

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Klätterverket Norra Djurgårdsstaden AB (org.nr. 559000-4247), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

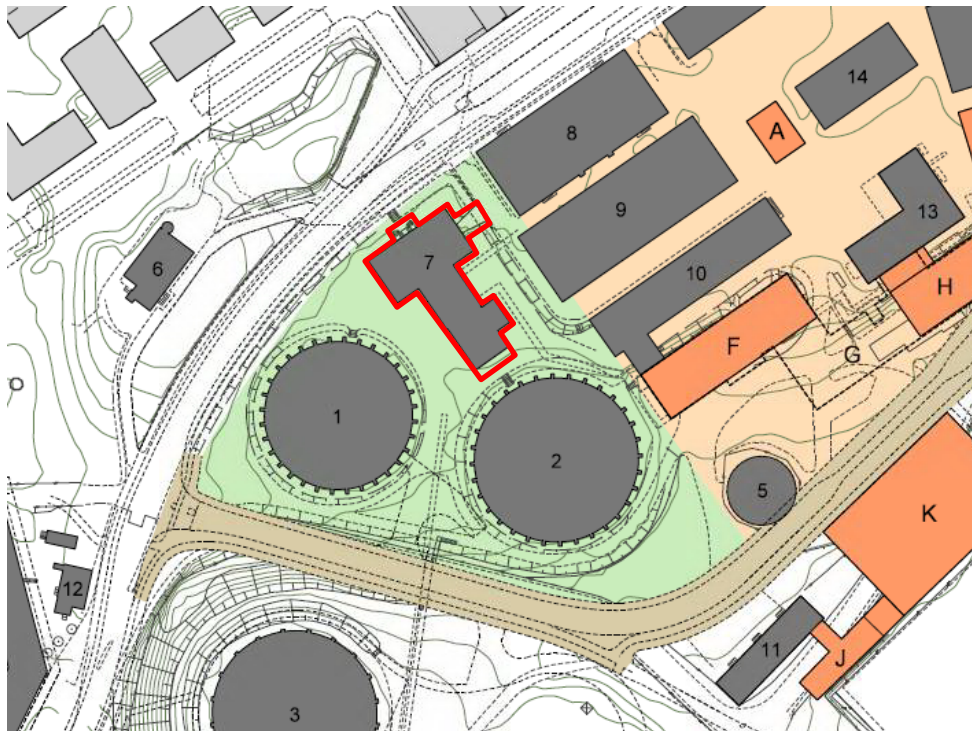
MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2015-04-13 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 tomträttsavtal för blivande kvartersmark inom detta markområde och för befintliga byggnader.



§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området med Hus 7 nedan kallad **byggnaden** planläggs för ny användning med utgångspunkt i det detaljplaneförslag Dp 2011-17188-54 som ska på granskning (Bilaga 1). I planläggningen ska centrumändamål anpassat till byggnadens kulturhistoriska värde prövas.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Byggnaden ska bli ett besöksmål i form av anläggning för inomhusklättring. Staden presenterade mars 2014 en objektsbeskrivning och bolaget lämnade den 10 juni in förslag för ny användning av Byggnaden. Parterna ska arbeta vidare utifrån dessa handlingar.
- Den befintliga byggnaden ska överlåtas med äganderätt och marken för denna upplåts med tomträtt. Omgivande mark utanför husliv ska bli allmän. Byggnaden ska bevaras.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att påbörjat planarbete (Dp 2011-17188-54) fullföljs, antas och vinner laga kraft.

Ett kvalitetsprogram ska upprättas och följas vid utformning av byggnaden.

§ 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.

Bolaget skall träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

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 schaktbottennivå för kvartersmark (lastfar). Schaktbottennivån ska läsas i överenskommelse om exploatering.

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

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 byggnaden och marken under denna samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att byggnaden ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan. Åtgärder med avseende på föroreningar under byggnaden ska utredas tidigt av Bolaget.

Bolaget svarar för erforderlig rivning och sanering inom byggnaden och marken under. Staden svarar för merkostnaden för deponi av förorenat material med halter som överstiger nivåer för mindre känslig markanvändning och endast från ämnen som kan härledas från gasproduktionen. Omfattningen skall preciseras i den överenskommelse om exploatering som enligt § 4.4 nedan skall träffas mellan parterna.

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

Staden ska svara för drift och underhåll av byggnaden fram till dess Bolaget tillträder. Staden ska under tiden fram till tillträdet sköta underhållet av byggnaden enligt branschpraxis och god förvaltningssed. Bolaget är dock medvetet om att staden övertagit byggnaden från tidigare ägare i ett dåligt skick och att syftet med planerat underhåll är att byggnaden inte ska försämrats från det skick de har vid detta avtals tecknande. Utifrån detta ändamål ska parterna gemensamt utföra en statusbesiktning där skicket vid avtalets tecknande fastställs och dokumenteras.

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.

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. Tomträtsupplåtelse

Staden skall till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för klätterverksamhet. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2017-04-30.

Priset för byggnaden vid denna upplåtelse skall vara 1 krona.

Avgälden skall den första regleringsperioden utgå med 200 000 kr per år (värdetidpunkt 1 nov 2014). Avgäldsnivån förutsätter en byggrätt som huvudsakligen stämmer överens med de ritningar som redovisas i bilaga 2.

Avgälden skall regleras – upp eller ner – från värdetidpunkt fram till tillträdestidpunkt med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad (innerstaden utom CBD) framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2014-12-31 (indextal för år 2014) är indextalet 326 enheter och per 2013-12-31 (indextal för år 2013) är indextalet 311 enheter (1983-12-31=100). Startindex per 1 nov 2014 blir därmed $311 + (326-311) * 10/12 = 323$ enheter.

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2014-11-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

All befintlig produktionsutrustning från tidigare verksamhet övertas av Bolaget.

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

Bolaget accepterar utan ersättningsanspråk att Fastigheten kommer att förklaras som byggnadsminne och att skyddsföreskrifter utformas i enlighet med kulturminneslagen.

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 byggnaden såväl vad avser kostnad för sanering som ansvaret mot tredje man.

4.4 Finansiering

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

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 3), 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.

Därutöver skall Bolaget följa alla villkor i bilagda miljö- och hållbarhetskrav vid markanvisning för Gasverket, version 1.3 (Bilaga 4).

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2017-04-30.

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 Klätterverket Norra
Djurgårdsstaden AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplan (granskningshandling)
2. Ritningar
3. Markanvisningspolicy
4. Miljö- och hållbarhetskrav