

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Klätterverket Norra Djurgårdsstaden AB (org.nr. 559000-4247), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 5.5 nedan träffats följande

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

Etapp Gasverket västra

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2015-04-13 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 2015-05-08. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal inom Planområdet.

1.2 Detaljplan

Detaljplan för Gasverket Västra, Dp 2011-1718854 ("Detaljplanen") vann laga kraft 2016-01-12. 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 en fastighet nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och de gränser som anges med röda begränsningslinjer och benämns 7 på bilagd preliminär fastighetsindelning, 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 bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 3. Upplåtelsesdagen skall i

UB
S
B

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 skall den första regleringsperioden utgå med 200 000 kr per år (värdetidpunkt 1 nov 2014). Avgäldsnivån förutsätter en byggrätt som huvudsakligen stämmer överens med de ritningar som redovisas i bilaga 4.

Avgälden skall regleras – upp eller ner – från värdetidpunkt fram till tillträdestidpunkt 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 nov 2014 blir därmed $311 + (326 - 311) * 10/12 = 323$ enheter.

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 2014-11-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

I tomträttsavtalet regleras att Bolaget medger Stadens rätt att på Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombyggnad av belysning 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 tomträttsupplåtelsen på Fastigheten befintliga byggnader och andra anläggningar mot en ersättning av En (1 kr) krona. Ersättningen skall erläggas i sin helhet kontant till Staden på upplåtelsedagen.

All befintlig produktionsutrustning inom byggnaden från tidigare verksamhet övertas av Bolaget som utför och bekostar erforderliga rivningar av dessa. Produktionsutrustning utanför byggnaden är fortsatt Stadens egendom.

Bolaget, som har besiktigat Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastigheternas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Från Bolagets tillträde övertar Bolaget i förhållande till staden det fulla ansvaret för föroreningar som vid tillträdet finns i, på och under byggnaden såväl vad avser sanering och ansvaret mot tredje man. Bolaget erhåller saneringsbidrag för Bolagets merkostnader för projektering, bygg- och rivningsarbete orsakat av förorenat material som kräver efterbehandlingsåtgärd. Staden svarar för merkostnaden för deponi av förorenat material med halter som överstiger nivåer för mindre känslig

JB
B

markanvändning från Fastigheten. Vad som sägs i detta stycke gäller endast ämnen som kan härledas från gasproduktionen.

Eftersom Bolaget bedömer att det inom och på och under byggnaden på Fastigheten 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 ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan.

För att få tillgodogöra sig ett saneringsbidrag enligt stycke 3 måste Bolaget i god tid före påbörjande redovisa vald åtgärd samt bedömd kostnad, för godkännande av Staden. Bolaget skall därtill fortlöpande redovisa hur arbetena fortskrider och till Staden fortlöpande redovisa specifikationer för nedlagda kostnader. Ansvar för utförd undersökning och åtgärder åvilar i sin helhet Bolaget. Efter det att Bolaget erhållit slutbesked i bygglovprocessen eller efter 2020-06-30) utgår inget saneringsbidrag.

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

Beträffande markföroreningar och rivning se § 3.5 och § 2.5.

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 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 2016-02-01 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 januari 2017.

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

Senast 6 månader före ovan angivna eller senast angivna datum för möjlig byggstart, skall Staden meddela definitivt datum för Bolagets 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.

Finplanering

Staden utför först en arbetsgata med enklare standard och park utan planteringar. Slitlager på arbetsgata 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.

CB
B

3.2 Verksamheter

Bolaget ska bygga om byggnaden inom Fastigheten för ändamålet inomhusklättring med därtill kompletterande verksamhet. Verksamheten ska vara publik.

3.3 Byggnadsteknik

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

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.

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.

3.5 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 7
- Riskbedömning av förorenad mark – Hjorthagen Norra 2, Östra och Produktionsområdet, 2011-12-20, Bilaga 8

Fastigheten upplåts till Bolaget utan föregående efterbehandling av föroreningar.

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 första stycket. Bolaget ansvarar för att sända anmälan till Miljöförvaltningen samt bekostar tillsynsavgifter förknippade med ärendet. Om Bolaget 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. 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

CB
B

ersätter, under förutsättning att Staden i förväg godkänt åtgärden (godkännande ska inte oskäligen nekas eller fördröjas), 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.

I det fall Staden utför markrening av kvartersmark och bolaget kan tillgodogöra sig nyttan av schakten ersätter Bolaget Staden för genomförd schakt med 320 kr per kubikmeter. Prisnivån är för juni 2015 och räknas upp med entreprenadindex E85.

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 sker skall verifieras att vattnet maximalt innehåller de föroreningshalter som redovisas i stadens anmälan om markrening, se Bilaga 7-8. 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.

Särskilt om sanering och arbeten vid grundmurar

Staden sanerar all mark utanför befintlig byggnad enligt anmälan om markrening i bilaga 7 och riskbedömning av förorenad mark bilaga 8 och utför de arbeten på byggnader som parterna är överens om inför bolagets kommande tillträde. Bolaget bekostar dränering och övriga byggnadstekniska åtgärder samt den markschakt som inte krävs för Stadens sanerings- och ledningsarbeten. 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.

3.6 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.

CB
B

Staden har åtagit sig att förskotta 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.

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

Stadens förskottade 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.

3.7 Befintlig vegetation och park

Park- och naturmark samt gatuplanteringar

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheten 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 Fastigheten utan tillstånd skall Bolaget utge vite i enlighet med § 5.1.3 nedan.

B
G
J

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 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.

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 6. Gemensamma kostnader kan variera i art och omfattning beroende på förutsättningar i specifikt område och skede.

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

3.12 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial att inte förorena Fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter. Dagvattnet skall efter fördröjning där detta inte är orimligt avledas från Fastigheten, enligt "Gasverksområdet, Dagvattenstrategi, Version 2.0, 2015-03-13, Bilaga 11 och Stockholm Vattens AB:s anvisningar.

Handwritten initials in blue ink, including a large 'B' and a signature.

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 Fastigheten, så långt det är möjligt och rimligt med hänsyn till platsen, det kulturhistoriska värdet och verksamheten, följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder.

Bolaget skall därvid utse en person som ansvarar för tillgänglighetsfrågorna, från projektering till färdigt bygge.

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 Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.15 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

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 § 3.6 ovan.

Bolaget skall för omhändertagande av organiskt avfall inrätta avfallskvarnar.

CB
S

§ 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., Bilaga 13.

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven handlingsprogrammet.

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 handlingsprogrammet. Avvikelserna skall godkännas av Staden. Miljökraven ska för att förenkla och tydliggöra uppföljningen förtecknas i en särskild kontrollplan som upprättas 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 kontrollplanen 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 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.

5.1.4 Fullgörande av Bolagets åtaganden

Bolaget förbinder sig vid vite av 1 500 000 kronor, i penningvärde 2015-06-01, att senast 2020-12-31 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.

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

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 2 000 000 kronor i penningvärde 2015-06-01, att vid överlåtelse av tomträtten 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 bygggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre

B



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 tomträten 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 2000 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

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 Säkerhet

El Cap Holding AB, 556616-1476, och Svensk Sportklättring AB, 556656-2632, åtar sig härmed att var för sig svara solidariskt med Bolaget, eller den eller de som senare kan komma att förvärva tomträten, gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För det fall Bolaget, eller den eller de som senare kan komma att förvärva tomträten, så begär kan denna säkerhet ersättas av en borgensförbindelse, bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta.

5.5 Överenskommelsens giltighet

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

Exploateringsnämnden senast 2016-08-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft

* * * * *


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

Stockholm den

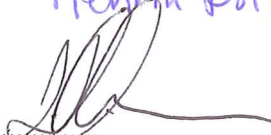
För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Klätterverket Norra
Djurgårdsstaden AB


.....
()


.....
(Henrik Bolander)

.....
()


.....
(Trevor Cooper-Williads)

Bevittnas:


.....
THOMAS BREIDING

.....
()

.....
()

Till fullgörande av punkt 5.4 Säkerhet

I enlighet med punkt 5.4 Säkerhet åtar sig härmed El Cap Holding AB, 556616-1476, och Svensk Sportklättring AB, 556656-2632, att var för sig svara solidariskt med Bolaget, eller den eller de som senare kan komma att förvärva tomträten, gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För El Cap Holding AB

(Henrik Bolander)

(THOMAS BREDING)

För Svensk Sportklättring AB

(Trevor Cooper-Williams)

()

BILAGOR

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