

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och YY (org.nr. xxxxx-xxxx) nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 5.4 nedan träffats följande

## Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Norra Djurgårdsstaden

### Etapp Brofästet Kvarter BXX

#### § 1

##### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

###### 1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2012-09-27 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder i kvarter BXX inom etapp Brofästet på fastigheten Hjorthagen 1:3. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2012-10-26. Avtal om förlängning har träffats. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

###### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Brofästet antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2011-16149, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

#### § 2

##### FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

###### 2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och de

gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd preliminär fastighetsindelning, Bilaga 2.

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

## 2.2 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Fastigheten (BXX) i Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskillning om xx miljoner (xxx.xxx.xxx) kronor.

Den preliminära köpeskillningen är baserad på ett pris i prisläge 2012-04-01 (**Värdetidpunkten**) om

Bostäder: 23510 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA bostäder (B i nedanstående formel) och en beräknad total värdegrundande area om X m<sup>2</sup> ljus BTA.

Förskola: Kapitaliserad tomträttsavgäld bostäder 3.404 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA förskola och en beräknad förskolearea om X m<sup>2</sup> ljus BTA.

Ovanstående pris i kr/m<sup>2</sup> bostäder skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen skall slutlig köpeskillning betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m<sup>2</sup> ljus BTA, som baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljats, multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m<sup>2</sup> (A i nedanstående formel).

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

A = pris på tillträdesdagen, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom Östermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Östermalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid Värdetidpunkten

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, skall reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillningen skall dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

Ansökan om bygglov förutsätts på tillträdesdagen vara registrerad senast 14 arbetsveckor innan tillträdesdagen och att den byggnad för vilken bygglov ansökts utnyttjar den i planen medgivna byggrätten i en omfattning så att eventuell outnyttjad byggrätt inte medger uppförande av ytterligare byggnadsdelar. Om bygglov inte

erhållits eller ansökan inte registrerats enligt ovan beräknas den värdegrundande bruttoarean utifrån den yta som medges enligt detaljplan.

#### Förskola – Index

Ovanstående pris kr per m<sup>2</sup> ljus BTA beräknad som kapitaliserad tomträttsavgäld enligt vid på tillträdesdagens gällande avgäld för bostäder/förskola/skola i Norra Djurgårdsstaden.

### 2.3 Tillträde

Planerad tid för tillträde är tidigast 2017-10-01.

18 månader före angiven planerad tid för tillträde skall Staden informera Bolaget om eventuella förändringar i tidplanen.

Senast 15 månader före angivet datum skall Staden meddela definitivt datum för Bolagets tillträde.

Vid tillträde av fastigheten skall fastighetsbildningen enligt §2.1 vunnit laga kraft.

### 2.4 Betalning m m

Bolaget skall senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden skall på tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande Fastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheten.

### 2.5 Nyttjanderätt

Bolaget äger rätt att teckna nyttjanderättsavtal och utan kostnad nyttja fastigheten för exploateringsarbeten tidigast 9 månader före tillträde enligt §2.3.

Har Bolaget tecknat avtal om nyttjanderätt skall dagen för nyttjanderättens tecknande ersätta tillträdesdag vid beräkning av köpeskilling enligt §2.2.

### 2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor o.dyl. för Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten.

### 2.7 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra

inskrivningar och avtal än de som anges i detaljplan.

## 2.8 Fastighetens skick m m

Bolaget, som innan påbörjan av exploateringsarbeten har besiktigt Fastigheten och erhållit schaktbottenredovisning i enlighet med §2.9, förklarar sig därmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföroreningar se § 2.9.

## 2.9 Markföroreningar

För Planområdet gäller de platsspecifika riktvärden och åtgärds mål som överenskommit med Miljöförvaltningen i Stockholm, enligt följande dokument

- Norra Djurgårdsstaden Anmälan om markrening för etapperna Norra 2, Produktionsområdet och Östra, 2011-12-20 Bilaga 3
- Riskbedömning av förorenad mark – Hjorthagen Norra 2, Östra och Produktionsområdet, 2011-12-20, Bilaga 4

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

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

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

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

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

Vatten som uppkommer vid markarbeten, t.ex. länshållningsvatten, får ej avledas innan provtagning och eventuell rening utförts. Innan utsläpp skall verifieras att vattnet maximalt innehåller de föroreningshalter som redovisas i stadens anmälan om markrening, se Bilaga 3-4. Bolaget ansvarar för och bekostar erforderlig kontroll, provtagning och rening av vatten. Renat vatten kan släppas till dagvattennätet efter överenskommelse med ledningsägaren.

Infiltration av vatten är ej tillåtet. Detta gäller oavsett vattnets kvalitet och föroreningsinnehåll.

### 2.10 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

### 2.11 Servitut och ledningsrätter

Bolaget förbinder sig att utan ersättning upplåta utrymme i garage och källare för ledningar som försörjer angränsande fastigheter i kvarteret.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för berörda fastigheter, eller upplåtas med ledningsrätt.

Ledningar som försörjer Bolagets fastighet kan komma att förläggas genom angränsande fastighet. Det åligger Bolaget att försäkra sig om denna rådighet. Denna text finns intagen i avtal med angränsande fastigheter.

Anslutningspunkt för VA kommer upprättas i gatan norr om fastigheten.

### Belysning, ledningar mm

Bolaget medger Staden att på Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten eller upplåtas med ledningsrätt.

### 2.12 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm.

Staden utger en ersättning om sammanlagt 4.000.000 kr avseende kostnader för anläggande och drift av gångstråk inom gården BX för vilken gemensamhetsanläggning inrättas enligt §3.6. Ersättningen fördelas till de i gemensamhetsanläggningarna ingående fastigheter enligt vid lantmäteriförordning beslutade andelstal. Utbetalning sker när tillträde till fastigheterna skett och samfällighetsförening är bildad.

### § 3

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

### 3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt preliminär huvudtidplan daterad 2014-04-11, Bilaga 5
- 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 kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Denna text finns intagen i avtal med angränsande fastigheter.

### Produktionsförutsättningar

Staden har upprättat PM rörande produktionsförutsättningar

- PM Genomförandekrav vid entreprenadarbeten Norra Djurgårdsstaden, etapp Brofästet, Bilaga 6

som ska utgöra förutsättningar i de upphandlingar som parterna gör. Syftet är att identifiera behov av samordning och minimera konflikter. Promemorian kan vara föremål för uppdatering före byggstart

### Produktionstid

Produktionstiden till första inflyttning på Fastigheten beräknas till 12 månader, den totala produktionstiden beräknas till 22 månader räknat från tillträdesdagen.

### Motfyllning källarvåning

Arbetsgator byggs med slänt eller stödmurselement som avslutas 0,8 m från Bolagets projekterade bottenplatta och källarvägg.

Senast 3 månader efter definitivt datum för Bolagets tillträde enl.§2.3 ovan skall Bolaget ha färdigställt bottenplatta och källarvägg som ansluter mot övrig blivande allmän platsmark. Efter det att Bolaget färdigställt bottenplatta och källarvägg ansvarar staden för motfyllning. Bolaget ersätter staden för arbetskostnaden för motfyllning efter löpande räkning med upphandlade timpriser för maskiner och yrkesarbetare samt Stadens bygglösning. Bolaget ersätter även merkostnad för försiktig motfyllning om

Bolagets valda konstruktioner medför krav på detta samt eventuell tillfällig flytt av Bolagets material och utrustning vid arbetenas utförande. Staden bekostar material, kross 0-150, för motfyllning. Därefter färdigställer Staden arbetet med uppbyggnad av vägbank, ledningar, servisanslutningar och byggväg. Etappvis motfyllning koordineras på byggsamordningsmöten.

Stödelement kommer att sättas av Staden längs med gator på allmän platsmark runt kvarteret (gäller inte alla) för att kunna färdigställa arbetsgatorna så tidigt som möjligt och då möjliggöra att Bolagets entreprenadarbeten kan utföras utan avbrott. Kostnaden för stödelement inom etappen Brofästet bärs av samtliga bolag och staden, debitering baseras på respektive bolags byggda kvadratmeter ljus BTA.

### Finplanering

Staden utför finplanering i två steg. Inför inflytt färdigställs gator och gångbana med en enklare standard och utan planteringar. Slitlager utförs med asfalt.

Efter att området är färdigställt i sin helhet utför staden den slutliga finplaneringen.

Senast 9 månader efter det att exploateringsarbeten påbörjats skall Bolaget till staden meddela inflyttningsdatum för olika etapper inom Fastigheten. Staden kommer att verka för att en samordnad tidplan för finplanering av gator upprättas.

Bolaget förbinder sig att senast 3 månader före fastställt inflyttningsdatum för respektive etapp eller den tid som överenskommit i den samordande tidplanen, frånträda gatumarken. Detta för att Staden skall ha möjlighet att tillträda gatumarken för finplanering.

Bolaget skall vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

### 3.2 Gas- och vattentäta källare

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

### 3.3 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka Y lägenheter.

### 3.4 Förskola

Utöver ovan nämnda lägenheter skall Bolaget efter överenskommelse med Östermalms stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe i samråd med denna projektera, bygga och upplåta 1 permanent förskola om 4 avdelningar.

Följande huvudprinciper för förskolan skall gälla:

- Förskolan skall upplåtas med hyresrätt.
- Utformning av förskola och utomhusmiljö skall ske i samråd med Östermalms stadsdelsförvaltning.
- Utsläppsgård skall anordnas på gård i anslutning till förskolan.
- Anläggningar inom gård som kommer att utnyttjas för utomhuslek utförs och bekostas av Bolaget.
- Skötsel av anläggningar inom utsläppsgård utförs och bekostas av Bolaget.

Bolaget ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas innan tillträde enligt §2.3.

### 3.5 Bygg- och anläggningskostnader

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

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gata och park enligt Detaljplanen.

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

### 3.6 Särskilda restriktioner/förutsättningar

Utförande av grundkonstruktioner på kvartersmark får ej påverka grundkonstruktioner i gata så att bärigheten äventyras. Bolaget skall vidta åtgärder som förhindrar sättningar i gatan, påhängslaster på stadens grundläggning samt att hål uppkommer mellan gatornas påldäck och byggnadernas bottenplattor. Hur detta säkerställs skall Bolaget redovisa i ett åtgärdsförslag före påbörjande av arbeten med grundkonstruktioner på kvartersmark. Åtgärdsplan skall godkännas av staden före byggstart.

### 3.7 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för nedan angivna anläggningar. Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna skall regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning. Bolaget skall medverka till följande gemensamhetsanläggningar (för Fastighetens funktion kan ytterligare gemensamhetsanläggningar bli aktuella):



Garage

Fastigheten skall ingå i den gemensamhetsanläggning för garage som skall anordnas för fastigheterna BXX och BYY. Bilaga 2.

Gård

Fastigheten skall upplåta ytor och ingå i den gemensamhetsanläggning för gården som skall anordnas för fastigheterna i kvarter BX. Inom kvarteret medger Bolaget grannfastigheten rätt att nyttja fastighetens gård samtidigt som fastigheten medges rätt att nyttja grannfastighetens gård. Staket eller dylikt mellan fastigheternas gårdar eller allmän platsmark tillåts ej. Bilaga 2

Avfallshantering

Utbyggnadsetapperna i Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden kommer att ha en gemensam sopsugsanläggning för tre avfallsfraktioner. Anläggningen ska inrättas som gemensamhetsanläggning och ägas och förvaltas av alla fastigheter i utbyggnadsområdet, genom en samfällighetsförening. Sopsugsanläggningen består av huvudledningar, ledningar på allmän mark och en gemensam terminal samt erforderliga tillbehör. Anslutning till sopsugsanläggningen ska göras enligt stadens anvisningar i Stadens handlingsprogram för sopsug daterat i juni 2013. Åtkomst till dokument fås genom kontakt med Stadens projektledare för sopsug.

Staden har åtagit sig att förskottera kostnader för och ansvara för utförande av den gemensamma sopsugsanläggningen och åtar sig att ansöka om inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Anläggningen skall överlåtas till samfällighet när den permanenta terminalen är anlagd och omfattningen av anläggningen känd, preliminärt 2016.

Utförandekostnader för gemensamhetsanläggningen baseras på den slutliga gemensamhetsanläggningens bedömda slutkostnad. Utförandekostnaderna uppgår till 219 kr per kvm ljus BTA exkl moms.

Parterna är överens om att beräkning av Fastighetens andel för såväl utförande som drift och underhåll ska grundas på den anslutna bebyggelsens bruttoarea ovan mark (ljus BTA). Vid skolor, kontorsbyggnader, restaurangbyggnader, kulturlokaler och övriga verksamheter medräknas halva arean. Avrundning görs till 100-tal m<sup>2</sup>.

Bolaget ska bekosta Fastighetens andel av gemensamhetsanläggningens utförandekostnad Bolaget skall erlägga Betalning senast vid i samband med tillträde av Fastigheten.

Stadens förskottrade kostnader gäller fast utan indexreglering t.o.m. 20131231, därefter uppräknas den med index enligt Litt 126 Köpcentrum och logistikbyggnader med stomme av stål. Basmånad dec 2012. Utförandekostnader som erläggs vid anslutning till anläggningen under 2014 räknas upp till dec 2013 och gäller fast under hela 2014. På motsvarande sätt räknas kostnaden upp för kommande år. Staden ansvarar för utförande av drift och underhåll av sopsugsanläggningen fram tills gemensamhetsanläggningen bildats. Fastighetens andel av kostnaderna beräknas utifrån andelstal enligt ovan och staden debiterar Bolaget löpande baserat på redovisad självkostnad.

### 3.8 Befintlig vegetation och park

#### *Park- och naturmark samt gatuplanteringar*

Bolaget ansvarar för att park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget skall särskilt skydda de träd som angetts på bifogad trädvitesritning, Bilaga 7. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden. Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

### 3.9 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att ekonomiskt bidra till en för kvarteret gemensam byggs skylt som informerar allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggs skylten angående Stadens medverkan i projektet skall utformas efter anvisningar från Staden.

### 3.10 Byggytor och byggetablering

Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Staden om vilka ytor, som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

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

För upplåtelse av plats för byggetablering utgår ersättning med 260 kr/m<sup>2</sup> och år.

Bolaget svarar för samtliga kostnader och tillstånd för etableringsytorna.

### 3.11 Bygglogistikcenter (BLC) i Norra Djurgårdsstaden

Ett lokalt Bygglogistikcenter kallat BLC finns för Norra Djurgårdsstaden. Syftet med BLC är att skapa ett hållbart och resurseffektivt byggande inom stadsutvecklingsområdet. Samtliga byggherrar inom stadsutvecklingsområdet ska ansluta sig till BLC. I Bilaga 8:1, Faktabladd 12, redovisas tjänster och kostnadsfördelning samt i Bilaga 8:2, Prislista lots och anslutningsavgift. Ytterligare information finns att hämta på BLC's webbplats, [www.ndslogistik.se](http://www.ndslogistik.se). Villkor för anslutning fastställs senast före byggstart.

#### 3.11 Gemensamma kostnader

Gemensamma kostnader för arbeten inom allmän mark och tjänster av för etappen gemensam art som utförs av Staden eller BLC inom etappens arbetsplatsområde och som debiteras Bolaget, se PM Genomförandekrav, Gemensamma arbeten, Bilaga 6. Gemensamma kostnader kan variera i art och omfattning beroende på förutsättningar i specifikt område och skede.

Arbetet sker i samverkan och dialog mellan berörda Bolag i området och Staden.

### 3.12 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial att inte förorena Fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter. Dagvattnet skall efter fördröjning avledas från Fastigheten, enligt ”Norra Djurgårdsstaden, Dagvattenstrategi, Riktlinjer och principlösningar, Version 1, 2011-10-27, Bilaga 9 och Stockholm Vattens AB:s anvisningar.

### 3.13 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Stadens riktlinjer överensstämmer med gällande byggregler, med undantag för nedanstående punkter där Staden har följande högre ambitionsnivå:

- Alla entréer till en byggnad skall göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar skall finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade skall kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2004:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

Bolagets skall 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.

### 3.14 Kvalitetsprogram för gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar, med utformningen av gator och parker inom Planområdet kommer ett kvalitetsprogram för gestaltning att upprättas. Kvalitetsprogrammet skall utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att medverka i arbetet med att upprätta kvalitetsprogrammet, att ta fram erforderligt underlag och bekosta sin del av arbetet. Kvalitetsprogrammet 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.

### 3.15 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv, via [www.stockholm.se/geoarkivet](http://www.stockholm.se/geoarkivet).

### 3.16 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering” samt PM Kretsloppsbaseerad avfallshantering Kv Brofästet, 2011-12-20. Bilaga 10

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

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

## §4

### MILJÖPROFILERING NORRA DJURGÅRDSSTADEN

#### 4.1 Miljöåtaganden för etapp NDS-Brofästet

Bolaget har i avtal om markanvisning åtagit sig att uppfylla krav uppställda i dokumentet ”Miljö och hållbarhet vid markanvisning Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder kontor och handel i kvarteret Brofästet” daterat Mars 2012. I programarbetet som skett efter markanvisning har miljökraven förtydligats och förtecknats i ”Kontrollplan Brofästet” 2014-11-03, Bilaga 11.

Bolaget åtar sig att uppfylla miljökraven enligt ”Kontrollplan Brofästet”.

Det fortsatta arbetet med miljöåtaganden sker i dialog mellan Bolaget och Staden dock gäller att Bolaget skriftligen skall anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från kontrollplanen. Avvikelseerna skall godkännas av Staden.

#### 4.2 Uppföljning av miljöåtaganden

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

- Kvalitets- och miljöplan

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

- Stockholms stads uppföljning

Stockholms stad kommer att göra uppföljningar av Bolagets kravuppfyllelse enligt ”Kontrollplan Brofästet” genom projektets olika skeden. Kontrollplanen är utformad som en webbaserad databas i vilken Bolaget själv fyller i de värden och den dokumentation som efterfrågas som verifiering på uppställda krav. Bolaget åtar sig att, på egen bekostnad, aktivt medverka till att genomföra denna uppföljning.

- Uppföljning av energianvändning

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

## § 5

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 5.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget skall upplåta bostäderna med bostadsrätt.

#### 5.2 Viten

##### 5.2.1 Motfyllning källarvåning

Bolaget förbinder sig att, vid vite av etthundratusen (100 000) kronor per vecka, inom 3 månader efter Bolagets tillträde enligt §2.3 ha färdigställt bottenplatta och källarvägg så att motfyllning kan ske. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite skall utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen skall därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

##### 5.2.2 Finplanering

Staden måste få tillträde till gatumarken för att kunna finplanera marken före inflyttning. Därför skall Bolaget senast efter 9 månaders produktionstid till Staden lämna besked om inflyttningsdatum för olika etapper. Bolaget förbinder sig att, vid vite av tjugofemtusen (25.000) kronor per vecka, senast tre månader före inflyttningsdatum, eller annat överenskommet datum, lämna Staden tillträde till gatumarken. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats.

### 5.2.3 Träd

Om något av de på trädvitesritning angivna träden pga av Bolaget eller något företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före 2 år efter färdigställande skall Bolaget utge vite till Staden enligt trädvitesritning, Bilaga 8.

### 5.2.4 Etableringsytor

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitaad entreprenör håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

### 5.2.5 Fullgörande av Bolagets åtaganden

Bolaget förbinder sig vid vite av xxxxx kronor, i penningvärde 2014-09-30, att 2 eldningssäsonger efter det att det sista huset inom Fastigheten skall vara färdigställt enligt tidplanen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite skall utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen skall därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

Vitet skall omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

### 5.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av xxxxxx kronor i penningvärde 2014-09-30, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget skall samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och XXXX träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Norra Djurgårdsstaden etapp Brofästet daterad ÅÅÅÅ-MM-DD. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med xxxxxxxx kronor i penningvärde 2014-09-30. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare.

Vitet skall omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.”

Om överlåtelse sker skall Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

#### 5.4 Överenskommelsens giltighet

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

dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2015-09-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antager ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2015-09-30, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2015-09-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Ängsbotten, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning,

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

\* \* \* \* \*

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

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För XXXXXXXXXX

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

#### BILAGOR

1. Detaljplanekarta 2014-09-30 rev 2014-11-11
2. Preliminär fastighetsindelning 2014-03-13
3. Anmälan om markrening 2011-12-20
4. Riskbedömning av förorenad mark 2011-12-20
5. Huvudtidplan 2014-04-11
6. PM Genomförandekrav vid entreprenadarbeten Norra Djurgårdsstaden, etapp Brofästet 2014-04-25
7. Trädvitesritning 2014-04-15
8. BLC, 8:1 Faktablad 12, 8:2 Faktablad 21.
9. NDS dagvattenstrategi Version 1 2011-10-07
- 10 PM Kretsloppsbaseerad avfallsstrategi Brofästet 2011-12-20
11. Kontrollplan Brofästet 2014-11-03