

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Gasverket Holding AB (org.nr. 556834-9459), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 5.3 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering för centrumändamål inom fastigheten Hjorthagen 1:3

Etapp Gasverket västra

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2014-06-12 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra nya och bygga om befintliga byggnader för centrumändamål inom område Gasverket. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2014-06-30. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet för den fastighet som bildas enligt §2.1 nedan. Övriga delar av markanvisningen hanteras i särskild ordning.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Gasverket Västra antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2011-17188-54, 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 röda begränsningslinjer och benämns **4** 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 som utgör ett markområde om ca 208 kvadratmeter inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Stockholms kommun för en överenskommen preliminär köpeskilling om 4 056 000 kronor. Markområdet är markerad med röd begränsningslinje och benämns 4 på bilagd preliminär fastighetsindelning, **bilaga 2**.

Den preliminära köpeskillingen är baserad på ett pris i prisläge juni 2014 (värdebidpunkten) om **6 500 kr per m² ekvivalent BTA¹** och en beräknad total värdegrundande ekvivalent BTA om 624 m².

På tillträdesdagen skall slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar totalt värdegrundande ekvivalent BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med en i enlighet med nedanstående indexjusterad köpeskilling uttryckt i kr per m² ekvivalent BTA.

Köpeskillingen skall regleras – upp eller ner – från värdebidpunkten fram till tillträdesdagen 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 juni 2014 blir därmed $311 + (326-311) * 6/12 = 318$ enheter.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:
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. Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2014-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten tio arbetsdagar efter den dag fastighetsbildning enligt §2.1 vunnit laga kraft. Tillträde skall ske innan byggstart av Bolagets exploateringsarbeten på Fastigheten.

Bolaget är medvetet om att Stadens arbete med rivning och sanering kan pågå efter Bolagets tillträde till Fastigheten.

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.

¹ motsvarar 100 % ljus BTA + 75 % av arean 10 till 30 m från ljus yttervägg.

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 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader 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.

2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i Detaljplan.

2.7 Fastighetens skick m m

Bolaget, som har besiktigt Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföreningar och rivning se § 2.8 och §2.9.

2.8 Markföreningar

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 dess tillträde av Fastigheten. Bolaget startar sina entreprenader vid färdiga grovschaktade ytor enligt grovschaktplanens nivåer.

Inför Bolagets egna markarbeten, t.ex. schakt, pålning, länshållning, skall bolaget upprätta en anmälan om avhjälpandeåtgärder avseende förorenade massor enligt § 28 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, med hänvisning till gällande åtgärds mål och platsspecifika riktvärden enligt första stycket. Bolaget ansvarar för att sända anmälan till Miljöförvaltningen samt bekostar tillsynsavgifter förknippade med ärendet. Om Bolaget påträffar markföreningar 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 utför den provtagning, analys och klassificering av massor som erfordras för bolagets utförande av markarbeten, för vilket Bolaget ersätter staden. Bolaget svarar alltid för alla kostnader förknippade med hantering av massor med föroreningshalter under platsspecifika riktvärden. Staden ersätter, under förutsättning att Staden i förväg godkännt åtgärden, Bolaget för verifierade merkostnader för hantering, transport och deponi av förorenande massor enligt detta stycke med halter över Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning(MKM) och som inte kan återanvändas eller återvinnas inom Norra Djurgårdsstaden.

Bolaget ersätter Staden för genomförd schakt med 320 kr per kubikmeter. Prinsnivån är för juni 2015 och räknas upp med entreprenadindex E85. Om tiden mellan Stadens markrening och Bolagets byggstart är så lång att olägenhet uppstår för Staden eller annan part kan Staden behöva fylla upp marken i nivå med omgivande mark med rena massor varvid ersättning inte utgår.

Om Bolaget planerar garage eller andra större byggnadskonstruktioner under de nivåer som Bolaget senast 2015-09-01 angivit som underlag för Stadens grovschaktplan 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. Parterna ska samråda och agera på sådant sätt som minimerar eventuellt stillestånd.

Vatten som uppkommer vid Bolagets 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 sådant vatten. Renat vatten kan släppas till dagvattennätet efter överenskommelse med ledningsägaren.

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

2.9 Rivning av byggnad

Staden ombesörjer och bekostar rivning av befintlig bebyggelse inom Fastigheten. Rivningen skall vara slutförd senast när efterbehandling av mark är klar.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten tidigare varit bebyggd och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, fundament ledningar mm. Bolaget tar på sig ansvaret och kostnaden för att avlägsna dessa anläggningar i den mån de inte lämpligast avlägsnas inom ramen för Stadens rivning och schaktning enligt 2.8 ovan.

2.10 Lagfartskostnader

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.11 Servitut och ledningsrätter

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 till förmån för Stadens fastighet Hjorthagen 1:3 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 kostnader för Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m m.

§ 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 Huvudtidplan daterad 2014-__-__ 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.

Produktionsförutsättningar

I syfte att identifiera behov av samordning och minimera konflikter har Staden upprättat ett PM rörande produktionsförutsättningar

- ”Genomförandekrav vid entreprenadarbeten Norra Djurgårdsstaden – bilaga till Exploateringsavtal för etapp Gasverket Västra”, Bilaga 6

som och ska utgöra förutsättningar i de upphandlingar som parterna gör.

Byggstart och produktionstid

Planerad byggstart för Bolagets exploateringsarbeten inom Fastigheten är tidigast 2017-01-01.

9 månader före ovan angivna planerade tider för byggstart skall Staden informera Bolaget om eventuella förändringar i tidplanen.

Senast 6 månader före ovan angivna datum skall Staden meddela definitivt datum för Bolagets möjliga byggstart.

Huvudtidplanen kan ändras efter överenskommelse mellan parterna eller omständigheter enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

Motfyllning källarvåning

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

Efter det att Bolaget färdigställt bottenplatta och källarvägg ansvarar Staden för motfyllning.

Bolaget ska ha färdigställt bottenplatta och källarvägg som ansluter mot blivande allmän platsmark senast den tidpunkt då Staden ska återfylla enligt Huvudtidplanen.

Därefter färdigställer Staden arbetet med uppbyggnad av vägbank, ledningar, servisanslutningar och arbetsgata. Etappvis motfyllning koordineras på byggsamordningsmöten.

Bolaget ersätter Staden för arbetskostnaden för motfyllning efter löpande räkning med upphandlade timpriser för maskiner och yrkesarbetare samt Stadens byggleddning. 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.

Stödelement kommer att sättas av Staden längs med gator på allmän platsmark runt kvarteret för att kunna färdigställa arbetsgatorna så tidigt som möjligt och då möjliggöra att Bolagets entreprenadarbeten kan utföras utan avbrott. Kostnaden för stödelement bärs av Bolaget.

Finplanering

Staden utför först en arbetsgata med enklare standard och utan planteringar. Slitlager utförs med asfalt. Efter att området är färdigställt i sin helhet utför Staden finplaneringen.

Bolaget ska frånträda allmän plats senast den tidpunkt då Staden ska påbörja finplaneringen enligt Huvudtidplanen.

3.2 Verksamheter

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra ny byggnad för centrumändamål.

Verksamheten i markplan ska vara publik.

3.3 Byggnadsteknik

Nya byggnader ska utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och verksamhetsyta. Bottenplatta och källarmurar ska utföras som gas- och vattentäta konstruktioner upp till markytan.

3.4 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, med undantag av vad som anges i § 3.6 nedan.

Kostnader för omprojektering av stadens färdiga bygghandlingar och ändring i av staden utförda entreprenadarbeten föranledda av Bolagets önskemål bekostas av Bolaget.

Bolaget är medvetet om att Bolaget kan behöva ombesörja och bekosta pumpning av avlopp från källare.

3.5 Gemensamhetsanläggningar

Sopsugsanläggning

Bolaget förbinder sig att, bekosta Fastighetens andel samt medverka till genomförandet av förrättning enligt anläggningslagen för sopsugsanläggning.

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 och en gemensam terminal samt erforderliga tillbehör. Anslutning till sopsugsanläggningen ska göras enligt stadens anvisningar.

Staden har åtagit sig att förskottera kostnader för och ansvara för utförande av den gemensamma sopsugsanläggningen fram till Fastighetsgräns och åtar sig att ansöka om inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Anläggningen skall överlåtas till samfällighet när anläggningen är fullt utbyggd, preliminärt 2022.

Utförandekostnader för gemensamhetsanläggningen baseras på den slutliga gemensamhetsanläggningens bedömda slutkostnad. Utförandekostnaderna uppgår till 219 kr per kvm ljus BTA exkl moms (2014).

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 enligt godkänd bygglovhandling). För verksamheter medräknas halva arean. Avrundning görs till 100-tal m².

Bolaget ska bekosta Fastighetens andel av gemensamhetsanläggningens utförandekostnad. Bolaget skall erlägga betalning senast vid tillträde av Fastigheten.

Stadens förskotterade 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.

Bolaget förbinder sig att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningen snarast träffa överenskommelse angående denna. I överenskommelsen skall regleras anläggningens läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningen, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningen samt formerna för anläggningens förvaltning. Staden åtar sig att samordna framtagande av överenskommelsen enligt detta stycke.

3.6 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

3.7 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 etableringsytor som ännu ej är allmän plats utgår ersättning för nyttjanderätt med 260 kr/m² och år.

Bolaget svarar för samtliga kostnader och tillstånd för etableringsytorna.

3.8 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 7:1, Faktablad 12, redovisas tjänster och kostnadsfördelning samt i Bilaga 7:2, Prislista lots och anslutningsavgift. Ytterligare information finns att hämta på BLC:s webbplats, www.ndslogistik.se.

3.9 Gemensamma kostnader

Kostnader för arbeten och tjänster av för etappen gemensam art som utförs av Staden eller BLC inom etappens arbetsplatsområde och som debiteras Bolaget, framgår av ”Genomförandekrav vid entreprenadarbeten Norra Djurgårdsstaden”, 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.

3.10 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 där detta inte är orimligt avledas från Fastigheten, enligt ”Gasverksområdet, Dagvattenstrategi, Version 2.0, 2015-03-13, Bilaga 8 och Stockholm Vattens AB:s anvisningar.

För aktuella områden gäller härvid att:

Avrinningskoefficient för nya hus är högst 0,45

Infiltration av vatten från hårdgjorda ytor får inte ske

Detaljplanens bestämmelser och dess gestaltungsprinciper gäller före dagvattenkraven.

3.11 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 och arbetslokaler.
- 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.

3.12 Kvalitetsprogram

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

Bolaget förbinder sig att följa kvalitetsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.13 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.

3.14 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering” samt ”Särskilda riktlinjer för avfallshantering i Norra Djurgårdsstaden” januari 2015, Bilaga 9.

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

Bolaget skall för omhändertagande av organiskt avfall inrätta avfallskvarnar.

§ 4

MILJÖPROFILERING NORRA DJURGÅRDSSTADEN

4.1 Miljöåtaganden för etapp Gasverket

Norra Djurgårdsstaden har utsetts till en miljöstadsdel och för varje etapp har ett särskilt handlingsprogram tagits fram. För Gasverket gäller ”Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder, kontor och handel i nya och befintliga byggnader inom Gasverket” daterad 2014-11-12. Därefter har miljökraven förtydligats och förtecknats i ”Kontrollplan Gasverket”, [Bilaga 10](#). Bolaget åtar sig att uppfylla miljökraven enligt ”Kontrollplan Gasverket”.

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. Avvikelserna 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 Gasverket” 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 hyresgäster med t ex följande lydelse: Härmed ges XX AB, org nr xx xx xx, fullmakt att inhämta historiska mätvärden för användning av summa hyresgästens el för hela fastigheten, fastighetsel, värme i form av delposter för värme och tappvatten, kyla och färskvatten.

§ 5

ÖVRIGA VILLKOR

5.1 Viten

5.1.1 Motfyllning källarvåning

Bolaget förbinder sig att, vid vite av etthundratusen (100 000) kronor per vecka ha färdigställt bottenplatta och källarvägg så att motfyllning kan ske enligt Huvudtidplanen. 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.

5.1.2 Finplanering

Staden måste få tillträde till gatu- och parkmarken för att kunna finplanera marken enligt Huvudtidplanen. Bolaget förbinder sig att, vid vite av tjugofemtusen (25.000) kronor per vecka senast dag innan Staden ska påbörja finplanering enligt Huvudtidplanen, lämna Staden tillträde till gatu- och parkmarken. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till marken eller att ny uppgörelse träffats.

5.1.4 Etableringsytor

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en 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.

5.1.5 Fullgörande av Bolagets åtaganden

Bolaget förbinder sig vid vite av 1 100 000 kronor, i penningvärde 2015-06-01, att senast 2021-12-31 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. T.ex. senareläggs tidpunkten i motsvarande mån om Detaljplanen vinner laga kraft senare än 2016-09-01.

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.

5.2 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 1 400 000 kronor i penningvärde 2015-06-01, 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.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Jungberg & Rothman Kvarterfastigheter Gasverket Holding AB (org.nr. 556834-9459), träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom etapp Gasverket Västra daterad 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 1 400 000 kronor i penningvärde 2015-06-01. 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 Bolaget skall utge vite enligt denna punkt skall 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.

Bolaget skall i god tid innan överlåtelse sker underrätta Stockholms exploateringskontor om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandling.

5.3 Överenskommelsens giltighet

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

dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2016-03-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antager ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2016-03-31, 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 Jungberg & Rothman
Kvartersfastigheter Gasverket
Holding AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta, granskningsversion
2. Preliminär fastighetsindelning
3. Anmälan om markrening
4. Riskbedömning av förorenad mark
5. Huvudtidplan
6. Genomförandekrav
7. Fakta och priser för bygglogistikcenter
8. Dagvattenstrategi
9. Särskilda riktlinjer för avfallshantering
10. Kontrollplan Gasverket