

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och SISAB (org.nr. 556034-8970), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 5.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för skoländamål inom fastigheten Hjorthagen 1:3

Etapp Gasverket västra

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2013-06-13 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra skola och förskola inom område Gasverket. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2013-06-13. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

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 kallad **Fastighet 11** respektive **Fastighet 13**, med i huvudsak de lägen och de gränser som anges med röda begränsningslinjer och benämns **11** och **13** på bilagd preliminär fastighetsindelning, Bilaga 2.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Tomträtsupplåtelse

Staden och Bolaget skall efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträtsavtal för Fastigheterna på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträtsavtal, Bilaga 3.1 & 3.2. Upplåtelsedagen skall i tomträtsavtalen 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 ska baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för tomträtsavgälder för bostadsmark som gäller vid tidpunkten för tomträtsavtalets tecknande.

De i bilagda förslag till tomträtsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Max arkitekter daterade 2015-03-31. I de slutgiltiga tomträtsavtalen skall bruttoarean och tomträtsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Inom Fastigheterna finns områden som på detaljplanekartan, Bilaga 1, markerats med x, respektive u. Stadens rätt att nyttja dessa områden för allmän gångtrafik och ledningar kommer att regleras i tomträtsavtalen.

I tomträtsavtalet regleras också att Bolaget medger Stadens rätt att på Fastigheterna utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombyggnad av belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

2.3 Överlåtelse av byggnad och anläggning

Staden överlåter till Bolaget i samband med tomträtsupplåtelsen på Fastigheterna befintliga byggnader och andra anläggningar mot en ersättning av 587 000 kronor plus index enligt följande. Priset i kronor är bestämt i prisläge februari 2013 (värdebidpunkten). Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2013-02-02 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för februari 2013. Ersättningen skall erläggas i sin helhet kontant till Staden på upplåtelsedagen.

All befintlig produktionsutrustning från tidigare verksamhet övertas av Bolaget.

Bolaget, som har besiktigat byggnaderna, förklarar sig härmed godta byggnadernas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i byggnaderna. Eftersom Bolaget bedömer att det inom byggnaderna förekommer föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön utför och bekostar Bolaget åtgärder för byggnaderna samt den ombyggnad och de installationer som krävs för att byggnaderna ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan.

Från Bolagets tillträde övertar Bolaget i förhållande till staden det fulla ansvaret för föroreningar som vid tillträdet finns i och på berörda byggnader såväl vad avser kostnad för sanering som ansvaret mot tredje man.

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

2.4 Rivning

Bolaget är medvetet om att Fastigheterna 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.

Om Staden river marketenteribyggnaden (hus 28) ersätter Bolaget Staden för rivningskostnaden med ett fast belopp på 665 500 kr uppräknat med KPI från februari 2013.

2.5 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 4
- Riskbedömning av förorenad mark – Hjorthagen Norra 2, Östra och Produktionsområdet, 2011-12-20, Bilaga 5

Staden kommer att ta fram en grovschaktplan i samråd med Bolaget. Staden renar marken så att de platsspecifika åtgärds målen enligt första stycket uppfylls. Markreningen kan avslutas innan planerad nivå om det bedöms att det inte behövs mer saneringsschakt. I de fall berg påträffas vid schakt kommer bergschakt ej utföras. Staden överlämnar en schaktbottenredovisning till Bolaget i samband med dess tillträde av Fastigheterna. Bolaget startar sina entreprenader vid färdiga grovschaktade ytor.

Som ersättning för genomförd schakt betalar bolaget till staden 320 kr per kubikmeter. Prisnivån är för juni 2015 och räknas upp med entreprenadindex E85.

Om Bolaget i samband med egna markarbeten, vilket även omfattar mark under befintliga byggnader, 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. I sådant fall 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. Staden utför den provtagning, analys och klassificering av massor som erfordras för bolagets utförande av markarbeten, för vilket Bolaget ersätter staden mot självkostnad. Staden ersätter, under förutsättning att Staden i förväg godkännt åtgärden,

Bolaget för verifierade merkostnader för transport och deponi endast av sådana förorenande massor enligt detta stycke med halter överstigande gränsen för mindre känslig markanvändning (MKM) enligt naturvårdverkets riktlinjer och som inte kan återanvändas. För schakt och återfyllning som tillkommer endast på grund av att halterna överstiger de platsspecifika riktvärdena ska Staden ersätta Bolaget hela kostnaden för schakt, återfyllning, transport och deponi.

Om Bolaget planerar garage eller andra större byggnadskonstruktioner under överenskommen grovschaktplans 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 4-5. 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.

Särskilt om sanering och arbeten vid grundmurar

Staden sanerar all mark utanför befintlig byggnad enligt anmälan om markrening i bilaga 6 och riskbedömning av förorenad mark bilaga 7 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. Vid behov upprättas särskild överenskommelse om kostnad och ansvarsfördelning.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt huvudtidplan daterad 2014-
- Bilaga 6.
- 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 Exploateringsnämnden upprättat ett PM rörande produktionsförutsättningar

- ”Genomförandekrav vid entreprenadarbeten Norra Djurgårdsstaden – bilaga till Exploateringsavtal för etapp Gasverket Västra”, Bilaga 7

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 Bolagets exploateringsarbeten inom Fastigheterna är tidigast 2017-01-01 för Fastighet 13 och 2018-03-01 för Fastighet 11.

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

Senast 7 månader före ovan angivna datum skall Staden meddela definitivt datum för Bolagets möjliga byggstart. Underlåtelse från Stadens sida att meddela förändring av tid för Bolagets byggstart kan medföra skadestånd till Bolaget.

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

Motfyllning källarvåning

Arbetsgator byggs med slänt eller stödmurselement som avslutas 1 m från Bolagets projekterade husliv.

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 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 utanför kvartersmark.

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.

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

3.2 Verksamhet

Bolaget skall inom Fastighet 13 bygga om befintlig byggnad och uppföra nya byggnader för ändamålet skola samt anlägga skolgård.

Bolaget skall inom Fastighet 11 bygga om befintlig byggnad och uppföra ny byggnad för ändamålet förskola samt anlägga förskolegård.

3.3 Byggnadsteknik

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

Nya byggnader ska utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och verksamhetsyta. Bottenplatta och källarmurar ska utföras som gas- och vattentäta konstruktioner upp till markytan. Kraven följer av den riskbedömning (Bilaga 5) som bilagts anmälan om markrening (Bilaga 4). Avsteg från detta förutsätter miljöförvaltningens godkännande.

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

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

Bolaget ersätter Staden för ritningar över hus 11 och 13 i dwg-format avsett för hantering i CAD-program med 53 000 kr.

3.5 Gemensamhetsanläggningar

Gård

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderlig förrättning enligt anläggningslagen för kommunikations, vistelseytor och eventuella ledningar på gården som skall anordnas för Fastigheterna 3 och 11, Bilaga 2.

Bolaget förbinder sig även att med den ägaren till den andra fastigheten 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.

Sopsugsanläggning

Bolaget 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 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 m².

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

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. 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

x-område på skolgård

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

Bolaget åtagande om drift och underhåll av x-området regleras i tomträttsavtalet.

Uppfyllnad förskola och idrottsplats

Bolaget återfyller marken mellan ny förskolebyggnad och idrottsplatsen till ca 60 cm under färdig gångförbindelse som är markerad som x-område i detaljplanen på sådant sätt att det konstruktivt är möjligt för Stadens färdigställande av gångförbindelsen.

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 tillse att de träd som angetts på bifogad trädvitesplan, Bilaga 8 inte skadas. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden och utan att skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt.

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 § 5.1.3 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/m² 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 9:1, Faktablad 12, redovisas tjänster och kostnadsfördelning samt i Bilaga 9:2, Prislista lots och anslutningsavgift. Ytterligare information finns att hämta på BLC:s webbplats, 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, se PM Genomförandekrav, Gemensamma arbeten, Bilaga 7.

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 i valda delar ”Gasverksområdet, Dagvattenstrategi, Version 2.0, 2015-03-13, Bilaga 10 och Stockholm Vattens AB:s anvisningar.

För aktuellt kvarter gäller härvid att:

Avrinningskoefficient för nya hus är högst 0,45

Avrinningskoefficient för gård är högst 0,25

Avrinningskoefficient för befintliga byggnader är högst 0,4

LOD-lösningar ska ta hand om 2-årsregn

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 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.

3.14 Kvalitetsprogram

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 har ett kvalitetsprogram för gestaltning utarbetats. Kvalitetsprogrammet utgör 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 respektive uppförande 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.

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 11

Bolaget förbinder sig att ansluta verksamheterna till sopsug samt den därtill eventuellt hörande gemensamhetsanläggning, 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 12.

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.

§ 5

ÖVRIGA VILLKOR

5.1 Viten5.1.1 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 beror på Staden eller omständigheter enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5 förskjuts tidpunkten då vite skall utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning.

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.

5.1.3 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.

5.1.4 Etableringsytor

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita d äntreprenör 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.

5.2 Överlåtelse av överenskommelse

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

Bolaget förbinder sig att vid överlåtelse av tomträtten innan skolan och förskolan är uppförda och övriga åtaganden i detta avtal är fullgjorda tillsammans med Staden tillse att de nya ägarna ingår ny överenskommelse om exploatering.

5.3 Fullgjorda åtaganden

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

5.4 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 Bolaget erhåller erforderliga kommunala genomförandebeslut senast 2016-03-31.

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 SISAB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

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