enligt detta stycke ska delas upp i flera fastigheter ska de nya fastigheterna som bildas upplåtas med tomträtt till Bolaget och Tomträtten ska därmed inskränkas i motsvarande utsträckning.

Bolaget har vidare önskat att Kvarteret D1 därefter ska indelas i ytterligare flera fastigheter. Staden ska vid senare tillfälle ta ställning till om en ytterligare uppdelning går att genomföra.

Bolaget svarar för samtliga kostnader förenliga med en eventuell fastighetsbildning för att åstadkomma denna uppdelning.

2.4 Gemensamhetsanläggningar

Om fastigheten genom fastighetsbildning delas in i flera delar kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas för t.ex. Sjökylla. Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för att delningen av fastigheten ska kunna bli till.

Bolaget förbinder sig att för dessa gemensamhetsanläggningar träffa överenskommelser med blivande tomträtthavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas. I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som ska

betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

2.5 Rivning

Bolaget ombesörjer och bekostar rivning av befintlig bebyggelse inom Kvarteret D1 inom Fastigheten.

2.6 Markföreningar

Bolaget utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella mark- och vattenföreningar inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med kommande/gällande Detaljplans bestämmelser.

Innan markundersökningsarbetet påbörjas samt i samband med att Bolaget kontakter Stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) så ska även Norra Djurgårdsstadens markmiljögrupp kontaktas.

Om Bolaget i samband med exploateringen av fastigheten behöver utföra schaktarbeten inom angränsande allmän platsmark ska Staden kontaktas. Om man i samband med schakten påträffar markföreningar inom stadens mark som överskrider Norra Djurgårdsstadens mätbara åtgärdsområde, Bilaga 6, skall staden omgående informeras. Staden svarar för verifierade merkostnader för transport och deponi av massor med halter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), som ej kan återanvändas eller återvinnas inom Norra Djurgårdsstaden. Bolaget förbinder sig att vidta erforderliga åtgärder för att minimera Stadens merkostnader över MKM.

Bolaget ska bygga med gas- och vattentäta grundkonstruktioner och ventilerat garage.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget åtar sig att uppfylla krav gällande parkeringstal uppställda i dokumentet handlingsprogrammet, enligt § 4, Bilaga 7.

RM H

Staden har upprättat ett PM rörande generella områdeskrav för Södra Värtan.

- PM generella områdeskrav för Södra Värtan – upprättad i planeringsskede för Södra Värtan inom Norra Djurgårdsstaden, Bilaga 8

som ska användas av alla entreprenörer, både Exploateringskontorets upphandlade och byggaktörens/exploatörens. Exploateringskontoret förutsätter att alla byggaktörer och entreprenörer som ska utföra uppdrag i projektet, för in denna PM i sina entreprenadhandlingar.

Staden och Bolaget ska gemensamt upprätta en huvutidplan för exploateringen.

Staden finplanerar den allmänna platsmarken i huvudsak efter inflyttning.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att hyresgästerna får en acceptabel kontakt med gator och parker.

Bolaget ska ansluta sig till bygglogistikcenter enligt §3.7.

3.2 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av övriga anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen.

3.3 Ledningar

Inom Fastigheten finns ett u-område. Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av detta u-område så att inte ledningarna kommer till skada. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns ska beaktas vid Bolagets byggverksamhet. Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av ledningar i drift. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

Anläggningar för dagvatten och infiltration som Bolaget ansvarar för ska planeras och utföras med hänsyn till befintliga ledningar vid fastighetsgräns och u-område. Bolaget ska ta kontakt med ledningsbolagen för planering av dessa arbeten.

3.4 Befintlig vegetation och mark

Vid skada på vegetation tillhörande Staden ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Exploateringsområdet utan tillstånd, se § 3.6 nedan.

3.5 Information till allmänheten

Bolaget förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Skylt, fundament och montage betalas av Bolaget. Skyltning ska ange Stadens medverkan i projektet med logotyp och webbadress till projektet (<https://vaxer.stockholm/projekt/>)

Utformning av och innehåll på byggskylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlor under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggskyltar.

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast en vecka innan byggaktörens etablering.

Därutöver förbinder sig Bolaget att kontinuerligt informera berörd allmänhet om sin del i projektet t.ex. vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

3.6 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. 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 anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd.

3.7 Bygglogistikcenter (BLC) i Norra Djurgårdsstaden

Ett lokalt Bygglogistikcenter kallat BLC finns för Norra Djurgårdsstaden. Syftet med BLC är att skapa ett hållbart och resurseffektivt byggande inom stadsutvecklingsområdet. BLC tillhandahåller logistiktjänster inom planering och genomförande bl.a. skalskydd, korttidslager, samlastning avfallshantering m m. Samtliga byggherrar inom stadsutvecklingsområdet ska ansluta sig till BLC och ta fram en logistikplan för projektet. Aktuell prislista för tjänster och anslutningsavgift samt

fakta om tjänster finns att hämta på webbplats, www.ndslogistik.se. Villkor för anslutning fastställs senast 6 månader före byggstart.

3.8 Störningar från hamnverksamheten

Bebyggelse inom tomträtten ska uppföras i anslutning till pågående hamnverksamhet som bedrivs inom Stockholms hamnars hamnområde.

Tomträtten kommer därmed att vara utsatt för buller, inklusive lågfrekvent buller, från färjor och kryssningsfartyg m.fl. verksamheter vid framförallt Värtapiren i norr.

Hamnverksamheten bedrivs för närvarande av Stockholms Hamn AB, som ägs av ägaren till den härskande fastigheten, i enlighet med tillstånd bl.a. meddelat genom Mark- och miljödomstolens vid Nacka Tingsrätt deldom 2015-05-18 i mål M 2807-07 och Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt 2016-12-09. Buller med avseende på hamnverksamheten redovisas även i planbeskrivning "Planbeskrivning Detaljplan för Neapel 3 mfl i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2018-00406" och utredning "Södra Värtan, norra delen – Utredning av omgivningsbuller till detaljplan för Neapel 3 m.fl. (Structor, 2020)". Det noteras att utredningen har justerats efter granskning, 2020-12-14. Den version som här avses framgår av bilaga 4.

För att möjliggöra byggnation förutsätts att Bolaget vidtar de åtgärder som krävs för att uppnå och att skapa en god akustisk miljö, såväl inomhus som utomhus och även med avseende på lågfrekvent buller. Bolaget åtar sig därför att utföra ändamålsenlig byggnation med avseende på t.ex. dimensionering och val av fasad, glas, planlösning och rumsdämpning. Bolaget ska senast två veckor innan ansökan om bygglov inges till hos Stadsbyggnadskontoret, tillhandahålla Exploateringskontoret en utredning genomförd av för ändamålet anlitad akustisk sakkunskap med särskild kompetens lämplig för ändamålet som visar att det utifrån detaljplanens och hamntillståndets givna förutsättningar samt de akustiska utlåtanden som finns framtagna går att uppnå den goda akustiska miljön. Bolaget förbinder sig att inte ansöka om bygglov om Exploateringskontoret inte tillhandahålls sagda underlag och vidare att även detta inges till Stadsbyggnadskontoret tillsammans med övriga lovhandlingar.

3.9 Dagvatten

Bolaget åtar sig att uppfylla krav gällande dagvattenhantering uppställda i dokumentet handlingsprogrammet, enligt § 4, Bilaga 7.

3.10 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten 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 angoringsplats 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

Red H

för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 ALM 2) 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.

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

3.11 Fiberanslutning

Bolaget åtar sig att uppfylla krav gällande digital infrastruktur uppställda i dokumentet handlingsprogrammet, enligt § 4, Bilaga 7.

3.12 Kvalitetsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar, med utformningen av gator och parker inom Planområdet har ett kvalitetsprogram upprättats. Kvalitetsprogrammet redovisar en kvalitetsnivå som staden och byggaktörerna gemensamt enats om.

Kvalitetsprogrammet ska utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet. Kvalitetsprogrammet är en bilaga till detaljplanen och godkänns av stadsbyggnadsnämnden. Kvalitetsprogrammet har utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa kvalitetsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande. I samband med att bygglovshandlingar färdigställs ska Bolaget, via Norra Djurgårdsstaden hållbarhetsportal, rapportera in eventuella avvikelser mot det som tidigare redovisats i kvalitetsprogrammet.

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Stockholms stads geotekniska databas, <https://etjanster.stockholm.se/geoarkivet/>, via Geosuite. Plankoordinater ska anges i referenssystemet SWEREF 99 18 00. Z-koordinat ska anges i höjdsystem RH 2000. Mätprotokoll ska innehålla X, Y och Z-koordinat för markytan, samt Z-värde för mätpunktens installationsnivå.

3.14 Avfallshantering

Bolaget åtar sig att uppfylla krav gällande avfallshantering uppställda i dokumentet handlingsprogrammet, enligt § 4, Bilaga 7.

Sopsugsanläggning



Avfallshanteringen i Södra Värtan avses ske via en stationär sopsugsanläggning under kommunalt huvudmannaskap.

Under förutsättning att ett överlåtelseavtal tecknas mellan Staden och Stockholm Avfall AB (org. nr: 556969-3087), nedan kallat Avfallsbolaget, kommer Avfallsbolaget att vara huvudman för sopsugsanläggningen. Avfallsbolaget kommer att ansvara för den del av sopsugsanläggningen som sträcker sig fram till fastighetsgräns där allmän platsmark ansluter till kvartersmark.

Bolaget förbinder sig att ansluta bebyggelsen till sopsugsanläggningen. Bolaget ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Bolaget har tecknat anslutningsavtal avseende anslutning till den stationära sopsugsanläggningen med Avfallsbolaget samt förbundit sig att erlægga anslutningsavgift, se Bilaga 9. Det med Avfallsbolaget tecknade anslutningsavtalet är förbehållet att ett överlåtelseavtal tecknas mellan Staden och Avfallsbolaget.

Sorterande avloppssystem och matavfallskvarn

Bolaget åtar sig att uppfylla krav gällande sorterande avloppssystem och matavfallskvarn uppställda i dokumentet handlingsprogrammet, enligt § 4, Bilaga 7.

Staden planerar ett nytt ledningssystem inom Norra Djurgårdsstaden och Södra Värtan med tre separata ledningssystem. Systemet innehåller följande ledningsslag:

- separat system för kvarnat matavfall
- separat system för spillvatten från toaletter, så kallat svartvatten
- separat system för gråvatten från bad, dusch och tvätt.

Bolaget förbinder sig att ansluta Fastigheten till det planerade ledningssystemet för avfalls- och avloppshantering.

3.15 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.

Handwritten signature and initials in blue ink.

§ 4

HÅLLBARHETSPROFILERING NORRA DJURGÅRDSSTADEN

4.1 Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och

- att arbeta för att uppfylla högt ställda mål och krav
- att- på egen bekostnad, aktivt och kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat i stadens uppföljningsdatabas, som är webbaserad, samt vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa att Bolaget uppfyller högt ställda mål och krav. Handlingar motsvarande systemhandlingsnivå redovisas senast fyra veckor innan den formella bygglovsprocessen startas, för att ge Staden möjlighet att kontrollera kravuppfyllelsen mot handlingsprogrammet
- att skriftligen anmäla eventuella önskemål och avvikelser från Handlingsprogram hållbarhet med motivering och förslag till åtgärd eller alternativ. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.
- att delta i gemensamma aktiviteter

Hållbarhetskraven i §4.1 gäller ej för kvarter D2.

4.2 Uppföljning av hållbarhetskraven

Stockholms stad kommer att följa upp bolagets kravefterlevnad enligt Handlingsprogrammet genom projektets alla skeden. Uppföljningen sker i en webbaserad databas. Bolaget åtar sig att, på egen bekostnad, aktivt medverka till att genomföra denna uppföljning.

§ 5

ÖVRIGA VILLKOR

5.1 Säkerhet

Niam VI Holding AB (Org.nr. 556993-6031) har åtagit sig, se Bilaga 10, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de nyttjanderättsavtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För de fall tomträtten eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Niam VI Holding AB (Org.nr. 556993-6031) ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Niam VI Holding AB (Org.nr. 556993-6031) svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse

om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Niam VI Holding AB (Org.nr. 556993-6031) från sitt åtagande.

5.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 126 570 750 kronor, i penningvärde 2021-01-01, att senast 6 år efter att tilläggsavtal till tomträttsavtal enligt Bilaga 4 har tecknats, ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta inte 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.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Staden lider på grund av bolagets avtalsbrott. I sådant fall ska redan erlagt vite avräknas från skadeståndet. Utgivande av vite på verkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

5.3 Motfyllning källarvåning

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 100 000 kronor per påbörjad vecka kronor, senast inom 23 månader efter det att exploateringsarbeten påbörjas ha färdigställt bottenplatta och källarvåning så att motfyllning kan ske.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta inte 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.

5.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 137 720 000 kronor i penningvärde 2021-01-01, att vid överlåtelse av tomträtten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. 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 Niam VI Neapel 3 AB träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Norra Djurgårdsstaden etapp Södra Värtan Norra daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av

2018 11

tomträtten tillse att också efterföljande tomträttshavare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 137 720 000 kronor i penningvärde 2021-01-01. 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.

5.5 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.

5.6 Överenskommelsens giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2021-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2021-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2021-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för etapp Södra Värtan Norra, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Stockholm den

Stockholm den 2021-04-28

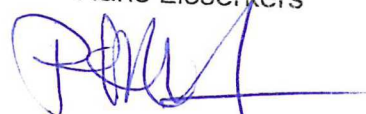
För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Niam VI Neapel 3 AB

.....
()


.....
(Hans Lissers)

.....
()


.....
(Rikard Henriksson)

Bevittnas:

För Niam VI Holding AB

.....
()


.....
(Anders Lundquist)

.....
()


.....
(Rikard Henriksson)

BILAGOR

- 3 ~~X~~ Detaljplanekarta Dp 2018-00406-54, 2020-11-25
- 1 ~~X~~ Tilläggsavtal T till tomträttsavtal
- 2 ~~X~~ Sidoavtal T till tomträttsavtal
4. Utkast till nytt tilläggsavtal till tomträttsavtal
5. Utkast till nytt sidoavtal till tomträttsavtal
- 7 ~~X~~ Handlingsprogram Södra Värtan Neapel 3 .m.fl. version 2.0
- 6 ~~X~~ Mätbara åtgärds mål
8. PM generella områdeskrav för Södra Värtan
9. Anslutningsavtal Stockholm Avfall AB, sopsugsanläggning
10. Kopia av Borgenshandling

GT

