

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Holding AB (org.nr. 556834-9459), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

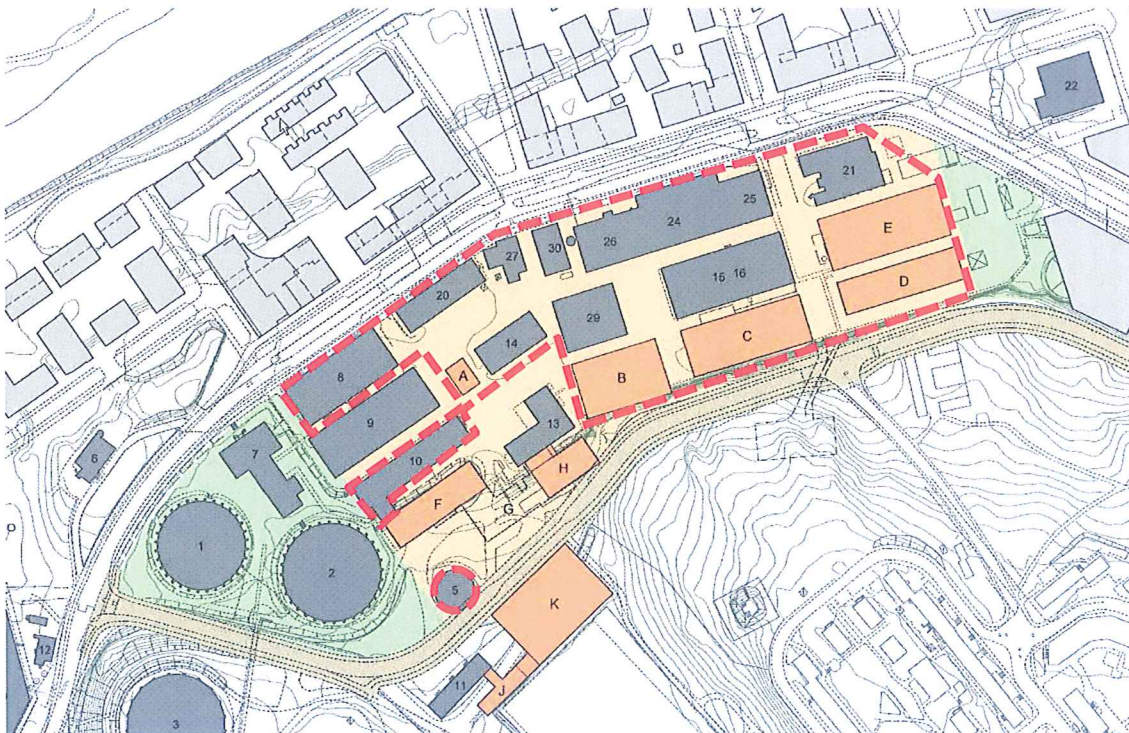
## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2014-06-12 beslutat att till Bolaget anvisa det på nedanstående karta angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i stadsdelen Östermalm, med adress Gasverksvägen.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal respektive tomträttsavtal för blivande kvartersmark inom detta markområde och för befintliga byggnader. Undantag är att Staden kan markanvisa bostadsbyggrätter som blivande 3D-fastigheter ovan områdena B, C och D till annan part. Med hänsyn till områdets komplexitet har bolaget en option att få anvisningen förlängd med ett år om överenskommelse om exploatering enligt staden kan slutas inom denna tid.



## § 2

## AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse och ny användning av befintlig bebyggelse. I planläggningen ska centrumändamål (kontor, handel, service, kultur) och bostäder prövas.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Staden presenterade mars 2012 en objektsbeskrivning och Bolaget lämnade den 29 juni in förslag till utveckling av Gasverket. Parterna har arbetat vidare utifrån dessa handlingar vilket även ska ske i det fortsatta arbetet. Området ska bli både ett lokalt centrum och ett besöksmål.
- Befintliga byggnader ska överlåtas med äganderätt och marken för dessa upplåtas med tomträtt. Omgivande mark utanför husliv ska bli allmän. Befintliga byggnader som ingår i markanvisningen ska så långt som möjligt utifrån vad som är ekonomiskt och kulturhistoriskt försvarbart bevaras.
- Nybyggnadsrätter överlåts med äganderätt. Tredimensionella fastigheter för bostadsändamål i de övre planen på nybyggnadsrätterna B, C och D kan markanvisas till annan part.
- Markanvisningen avser att pröva en total yta för verksamheter och bostäder på ca 56 000 – 61 000 m<sup>2</sup> BTA varav ca 25 bostäder i befintlig bebyggelse.
- Verksamheten i Gasverkets markplan ska vara publik.
- I planläggningen prövas inslag av bostäder i befintlig bebyggelse, bl.a. genom tillskapande av ytterligare bjälklag och i byggrätt E.

## § 3

## DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft. Det markanvisade området kan delas upp i två eller fler detaljplaner.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar skall planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult efter samråd med bolaget.

Parterna är ense om att vid planering och projektering ska stadsbyggnadsprinciper tillämpas enligt den förstudie som utgör bilaga till startpromemoria beslutad i stadsbyggnadsnämnden 2013-03-07 §15 (Startpromemoria för planläggning av del av Norra Djurgårdsstaden – Hjorthagens IP i stadsdelen Hjorthagen, Dnr 2011-17188-54).

För att säkra de höga ambitionerna för områdets gestaltning ska utformningen av byggnaderna på ytorna A-E tas fram genom parallella uppdrag med inbjudna arkitekter i internationell klass. Gestaltningsuppdragen ska samordnas med bostadsprojekten inom ytorna B, C och D. Ett kvalitetsprogram ska upprättas och följas vid utformning av ny och befintlig bebyggelse.

Exploatören är medvetet om att området har högt antikvariskt värde och byggnader kommer att ges skydds- och varsamhetsbestämmelser.

## § 4

### EKONOMI

#### 4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret. Vad avser miljöutredningar se nedan under 4.2.

Bolaget har träffat ett planavtal med stadsbyggnadskontoret för en del av det aktuella området och skall träffa ytterligare planavtal med stadsbyggnadskontoret för resterande delar av området om stadsbyggnadskontoret så begär.

#### 4.2. Bygg- och anläggningskostnader

##### *Kvartersmark nybyggnadsrätter*

Staden och svarar för att:

- Arrendavtal med Fortum sägs upp och deras verksamhet upphör innan bolagets tillträde samt att Fortum bortför LNG-anläggningen.
- Naftalager i gränsen till markanvisningen saneras utan onödigt dröjsmål. Saneringen kan pågå efter bolagets tillträde.
- Spaltgasverket och byggnad 31 rivs utom de delar parterna är överens om ska sparas och där så kan ske utan menlig inverkan på exploateringen.

För Planområdet gäller de platsspecifika riktvärden och åtgärdsåtgärder som beslutats av miljö- och hälsoskyddsnämnden, ”Norra Djurgårdsstaden Anmälan om markrening för etapperna Norra 2, Produktionsområdet och Östra, reviderad 2011-12-20 ”

Staden utför erforderlig saneringsschakt som djupast till projekterad grundläggningsnivå för nya byggnader. Grundläggningsnivån ska låsas i överenskommelse om exploatering. Om bergschakt över denna nivå behövs utförs den av bolaget. Bolaget står för kostnad för schakt och kvittblivning av schaktmassor i samband med grundläggningen. Staden står för merkostnad för att omhänderta massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig mark-användning(MKM) och som inte kan återanvändas.

Nybyggda hus skall utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och lokaler. Bottenplatta och källarmurar skall därvid utföras som gas- och vattentäta konstruktioner upp till markytan.

För övrig mark utanför planerat husliv på nybyggnadrätter utför staden undersökning av föroreningsförekomst och utför erforderliga efterbehandlingsåtgärder i enlighet med kraven i anmälan.

Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar mm.

För att värna om våra naturresurser skall så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden som Bolaget finner det vara möjligt att återanvända överskottsmassor på. I de fall efterbehandlingsåtgärder erfordras ersätter Staden inte i något fall kostnader för hantering och avsättning av massor understigande Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) eller massor för vilka det finns avsättningsmöjligheter.

I övriga fall, där det inte finns skäl att anta att marken är förorenad svarar Bolaget för alla kostnader förknippade med markens skick.

Bolaget skall därefter ansvara för och bekosta samtliga egna bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Fördelning av kostnader mellan Bolaget och staden för efterbehandlingsåtgärder skall ytterligare regleras i den överenskommelse om exploatering som enligt § 4.3 nedan skall träffas mellan parterna.

#### *Kvartersmark med befintliga byggnader*

Eftersom Bolaget bedömer att det inom fastigheten kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Bolaget egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder för byggnaderna och marken under dessa samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att byggnader och marken under ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan.

Bolaget genomför sedan upprustning, rivning av utrustning, sanering och ombyggnad av byggnaderna till planerad användning.

Staden ska svara för drift och underhåll av befintliga byggnader fram till dess Bolaget tillträder. Staden ska under tiden fram till tillträdet sköta underhållet av byggnaderna enligt branschpraxis och god förvaltningssed. Bolaget är dock medvetet om att staden övertagit byggnaderna från tidigare ägare i ett dåligt skick och att syftet med planerat underhåll är att byggnaderna inte ska försämrans från det skick de har vid detta avtals tecknande.

#### *Gatu- och parkmark*

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande

kvartersmarken. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Vad avser kostnader och genomförande av utredningar och saneringsåtgärder av miljöföroreningar gäller vad som sagts i avsnitten ovan avseende kvartersmark.

Huvudregeln i övrigt är att Staden skall svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Parterna kan överenskomma om annat.

#### 4.3. Marköverlåtelse nybyggnadsrätter

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken inom områdena A, B, C och D för verksamheter samt E för verksamheter och bostäder i figur ovan. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2016-06-30.

Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken räknat i kronor per m<sup>2</sup> vid denna försäljning skall vara 6500 kr för verksamheter med ljus BTA och för verksamhetsytor 10 – 30 m från ljus fasad 4875 kr.

Ovanstående pris i kronor per m<sup>2</sup> är bestämt i prisläge juni 2014 (**värdebidpunkten**) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i IPD Svenskt Fastighetsindex.

För kontor och kultur gäller IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Övriga Storstockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD).

För Handel gäller IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela Storstockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD)

Bostäder i yta E ska ha samma värde och index som för kommande bostadsbyggrätter på ytorna B, C och D vilka skall säljas till marknadsmässigt pris.

#### 4.4. Tomträttsupplåtelse

Staden skall till Bolaget med tomträtt upplåta marken för de befintliga byggnaderna 5, 8, 10, 14, 15, 16, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 29 och 30 samt tegelskorstenen för verksamheter. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2016-06-30.

Priset för samtliga byggnader vid denna upplåtelse skall vara 1 krona.

Avgälden för verksamhetsytorna ska den första regleringsperioden vara 185 kr baserat på avgäldsgrundande värdet 6500 kr per ljust BTA för juni 2014 och reducering med 12,5% på grund av antikvariska restriktioner. Avgälden för verksamhetsytor sätts dock ner till 0 kr de första 20 åren för att kompensera för byggnadernas skick. Nedsättningen gäller även för tillbyggnader och nya bjälklag.

Vid tillträde skall tomträttsavgälden för bostäder bestämmas till den nivå som tillämpas för nyupplåtelse av bostadsmark (10-årig avgäldsperiod) enligt då gällande kommunfullmäktigebeslut. Ingen reducering eller avgäldsfri period tillämpas för bostäder. Ingen restriktion mot upplåtelseform skrivs in i tomträttsavtalet.

För att påskynda investeringar i byggnaderna ska bolaget betala årlig avgäld för de byggnader där ombyggnad inte startat vid årets slut enligt tidplan som upprättas i överenskommelse om exploatering. Dessa avgälder återbetalas när respektive byggnad är färdigställd.

All befintlig produktionsutrustning från tidigare verksamhet inklusive tegelskorstenen övertas av Bolaget.

Bolaget avstår från alla ersättningsanspråk mot Staden med anledning av de antikvariska skyddsbestämmelserna i detaljplanen då den ekonomiska värderingen av byggnaderna påverkas av bestämmelserna.

Från Bolagets tillträde, och förutsatt att staden fullföljer sina åtaganden avseende befintliga föroreningar enligt överenskommelsen ovan, övertar Bolaget i förhållande till staden det fulla ansvaret för föroreningar som vid tillträdet finns i, på och under berörda byggnader såväl vad avser kostnad för sanering som ansvaret mot tredje man. Staden ska erlagga ett fast belopp på 70 miljoner kr som bidrag till Bolagets åtaganden att sanera byggnaderna och ta bort produktionsutrustning i byggnaderna. Detta belopp ska utbetalas vid Bolagets tillträde.

#### 4.5. Rivning av byggnad

Om fler byggnader än spaltgasverket och hus 31 rivs för att ge plats för ny byggnad, kan part begära att hänsyn tas till eventuella nya ekonomiska förutsättningar till följd av detta, vid bestämmande om ersättningar och andra villkor i överenskommelse om exploatering.

#### 4.6. Finansiering

Innan överenskommelse om exploatering tecknas skall Bolaget visa att det har erforderlig finansiering och säkerhet för projektets genomförande.

## § 5

## UTFORMING OCH INNEHÅLL

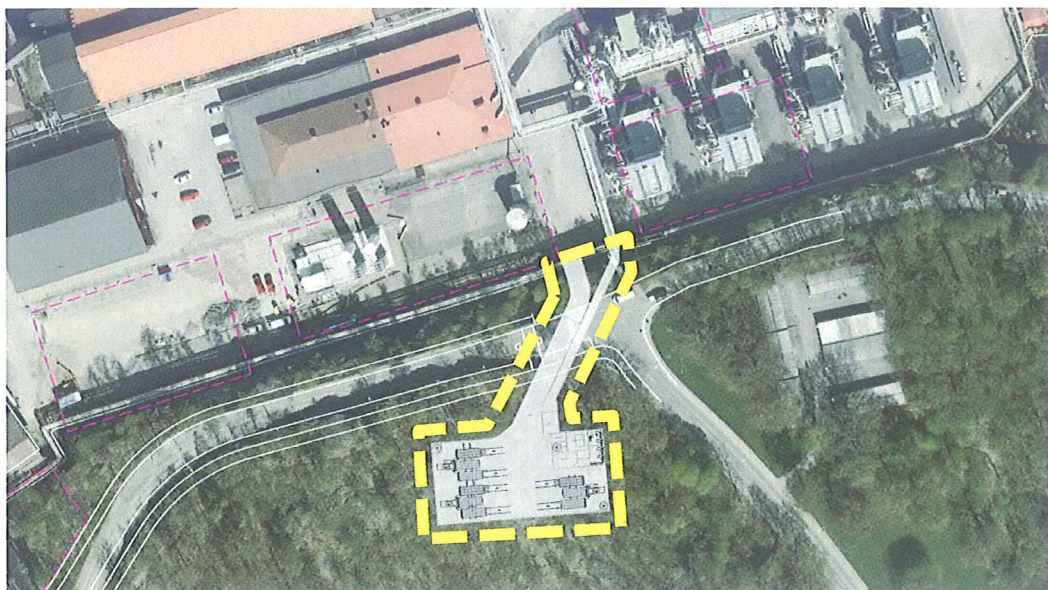
5.1 Verksamheter

Parternas målsättning är att inrymma följande verksamheter såsom hyresgäster inom markområdet:

- Innovation (Stadens verksamhet för främja utveckling och tillämpning av svensk miljöteknik och systemlösningar för hållbar stadsutveckling)
- Bibliotek
- Kulturskola som komplement till SISAB:s lokaler
- Vårdcentral

5.2 Sopsugsterminal

Exploatören anpassar sin planering och projektering till den sopsugsterminal inklusive dess försörjning och avluftning som kommer att byggas i bergrum gränsande till markanvisningen. Preliminär utformning enligt bild nedan.

5.3 Elnätstationer

I samband med nybyggnadsrätterna kommer det att behövas en till två elnätstationer tillhörande nätägaren för vilka utrymme ska upplåtas i byggnadernas garage på villkor som överenskommes mellan Bolaget och nätägaren.

5.4 Spaltgasverket

Vid planering och projektering av tomt D ska förslag till hur del av spaltgasverket kan sparas och ingå i Exploatörens egendom tas fram. Om bevarande är ekonomiskt försvarbart kommer krav på detta ställas i detaljplan och överenskommelse om exploatering där ansvar och kostnad regleras.

### 5.5 Vertikal förbindelse

Mellan Gasverkets nivå och Gasverksvägen vid Rådjursstigen ska en vertikal tillgänglighetsanpassad allmän förbindelse uppföras. Ansvar och kostnad regleras i överenskommelse om exploatering.

### 5.6 Bobergs staket

Om möjligt ska delar av Bobergs staket sparas, i första hand på sin nuvarande plats, alternativt flyttas.

### 5.7 Telenor

Telenor har ett arrende för basstation intill och på tegelskorstenen. Telenor ska ha fortsatt arrende och till marknadsmässiga villkor erbjudas ny plats för teknisk utrustning inne i byggnad intill skorstenen.

### 5.8 Ledningar

Ledningar som försörjer fler byggherrar i området kan komma att förläggas genom garage och källare på sätt som inte menligt inskränker genomförandet av exploateringen samt mot ersättning enligt praxis.

### 5.9 Underhåll

Tegelskorstenen och annan teknisk utrustning som ska bevaras enligt detaljplan ska underhållas så att de består.

## § 6

### MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 1), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning, materialanvändning mm.

Därutöver skall Bolaget följa alla villkor i bilagda miljö- och hållbarhetskrav vid markanvisning för Gasverket (Bilaga 2).



## § 7

## GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1, § 4.3 och § 4.4 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2016-06-30. Om optionen i §1 godkänns av Staden förlängs tiden till 2017-06-30.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning,
- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

\* \* \* \* \*

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

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Jungberg & Rothman  
Kvartersfastigheter Holding AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

## BILAGOR

1. Markanvisningspolicy
2. Miljö- och hållbarhetskrav