

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Stockholms läns landsting (org.nr. 232100-0016), nedan kallat **Landstinget**, har under de förutsättningar som anges i § 5.3 nedan träffats följande

Exploateringsavtal

inom Norra Djurgårdsstaden

Ettapp Gasverket västra Fastigheten Hjorthagen 1:16 mm.

§ 1

TIDIGARE AVTAL OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Landstinget är ägare till fastigheten Hjorthagen 1:16 och avser att bygga om befintlig byggnad till museum inom det område, nedan kallat **Fastigheten**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Mellan Stockholms kommun och Stockholms läns landsting tecknades 2012-12-21 köpeavtal gällande del av fastigheten Hjorthagen 1:3 som efter avstyckning bildade fastigheten Hjorthagen 1:16 som i sin utbredning överensstämmer med fasadliv på byggnad 9. I köpeavtalet har reglerats byggnadens skick, antikvariska hänsyn, föroreningar i mark och byggnad, befintliga ledningar mm. Vad som står i köpeavtalet gäller om inte detta avtal säger annat.

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**.

Landstinget är medvetet om befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde och de detaljplanbestämmelser som enligt Detaljplanen kommer att gälla för Fastigheten och accepterar detta utan ersättningsanspråk

§ 2

FASTIGHETSBLDNING

2.1 Nybyggnadskarta

Landstinget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Servitut och ledningsrätter

Belysning, ledningar mm

Landstinget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe att på Fastigheten, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Landstinget, utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga för allmänt och gemensamt ändamål

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar efter samråd med Landstinget.
- Infästningar för kvarlämnad utrustning från tidigare industriverksamhet som staden bedömt värdefull för stadsmiljön.

Inom fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar. Landstinget är pliktigt att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom fastigheten.

Till säkerhet för dessa rättigheter äger Staden eller den Staden sätter i sitt ställe rätt att teckna servitutsavtal med Landstinget och inskriva det i Fastigheten.

Staden äger rätt att ersätta ovan nämnda servitutsrättigheter med ledningsrätt eller servitut enligt fastighetsbildningslagen.

Väg för transport av museiföremål

Staden medger Landstinget eller den som Landstinget sätter i sitt ställe att på över Fastigheten Hjorthagen 1:3 (Tjänande fastighet), där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Staden, utan ersättning för all framtid transportera museiföremål på av Staden anvisad sträcka. Staden ska tillse att det är möjligt att på anvisad sträcka, på tjänande fastighet, framföra en transport med 30 meter lång trailer med en totalvikt på ekipaget på 55 ton och ett axeltryck på 10 ton, höjd 4,5 m och bredd 3,3 m. Svängradie och lutning ska motsvara väg för busstrafik. Över parkmark och vid uppställning av kran måste Landstinget skydda marken på lämpligt sätt. Fordonet kan behövas backas in till Fastigheten.

Till säkerhet för dessa rättigheter äger Landstinget eller den Landstinget sätter i sitt ställe rätt att teckna servitutsavtal med Staden och inskriva det i Tjänande fastighet.

Landstinget äger rätt att ersätta ovan nämnda servitutsrättigheter med ledningsrätt eller servitut enligt fastighetsbildningslagen.

2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Landstinget såsom ägare till fastigheten Hjorthagen 1:16 befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Landstinget svarar för alla övriga 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 Landstinget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt huvudtidplan daterad 2014-__-__ Bilaga 2.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Landstinget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen. Se bilaga 3, Genomförandekrav vid entreprenadarbeten Norra Djurgårdsstaden,

Produktionsförutsättningar

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

- ”Genomförandekrav vid entreprenadarbeten Norra Djurgårdsstaden – bilaga till Exploateringsavtal för etapp Gasverket Västra”, Bilaga 3

som och ska utgöra förutsättningar i de upphandlingar som parterna gör. Promemorian kan vara föremål för uppdatering före byggstart.

Byggstart och produktionstid

Planerad byggstart för Landstingets exploateringsarbeten inom Fastigheten är tidigast 2016-04-01.

9 månader före ovan angiven planerad tid för byggstart skall Staden informera Landstinget om eventuella förändringar i tidplanen.

Senast 6 månader före ovan angivet datum skall Staden meddela definitivt datum för Landstingets möjliga byggstart.

Huvudtidplanen kan ändras efter överenskommelse mellan parterna eller där försening beror på Staden eller omständigheter enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5. Försening av Landstingets åtgärder på grundmurar som Landstinget ska utföra enligt §3.2 utgör inte grund för ändrad huvudtidplan.

Landstinget är medvetet om att det kommer att ske markarbeten och byggverksamhet i Fastighetens omedelbara närhet efter att museet öppnat, att omgivningen kan upplevas som störande och att samverkan krävs för att minska olägenheter för båda parter. Staden

kommer under tiden att tillse att transporter, personal och besökare kan ta sig till Fastigheten.

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.

Landstinget ska frånträda allmän plats senast den tidpunkt då Staden ska påbörja finplaneringen enligt huvudtidplanen.

3.2 Sanering utanför fastigheten

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 4
- Riskbedömning av förorenad mark – Hjorthagen Norra 2, Östra och Produktionsområdet, 2011-12-20, Bilaga 5

Staden sanerar all mark utanför Fastigheten enligt anmälan om markrening i bilaga 4 och riskbedömning av förorenad mark bilaga 5. Landstinget utför arbeten på byggnader. Sanering av mark och åtgärder på byggnad ska ske samordnat för att minska kostnader och tid för Gasverkets färdigställande. För detta får Landstinget tillfälligt tillträde till arbetsområdet. Parterna upprättar gemensamt tidplan för projektering och utförande av åtgärderna. Utförande, ansvar och ekonomi fördelas enligt följande:

Landstinget projekterar åtgärd på byggnad vilket omfattar sanering av utsida vägg och grundmur, erforderlig isolering, dränering, ledningar för takavvattning mm.

Landstinget levererar underlag för och beställer schakt av staden. Staden projekterar mark utanför byggnad omfattande markrening, ledningar och arbetsgata.

Staden gör bedömning avseende genomförbarheten av schakt. 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. Landstinget utför arbete på byggnad.

Landstinget ersätter Staden för den schakt och återfyllning som Staden utfört för Landstingets arbete på byggnaden.

3.3 Sanering inom fastigheten

Landstinget utför och bekostar all den sanering som krävs för att fastigheten ska kunna användas för planerad verksamhet.

Inför markarbeten, t.ex. schakt, pålning, länshållning, skall Landstinget upprätta en anmälan om avhjälpandeåtgärder avseende förorenade massor enligt § 28 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, med hänvisning till gällande åtgärdsplan och platspecifika riktvärden enligt första stycket. Landstinget ansvarar för att sända anmälan till Miljöförvaltningen samt bekostar tillsynsavgifter förknippade med ärendet. Staden utför den provtagning, analys och klassificering av massor som erfordras för landstingets utförande av markarbeten, för vilket Landstinget ersätter staden.

3.4 Byggnadsteknik

Befintlig byggnad ska saneras och byggas om så att den blir lämplig för avsedd verksamhet med avseende på föroreningsituationen.

3.5 Bygg- och anläggningskostnader

Landstinget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Landstinget 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 Landstingets 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. Undantaget är att om spår ska anläggas på allmän plats för museets vagnar bekostar Landstinget projektering och utförande av dessa.

Staden utför inga permanenta förstärkningsåtgärder i för transporter av museiföremål till och från Fastigheten.

Kostnader för omprojektering av stadens bygghandlingar och ändring av stadens utförande föranledda av Landstingets önskemål bekostas av Landstinget.

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

3.6 Gemensamhetsanläggningar

Sopsugsanläggning

Landstinget förbinder sig att, bekosta 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 kvartersgräns 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.

Landstinget ska bekosta Fastighetens andel av gemensamhetsanläggningens utförandekostnad. Landstinget skall erlägga betalning senast 3 månader efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

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 Landstinget löpande baserat på redovisad självkostnad.

Landstinget 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.

3.7 Bygg- och informationsskyltar

Landstinget 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.

3.8 Byggytor och byggetablering

Landstinget 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.

Landstinget svarar för samtliga kostnader och tillstånd för etableringsytorna.

3.9 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 6:1, Faktablad 12, redovisas tjänster och kostnadsfördelning samt i Bilaga 6:2, Prislista lots och anslutningsavgift. Ytterligare information finns att hämta på BLC:s webbplats, www.ndslogistik.se.

3.10 Gemensamma kostnader

Kostnader för arbeten och tjänster av för etappen gemensam art som utförs av Staden eller BLC inom etappens arbetsplatsområde och som debiteras Landstinget, se PM Genomförandekrav, Gemensamma arbeten, Bilaga 3.

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.

3.11 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Landstinget, 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 7 och Stockholm Vattens AB:s anvisningar.

För aktuellt kvarter gäller härvid att:

Avrinningskoefficient för befintliga byggnader är högst 0,4

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.

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

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Landstinget skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv, via www.stockholm.se/geoarkivet.

3.14 Avfallshantering

Landstinget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering” samt ”Särskilda riktlinjer för avfallshantering i Norra Djurgårdsstaden” januari 2015, Bilaga 8

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

Landstinget 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 9.

Landstinget åtar sig att uppfylla miljökraven enligt ”Kontrollplan Gasverket”. Det fortsatta arbetet med miljöåtaganden sker i dialog mellan Landstinget och Staden. Dock gäller att Landstinget skriftligen skall anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från kontrollplanen. Avvikelseerna skall godkännas av Staden.

Stockholms stad kommer att göra uppföljningar av landstingets kravuppfyllelse enligt ”Kontrollplan Gasverket” genom projektets olika skeden. Landstinget åtar sig att, på egen bekostnad, aktivt medverka till att genomföra denna uppföljning.

§5

ÖVRIGA VILLKOR

5.1 Viten5.1.1 Finplanering

Staden måste få tillträde till gatu- och parkmarken för att kunna finplanera marken enligt huvudtidplanen. Landstinget 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 Etableringsytor

Landstinget skall tillse att Landstinget, eller av Landstinget 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 Landstinget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

5.1.3 Tillträde

Landstinget behöver få tillgång till sin fastighet vid den tidpunkt som överenskoms i Huvudtidplanen, eftersom Landstinget handlar upp entreprenörer etc till viss tidpunkt. Staden förbinder sig, vid vite om tjugofemtusen (25.000) kronor per vecka, att lämna Landstinget tillträde till sin fastighet, om parterna inte kommit överens om tidsbegränsad avstängning av tillfartsväg.

5.2 Flytt av museum

Kostnaden för muséets flytt från kv Persikan till Hjorthagen regleras i tidigare avtal mellan parterna daterat 2013-12-19.

5.3 Överenskommelsens giltighet

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

dels Stockholms kommunfullmäktige senast 2015-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antager ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2015-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels landstingsfullmäktige godkänner förslag till genomförandebeslut för Fastigheten, senast 2015-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Landstinget 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. Landstinget är även medvetet om att

sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning.

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 [Företagsnamn]

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta.
2. Huvudtidplan
3. Genomförandekrav vid entreprenadarbeten Norra Djurgårdsstaden
4. Anmälan om markrening för etapperna Norra 2, Produktionsområdet och Östra, 2011-12-20
5. Riskbedömning av förorenad mark – Hjorthagen Norra 2, Östra och Produktionsområdet, 2011-12-20
6. Fakta och priser för bygglogistikcenter
7. Gasverksområdet, Dagvattenstrategi
8. Särskilda riktlinjer för avfallshantering
9. Kontrollplan Gasverket