

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 § 5.5 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för centrumändamål inom fastigheten Hjorthagen 1:3**

### **Etapp Gasverket västra**

#### § 1

##### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

###### 1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2014-06-12 och 2015-02-19 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 och 2015-05-08. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter markanvisningsavtalen för de fastigheter 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 TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

###### 2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av två fastigheter nedan kallade **Fastigheterna**. Den ena fastigheten bestående av de två områdena som benämns **5** och **10**, och den andra av det område som benämns **1**, med i huvudsak det läge och de gränser som anges med röda begränsningslinjer på bilagd preliminär fastighetsindelning, Bilaga 2. När det nedan refereras till områden 1, 5 eller 10 avses områdena i Bilaga 2.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

## 2.2 Tomträttsupplåtelse

Staden och Bolaget skall efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastigheterna på i huvudsak de villkor som anges i bifogade förslag till tomträttsavtal, Bilaga 5. Upplåtelsedagen skall i tomträttsavtalen bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft. Tidigare datum kan träffas om parterna är överens men regleringstidpunkten ska då sättas till första dagen i nästa kvartal.

Avgälden för verksamhetsytorna i område 1 skall den första regleringsperioden om 20 år vara 284,40 kr per ekvivalent BTA<sup>1</sup> med värdetidpunkt 1 juni 2014.

Avgälden för verksamhetsytorna i område 5 och 10 skall den första regleringsperioden om 10 år vara 185 kr per ekvivalent BTA<sup>2</sup> med värdetidpunkt 1 juni 2014.

Avgälden skall regleras – upp eller ner – från värdetidpunkt fram till tillträdestidpunkt (upplåtelsedagen) 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 (index tal 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 avgälden 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. Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2014-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Tilläggsavtal till tomträttsavtalen tecknas med i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag, Bilaga 6.

De i bilagda förslag till tomträttsavtal uppgivna bruttoareorna baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Bolaget. I det slutgiltiga tomträttsavtalet skall bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Inom Fastigheterna finns områden som på detaljplanekartan, Bilaga 1, markerats med x, Stadens rätt att nyttja dessa områden för allmän gång- och cykeltrafik kommer att regleras i tomträttsavtalen, Bilaga 5.

I tomträttsavtalen regleras också att Bolaget medger Stadens rätt att på Fastigheterna utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombyggnad av belysning

<sup>1</sup> motsvarar 100 % ljus BTA + 75 % mörk BTA

<sup>2</sup> motsvarar 100 % ljus BTA + 75 % mörk BTA

och skyltar för allmänna gator och vägar samt infästningar för kvarlämnad utrustning från tidigare industriverksamhet som staden bedömt värdefull för stadsmiljön.

### 2.3 Överlåtelse av byggnader och anläggningar

Staden överlåter till Bolaget i samband med tomträtsupplåtelsen på Fastigheterna befintliga byggnader och andra anläggningar mot en ersättning av En (1) krona. Bolaget ska tillträda byggnaderna samma dag som fastigheterna upplåts med tomträtt. Ersättningen skall erläggas i sin helhet kontant till Staden på upplåtelsedagen.

All befintlig produktionsutrustning från tidigare verksamhet övertas av Bolaget.

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 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.

Bolaget är informerad om byggnadernas tidigare användning och beretts tillfälle att noggrant besiktiga byggnaderna. Från bolagets tillträde 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, med undantag av följande.

Vad gäller byggnaden på Område 10 ska Staden, som full och slutlig ersättning, erlagga ett fast belopp på 9,7 miljoner kr som bidrag till Bolagets åtaganden att sanera byggnaden och ta bort produktionsutrustning. Detta belopp ska utbetalas efter Bolagets tillträde och på Bolagets påfordran. Saneringen av byggnaderna ska vara utförd senast ett år efter utbetalning, annars är bolaget skyldigt att återbetala beloppet i sin helhet till staden.

Staden medger Bolaget att innan tillträde till byggnaden på Område 10 utföra förberedande arbeten i form av sanering och rivning. Åtgärderna ska i förväg vara skriftligen godkända av Stadens vad gäller omfattning, utförande och kostnad. Staden ersätter Bolaget för genomförd sanering enligt lyftplan vilket ska avräknas vid betalning av beloppet i föregående stycke. Stadens ersättning ska begränsas till beloppet i föregående stycke. Vid arbeten i byggnaden övertar Bolaget ansvaret för samordning av arbetsmiljön. Om byggnaden skadas på grund av Bolagets arbeten står Bolaget för skadan.

Vad gäller byggnaden på Område 1 har Staden utfört rivning av stålbehållaren och gjort förberedande sanering inom byggnaden. Med förberedande sanering menas att löst sittande föroreningar i byggnaden tas bort. Om Bolaget bedömer att det inom och på byggnaden 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 och marken under ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan. Bolaget svarar för och bekostar återstående rivning och sanering inom och på byggnaden inklusive schakt och borttagning av kullen under stålbehållaren. Staden svarar för merkostnaden för deponi av förorenat material med halter som överstiger nivåer för mindre känslig markanvändning från byggnaden och endast från ämnen som kan härledas från gasproduktionen.

Med undantag av vad Staden uttryckligen åtar sig enligt ovan i denna paragraf och i avtalet i övrigt, godtar bolaget byggnadernas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk gentemot staden på grund av fel, inklusive dolda fel, och brister i byggnaderna. Vad som sägs i detta stycke gäller även för åtgärder utförda enligt § 2.6.

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

Bolaget är medvetet om att Stadens markarbeten runt byggnaderna kan pågå efter tillträde och att samordning krävs. Se §3.1.

#### 2.4 Antikvariska restriktioner

Bolaget är medvetet om befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde och de detaljplanebestämmelser som enligt Detaljplanen kommer att gälla för Fastigheterna och accepterar detta utan ersättningsanspråk.

#### 2.5 Fastighetens skick

Bolaget är informerad om markens tidigare användning och har beretts tillfälle att noggrant besiktiga fastigheterna.

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

Inför Bolagets egna markarbeten 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 stycket ovan. 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 stycket ovan, skall Staden omgående kontaktas. Parterna skall snarast överenskomma om vilka åtgärder som skall vidtagas. 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.

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.

Med undantag av vad staden uttryckligen åtar sig enligt ovan i denna paragraf och i avtalet i övrigt förklarar sig bolaget härmed godta fastigheternas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel, inklusive dolda fel, och brister i Fastigheterna.

#### 2.6 Särskilt om sanering och arbeten vid grundmurar

Denna punkt gäller byggnaderna på Fastigheterna inom Planområdet. Denna punkt omfattar inte de markområden där Staden vid tidpunkten för detta avtals undertecknande har sanerat och byggt ut ledningar. Denna punkt gäller endast fram till Bolagets tillträde om parterna inte kommer överens om annan lämpligare tidpunkt.

Ytterligare byggnader kommer att beröras av markrening och ledningsarbeten för Detaljplanens genomförande. För dessa byggnader träffas särskild överenskommelse om arbeten vid grundmurar med i huvudsak samma lydelse som denna § 2.6.

Staden sanerar all mark utanför befintliga byggnader enligt anmälan om markrening i bilaga 3 och riskbedömning av förorenad mark bilaga 4 och utför de arbeten på byggnader som parterna är överens om inför bolagets kommande tillträde. Kontinuerlig samordning i dessa frågor är särskilt viktig. Parterna upprättar gemensamt tidplan för projektering och kontroll av åtgärderna med huvudtidplanen som grund. Tidplanen ska ta hänsyn till att projekteringen ska ske etappvis i sekvens efter arbetenas framdrift. Utförande, ansvar och ekonomi fördelas enligt följande:

Bolaget projekterar åtgärd på byggnad vilket omfattar sanering av utsida vägg och grundmur, erforderlig isolering, dränering, ledningar för takavvattning mm. Staden ska godkänna handlingarna. Stadens godkännande inskränker inte Bolagets ansvar för handlingarna.

Staden projekterar mark utanför byggnad omfattande markrening, ledningar och arbetsgata.

Bolaget levererar bygghandlingar för åtgärd på byggnad till Staden i enlighet med tidplanen parterna upprättar enligt tredje stycket ovan. Staden gör bedömning avseende genomförbarheten. Om schakt inte bedöms kunna utföras i den omfattning som krävs för projekterade åtgärder på byggnaden ska parterna ta fram en åtgärdsplan med reglering av ansvar, ekonomi och garantier som därefter undertecknas.

Kontrollavvägning av byggnad utförs av staden före schaktarbete vid grundmur.

Parterna ska under utförandet samråda om hur schakt och byggnadsåtgärder ska ske för att inte byggnaden ska skadas. Samråd kan behöva ske uppdelat på olika delar av grundmuren.

Stadens utför schakt. Om byggnaden skadas på grund av Stadens arbeten står Staden för skadan.

Staden utför arbeten på husets grund enligt bygghandling från Bolaget. Om byggnaden skadas på grund av Stadens arbeten står Staden för skadan.

Stadens utför besiktning av utförda arbeten mot bygghandling och kallar Bolaget till sådana besiktningar. Även Bolagets utför kontroll mot bygghandling. Om Bolaget underkänner utförandet ska parterna överenskomma om hur detta ska rättas.

I Stadens avtal med entreprenör ska rätt till sedvanliga garantier enligt AB/ABT för utförandet följa med till ny ägare av byggnad med tillägget att garantitid för både material och utförande ska vara fem år.

Staden ersätter Bolaget för projektering och kontroll när arbetet för respektive byggnad är utförd. Vid tillträde till byggnaden återbetalar Bolaget beloppet för projektering och kontroll samt ersätter Staden för arbeten på byggnad och den extra schakt som Staden utfört. Jordschakt ersätts med 320 kr per kubikmeter där prisnivån är för juni 2015. Kostnaderna räknas upp med entreprenadindex E85. Bolaget ersätter även merkostnad för försiktig motfyllning om Bolagets valda konstruktioner medför krav på detta

## 2.7 Rivning

Bolaget är medvetet om att Fastigheterna tidigare varit bebyggda och att de därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, fundament, ledningar mm. Bolaget tar på sig ansvaret och kostnaden för att avlägsna dessa anläggningar.

## § 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 2014-06-11 Bilaga 7.
- 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 8

som ska utgöra förutsättningar i de upphandlingar som parterna gör.

Byggstart och produktionstid

Planerade byggstartar för Bolagets exploateringsarbeten inom område 1 är tidigast 2017-05-01, inom område 10 tidigast 2016-04-01 och inom område 5 tidigast 2017-10-01.

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.

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.

Bolaget skall vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön på Fastigheten, så att verksamheten får en acceptabel kontakt med gator och parker.

### 3.2 Verksamheter

Bolaget ska rusta upp och bygga om samtliga byggnader inom Fastigheterna till det ändamål Detaljplanen anger.

Verksamheten i markplan inom område 1 och 10 i Bilaga 2 ska vara riktad till allmänheten.

Bolaget skall erbjuda kulturnämnden, eller den som kulturnämnden sätter i sitt ställe, att träffa överenskommelse om lokaler för bibliotek och kulturskola i byggnaden på område 10. Överenskommelsen ska ske på marknadsmässiga villkor.

### 3.3 Byggnadsteknik

Befintliga byggnader ska saneras och byggas om så att de blir lämpliga för avsedd verksamhet med avseende på föroreningsituationen.

### 3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna. 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 Fastigheternas 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 kvartersgränser 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 Fastigheternas 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 m<sup>2</sup>.

Bolaget ska bekosta Fastigheternas andel av gemensamhetsanläggningens utförandekostnad. Bolaget skall erlägga betalning senast vid tillträde av Fastigheterna.

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. Fastigheternas 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 x-område

Bolaget förbinder sig att inom område 1 projektera, utföra gångförbindelse som är markerad som x-område i detaljplanen.

Gångförbindelsen ska utgöras av en bro eller terrass över inlastningsförbindelsen till Gasklockan och ligga i samma nivå som omgivande park.

Projekteringen skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som skall ligga till grund för utförandet av respektive anläggning skall godkännas av Staden.

I Bolagets avtal med entreprenör ska rätt till sedvanliga garantier enligt AB/ABT för utförandet följa med till ny ägare av anläggningen med tillägget att garantitid för både material och utförande ska vara fem år. Bolagets anläggningsarbeten skall, såvitt på Bolaget ankommer, vara avslutade och tillgängliga för övertagandebesiktning av Staden senast 3 månader före inflyttning i byggnaden. Bolagets åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag övertar Staden Bolagets rätt mot anlita entreprenör till garantier enligt ovan.

För detta byggnadsåtagande skall i övrigt tillämpliga delar gälla i Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, AB 04.

Staden skall ersätta Bolaget för den merkostnad Bolaget haft för gångförbindelsen med ett belopp som motsvarar självkostnad enligt AB04, när Staden besiktigt och godkänt anläggningen.

### 3.7 Befintlig vegetation och park

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

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheterna inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget skall särskilt skydda de träd som angetts på bifogad trädvitesplan, Bilaga 9. Bolaget skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse skall Bolaget utge vite med de belopp som anges på trädvitesplanen. Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Staden reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Fastigheterna utan tillstånd skall Bolaget utge vite i enlighet med § 5.1.2 nedan.

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna § 3.7. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

### 3.8 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.

### 3.9 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/m<sup>2</sup> och år.

Bolaget svarar för samtliga kostnader och tillstånd för etableringsytorna.

### 3.10 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 10:1, Faktablad 12, redovisas tjänster och kostnadsfördelning samt i Bilaga 10:2, Prislista lots och anslutningsavgift. Ytterligare information finns att hämta på BLC:s webbplats, [www.ndslogistik.se](http://www.ndslogistik.se).

### 3.11 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 8. 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 Fastigheternas dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter. Dagvattnet skall efter fördröjning där detta inte är orimligt avledas från Fastigheterna, enligt ”Gasverksområdet, Dagvattenstrategi, Version 2.0, 2015-03-13, Bilaga 11 och Stockholm Vattens AB:s anvisningar.

För aktuella områden gäller härvid att:

Avrinningskoefficient för befintliga byggnader är högst 0,4  
Infiltration av vatten från hårdgjorda ytor får inte ske

### 3.13 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna 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 angoringsplats 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 kvartermark.

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 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 ombyggnad av bebyggelse på Fastigheterna 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 ”Särskilda riktlinjer för avfallshantering i Norra Djurgårdsstaden” januari 2015, Bilaga 12.

Bolaget förbinder sig att ansluta lokalerna till sopsug samt den därtill eventuellt hörande gemensamhetsanläggningen, enligt § 3.5 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 13.

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 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 Viten5.1.1 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.

5.1.2 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 9.

5.1.3 Etableringsytor

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör håller sig inom Fastigheterna 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 Fastigheterna och av Staden anvisad byggetableringsyta.

5.1.4 Fullgörande av Bolagets åtaganden

Bolaget förbinder sig vid vite av 20 000 000 kronor, i penningvärde 2015-06-01, att senast 2021-12-31 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse avseende Byggnaderna på område 1 och 10 och att vid vite av 4 500 000 kronor, i penningvärde 2015-06-01, att senast 2023-12-31 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse avseende Byggnaden på område 5.

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. Därutöver senareläggs tidpunkten i motsvarande mån om Detaljplanen vinner laga kraft senare än 2016-09-01 och vad avser Område 1 i motsvarande mån som Stadens utveckling av och färdigställande av s.k. Gästspelsscen eller annan likvärdig publik verksamhet i Gasklocka 2 förskjuts i förhållande till Huvudtidplan daterad 2015-06-11 (Bilaga 7).

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.

Vite ska inte utgå enligt denna punkt för åtaganden som vitessanktionerats enligt annan punkt i detta avtal och inte heller för sådana åtaganden som Bolaget efter Stadens erinran fullgör skyndsamt.

För Bolagets åtagande att utföra sanering och ta bort produktionsutrustning enligt § 2.3 ska en moderbolagsborgen eller annan likvärdig säkerhet som godkänns av staden lämnas i samband med undertecknande av detta avtal.

### 5.2 Överlåtelse av överenskommelse

Innan tomträtt upplåtits får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 14 300 000 kronor för område 1 och 9 000 000 kronor för område 5 och 10 i penningvärde 2015-06-01, att vid överlåtelse av tomträtterna tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget skall samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma (rätta sig efter) mellan Stockholms stad och Bolaget träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Norra Djurgårdsstaden daterad .....  
Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträtten tillse att också efterföljande tomträttshavare 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 14 300 000 respektive 9 000 000 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 överlåtelsehandlingen.

### 5.3 Fullgjorda åtaganden

När samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse fullgjorts har Bolaget erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden därefter inte skall anses föreligga vid framtida avgäldsreglering.

#### 5.4 Ersättning för upprustning av byggnad

Om Bolaget inte tillträder byggnad på grund av att avtalet förfaller enligt § 5.5 och Bolaget utfört arbeten på byggnad som innebär en standardhöjning och åtgärderna i förväg är skriftligen godkända av Stadens vad gäller omfattning, utförande och kostnad ska Staden ersätta Bolaget med överenskommen kostnad. Vid arbeten i byggnaden övertar Bolaget ansvaret för samordning av arbetsmiljön. Om byggnaden skadas på grund av Bolagets arbeten står Bolaget för skadan.

#### 5.5 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan annan ersättningsrätt för någondera parten än som anges i § 5.4 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 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. Förslag till tomträttsavtal
6. Tillägg till tomträttsavtal
7. Huvudtidplan
8. Genomförandekrav
9. Trädvitesplan
10. Fakta och priser för bygglogistikcenter
11. Dagvattenstrategi
12. Särskilda riktlinjer för avfallshantering
13. Kontrollplan Gasverket