

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Gasverket Holding AB (org.nr. 556834-9459), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### ÖSTRA GASVERKET

#### § 1

#### MARKANVISNING

Bolaget har sedan tidigare ett markanvisningsavtal daterat 2014-06-30 (se karta) och förlängningar av detta avtal daterade 2016-07-01 och 2017-06-21.



*Område anvisat 2014-06-30*

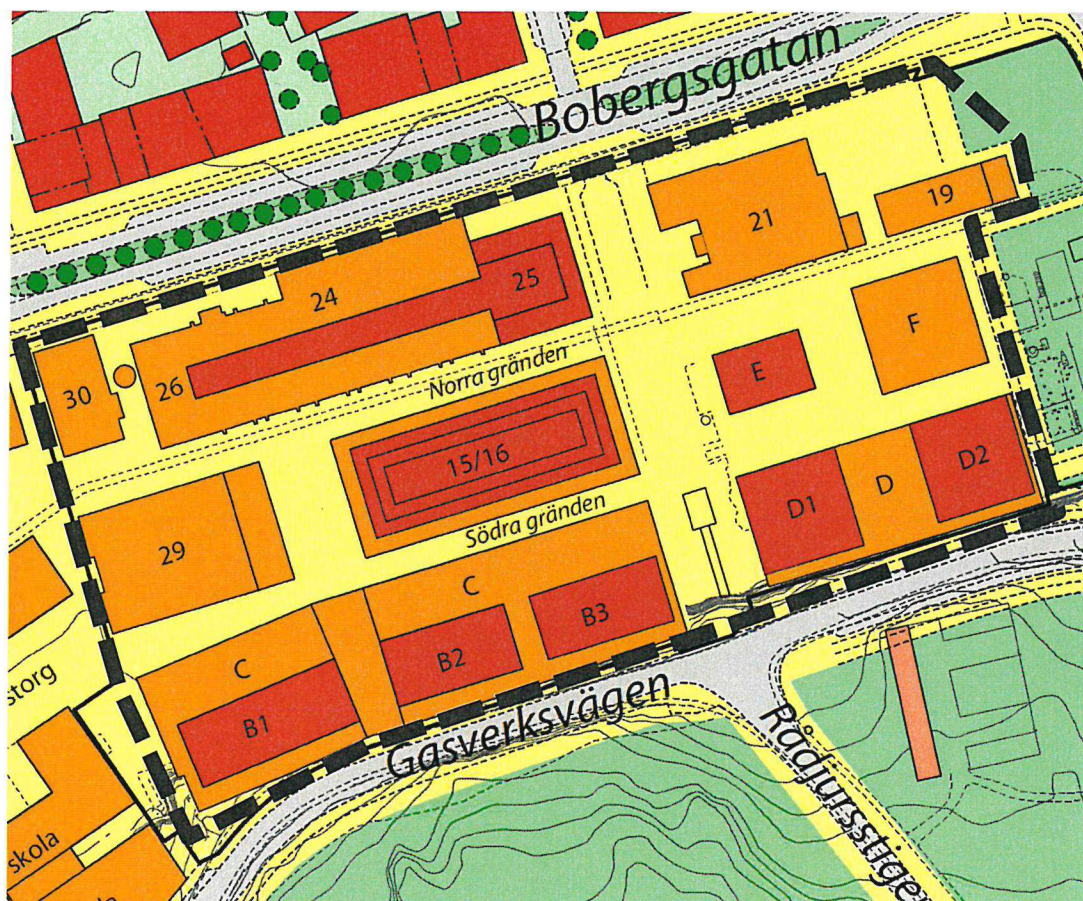
Efter en genomgång av områdets ekonomiska förutsättningar överlämnade Staden till Bolaget en avsiktsförklaring undertecknad 2016-06-02 som ligger till grund för flera av de ändringar som görs i förevarande avtal. Målet är att det tidigare markanvisningsavtalet tillsammans med förevarande markanvisningsavtal ska ge Bolaget byggrätt inom nya och befintliga byggnader på 59 000 – 64 000 m<sup>2</sup> ljus BTA, varav minst 16 500 m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder. Eftersom de befintliga byggnadernas skick medför en ekonomisk belastning är tillskapandet av tillräcklig mängd ytor en väsentlig förutsättning för Bolaget. Detta har föranlett principer för kompensationer utanför området enligt nedan i detta avtal. För att uppnå parternas gemensamma vision och ett levande område ska parterna, om det är möjligt, rymma hela ovanstående byggrättsvolymen inom detaljplaneområdet.

Exploateringsnämnden har 2021-\_\_-\_\_ beslutat att till Bolaget anvisa det på nedanstående karta angivna markområdet, nedan kallat **Markområdet**. Det anvisade

7

Markområdet ligger inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i stadsdelen Östermalm. Markanvisningen ersätter tidigare markanvisningsavtal.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med exploateringsnämndens beslut, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal respektive tomträttsavtal för blivande kvartersmark inom detta Markområde och för befintliga byggnader. Undantag är att Staden har markanvisat bostadsbyggrätter inom område B som blivande 3D-fastigheter, ovan områden C, till Åke Sundvall Projekt AB.



Markområdet markerat med streckad tjock svart linje

## § 2

### AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna Markområdet planläggs för ny bebyggelse och ny användning av befintlig bebyggelse. I planläggningen ska centrumändamål, kontor och bostäder prövas för nyproduktionen och den befintliga bebyggelsen. För den befintliga bebyggelsen ska användningen och utformningen anpassas till byggnadernas kulturhistoriska värde och där detta är lämpligt innehålla publik verksamhet i tillräcklig mängd för att skapa folkliv i området. Bostäder får inte inrymmas i entréplan i Gasverksområdet.

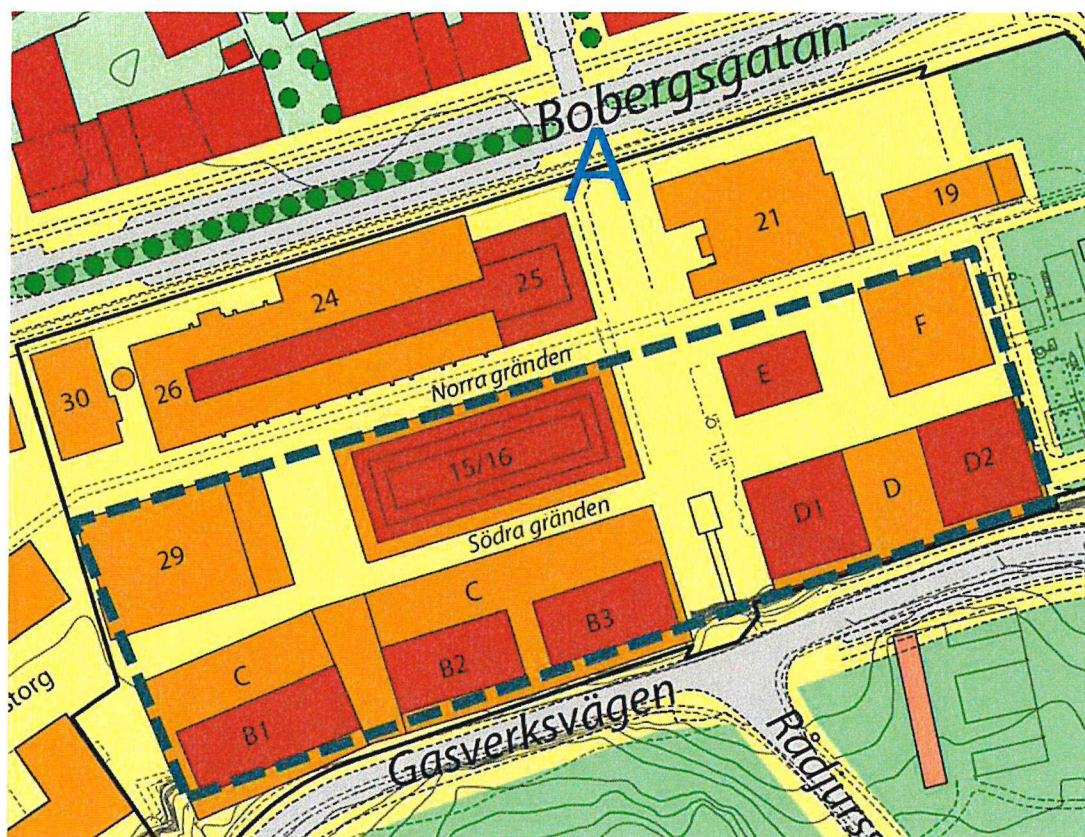
*P*

Arbetet med detaljplanen och bevarandefrågan ska genomföras av den övergripande visionen för området "Från stängd industri till öppen stad" enligt de mål som formulerades i objektsbeskrivningen för Gasverket (Bilaga 1).

Följande huvudprinciper skall gälla:

- a. Staden presenterade mars 2012 en objektsbeskrivning och Bolaget lämnade den 29 juni in förslag till utveckling av Gasverket. Parterna har arbetat vidare utifrån dessa handlingar vilket även ska ske i det fortsatta arbetet. Området ska bli både ett lokalt centrum och ett besöksmål.
- b. Befintliga byggnader ska överlåtas med äganderätt och marken för dessa upplåtas med tomträtt. Omgivande mark utanför fasadliv ska bli allmän. De befintliga byggnaderna 30, 26/24/25 och 21 får kompletteras med ytterligare våningsplan men ska i övrigt bevaras. Stadsbyggnadskontoret ska pröva möjligheten att riva byggnaderna 15/16 och 19 och nedmontering samt uppmontering av hus 29. Det noteras att detta är av väsentlig betydelse för Bolaget. Efter synpunkter i plansamråd planeras hus 15/16 att ersättas med en ny byggnad som i karaktär och volym liknar den som står där idag. Stadsbyggnadskontoret har prövat att inrymma bostäder i hus 15/16, och 26/24/25 och mot bakgrund av detta arbete har parterna beslutat att detta inte är lämpligt. Användning ska därför vara kontors- eller centrumändamål. Om detaljplanen kommer att medge alternativ användning för vissa ytor ska användningen av dessa definieras i tomträttsavtalet. Om fortsatt flexibel användning är möjlig och önskvärd ska avgälden baseras på det för Staden mest ekonomiskt förmånliga användningssättet. Markplan ska inte innehålla bostäder i någon byggnad.
- c. Nybyggnadsrätterna 15/16, C, D, E, F och 19 överlåts med tomträtt eller äganderätt utan begränsning i upplåtelseform för bostäder.
- d. Tredimensionella fastigheter för bostadsändamål i nybyggnadsrätt B har markanvisats Åke Sundvall Projekt AB. Bolaget och Åke Sundvall Projekt AB ska teckna överenskommelse om gemensam tidplan och samtidigt genomförande samt övriga nödvändiga överenskommelser för nybyggnadsrätterna B och C. Staden ska ställa motsvarande krav att överenskommelse tecknas på Åke Sundvall Projekt AB.
- e. Nya byggnader skall utformas så att de är lämpliga, bestående, självständiga och hållbara. Befintliga byggnader ska byggas om med samma målsättning.
- f. Under ny- och ombyggnadsrätterna och allmänna gator mellan dessa anlägger Bolaget garage i två plan med ungefärlig utbredning enligt streckad linje på nedanstående karta. På grund av att området ska bli en destination och besöksmål noteras det att det är av väsentlig betydelse att tillskapa ett kommersiellt och väl fungerande garage som tillgodoser områdets parkeringsbehov för såväl cyklar liksom bilar. Bolaget ska för att klara kapaciteten vid byggande av ett andra garageplan anlägga två in- och utfarter till  [eget garage](#), en i gaveln på hus 25 och en via kommande, delvis befintlig, tunnel till nytt bergrumsgarage. Infarten som ligger vid bergrumsgaraget ska planeras och genomföras i samråd med Stockholms Stads Parkerings AB, vilka äger bergrumsgaragefastigheten.





*Preliminär utbredning av Bolagets garage*

- g. Om det vid projektering av Bolagets eget garage visar sig att antal parkeringsplatser blir färre i förhållande till det maximala antal platser som ska gälla enligt bilaga 2, skall Bolaget beredas möjlighet att genom parkeringsköp i bergrumsgaraget erhålla det antal parkeringsplatser som därvid brister. Avtal om detta ska tecknas med Stockholms Stads Parkerings AB och villkoren för framgång av bilaga 3.1 och 3.2. Fram till dess garaget är byggt ska Staden, via Stockholms Stads Parkerings AB, utan iordningställandekostnad för Bolaget erbjuda provisoriska lösningar. En plan för detta ska tas fram i samband med överenskommelse om exploatering.
- h. Om Bolagets bostadsbyggrätter enligt detaljplan för Markområdet understiger 15 000 m<sup>2</sup> ljus BTA<sup>1</sup> ska Bolaget kompenseras med ytterligare markanvisning av nybyggnadsrätter för bostäder multiplicerat med 5 utanför Markområdet i likvärdigt läge och likvärdig tidplan inom Norra Djurgårdsstaden, Stockholm (Räkneexempel: Antag slutlig byggrätt för bostäder om 12 000 m<sup>2</sup> ljus BTA, ger  $15\ 000 - 12\ 000 = 3\ 000$ .  $3\ 000 \times 5 = 15\ 000$  m<sup>2</sup> ljus BTA i kompensation). Priset för de byggrätter som kompenseras utanför området skall uppgå till vid tillträdet aktuellt marknadsvärde. Betalning för dessa byggrätter ska ske vid tillträde till fastighet, enligt kommande överenskommelse om exploatering. I det fall genomförandet av aktuell detaljplan delas upp i etapper sker också tillträdet etappvis. Tidpunkt för tillträde ska meddelas Bolaget i god tid. Parterna arbetar nu förberedande för att en markanvisning i delprojekt Kolkajen ska föreslås till Exploateringsnämnden. Den markanvisningen

<sup>1</sup> Utöver detta finns redan 1500 m<sup>2</sup> ljus BTA bostäder i detaljplan Lilla Gasverket.

P

avses utgöra kompensation för den byggrätt inom Markområdet som saknas för att uppnå 15 000 m<sup>2</sup> ljus BTA bostäder.

- i. Överenskommen volym för Markområdet tillsammans med Bolagets avtalade ytor inom detaljplanerna Gasverket Västra, exklusive Gasklocka 1, och Lilla Gasverket skall utgöra minst 59 000 m<sup>2</sup> utnyttjningsbar<sup>2</sup> BTA. Parterna är överens att detaljplanerna Gasverket Västra och Lilla Gasverket innehåller byggrätt för bolaget om 11 400 m<sup>2</sup> utnyttjningsbar BTA som ska avräknas varvid målet för Markområdet preliminärt är 47 600 m<sup>2</sup> utnyttjningsbar BTA. Målet uppdateras i samband med att överenskommelse om exploatering för Gasverket Östra tecknas. Eftersom h ovan reglerar kompensation av bostadsbyggrätt skall alltid minst 15 000 m<sup>2</sup> ljus BTA bostadsyta medräknas i uppnådd total utnyttjningsbar BTA för Markområdet. Bolaget ska kompenseras för underskottet, som nu endast avser lokaler, genom markanvisning av nybyggnadsrätter (lokaler eller bostäder) med faktor 1 utanför Markområdet i likvärdigt läge och med likvärdig tidplan inom Norra Djurgårdsstaden, Stockholm. Antag att Markområdet planläggs för 28 000 m<sup>2</sup> för lokaler. Det ger 47600 – 15000 – 28000 = 4600 m<sup>2</sup> i kompensation. Fler vägledande räkneexempel finns i Bilaga 4. Priset för de byggrätter som kompenseras utanför området skall uppgå till vid tillträdet aktuellt marknadsvärde. Betalning för dessa byggrätter ska ske vid tillträde till fastighet, enligt kommande överenskommelse om exploatering. I det fall genomförandet av aktuell detaljplan delas upp i etapper sker också tillträdet etappvis. Tidpunkt för tillträde ska meddelas Bolaget i god tid. I det fall lokalytor som saknas inom Markområdet kompenseras med byggrätt för bostadsrätter utanför Markområdet ska den marken överlåtas med äganderätt.

### § 3

#### DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft.

Parterna är ense om att vid planering och projektering ska stadsbyggnadsprinciper tillämpas i huvudsak enligt startpromemoria beslutad i stadsbyggnadsnämnden 2014-11-12 (Startpromemoria för planläggning av del av Norra Djurgårdsstaden - Gasverket östra, Dnr 2014-127 41).

Ett kvalitetsprogram för gestaltning ska upprättas och ambitionsnivån för detta följas under förutsättning att detta inte står i strid mot detaljplanen. Om tekniska egenskaper för byggnaden enligt BBR eller andra krav enligt avtal med Staden inte kan uppnås ska Staden och Bolaget tillsammans komma fram till vilka avsteg som ska göras. Det kommer att uppstå frågeställningar om avsteg när befintliga byggnader byggs om på

<sup>2</sup> Med utnyttjningsbar menas all BTA förutom ej uthyrningsbara funktioner i byggnadens källare samt garage, teknikutrymmen och cykelparkeringar.

grund av sådant som inte rimligen kunnat förutses. För dessa frågor ska parterna eftersträva snabba beslut.

Bolaget är medvetet om att området har högt antikvariskt värde och byggnader kommer att ges skydds- och varsamhetsbestämmelser.

## § 4

### EKONOMI

#### 4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet för Bolagets del av Markområdet och för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen och inhyrd personal på exploateringskontoret. Vad avser miljöutredningar se nedan under 4.2.

#### 4.2. Bygg- och anläggningskostnader

##### *Upplåtelse av mark och tillgång till byggnader*

Staden upplåter utan krav på ersättning mark inom projektområdet för etableringsytor, samt upplåter utrymmen inom befintliga byggnader för projektkontor. Mark på gator och allmän plats utanför projektområdet (dvs. det område som inte innefattas i detaljplanerna för Västra, Lilla och Östra gasverket) upplåts i enlighet med den av KF antagna taxan för upplåtelse av allmän platsmark.


##### *Kvartersmark nybyggnadsrätter (inklusive kvartersmark för garage under allmän platsmark)*

- Staden svarar för att Spaltgasverket rivs utan onödigt dröjsmål helt inom den blivande kvartersmarken och de delar på blivande allmän platsmark som inte får rivningsförbud i detaljplanen.

Staden har sanerat det Naftalager som angränsar till markanvisningen.

För Planområdet gäller de platsspecifika riktvärden och åtgärdsplan som beslutats av miljö- och hälsoskyddsnämnden, "Norra Djurgårdsstaden Anmälan om markrening för etapperna Norra 2, Produktionsområdet och Östra, reviderad 2011-12-20", eller annat motsvarande dokument som kan komma att ersätta detta.

Staden utför erforderlig saneringsschakt som djupast till projekterad grundläggningsnivå för nya byggnader och garage, dock lägst till bergnivån. Grundläggningsnivån ska låsas i överenskommelse om exploatering. Om ytterligare jord- eller bergschakt under denna nivå behövs utförs den av Bolaget. Bolaget står för kostnad för schakt och kvittblivning av schaktmassor i samband med grundläggningen av byggnaderna. Staden står för merkostnad för att omhänderta massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) och som inte kan återanvändas.



Nybyggda hus skall utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och lokaler. Bottenplatta och källarmurar skall därvid utföras som gas- och vattentäta konstruktioner upp till markytan.

För övrig mark utanför planerat fasadliv på nybyggnadsträtter utför Staden undersökning av föroreningsförekomst och utför erforderliga efterbehandlingsåtgärder i enlighet med kraven i miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut.

Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar mm.

För att värna om våra naturresurser skall så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden som Bolaget finner det vara möjligt att återanvända överskottsmassor på. I de fall efterbehandlingsåtgärder erfordras ersätter Staden inte i något fall kostnader för hantering och avsättning av massor understigande Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) eller massor för vilka det finns avsättningsmöjligheter. Staden verkar för möjligheten att hantera massor i närområdet.

I övriga fall, där det inte finns skäl att anta att marken är förorenad, svarar Bolaget för alla kostnader under den blivande kvartersmarken, t.ex. befintliga byggnadsgrunder, fundament, ledningar, kulvertar. Bolaget skall därefter ansvara för och bekosta samtliga egna bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Fördelning av kostnader mellan Bolaget och Staden för efterbehandlingsåtgärder skall ytterligare regleras i den överenskommelse om exploatering som enligt 4.3 nedan skall träffas mellan parterna.

#### *Kvartersmark med befintliga byggnader*

Inom den blivande kvartersmarken förekommer föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget beställer, utför och bekostar egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder för byggnaderna och marken under dessa samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att byggnader och marken under ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan.

Parterna är medvetna om att dränering av befintliga byggnader får ske genom invändig dränering.

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

Ansvarsfördelningen mellan Staden och Bolaget för saneringen av mark är att Staden sanerar all mark utanför befintliga byggnaders fasadliv och garanterar att denna mark medger genomförande av lagakraftvunnen detaljplan. Bolaget sanerar all mark under

och innanför befintliga byggnaders fasadliv och garanterar att saneringsåtgärderna medger planerad användning enligt lagakraftvunnen detaljplan. I tomträttsavtalen ska aktuell föroreningsstatus beskrivas och skyldighet att upplysa nya ägare till byggnaderna om senaste kunskapsläget.

Staden ska svara för drift och underhåll av befintliga byggnader fram till dess Bolaget tillträder. 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 försämrans från det skick de hade 30 juni 2014.

#### *Gatu- och parkmark*

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Vad avser kostnader och genomförande av utredningar och saneringsåtgärder av miljöföroreningar gäller för Stadens ansvar vad som sagts i avsnitten ovan avseende kvartersmark.

Huvudregeln i övrigt är att Staden skall svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Stadens arbeten ska göras i samverkan med Bolaget, och en gemensam tidplan ska upprättas. Parterna kan överenskomma om annat.

#### *Sopsugsanläggning*

Genom området går ledningar till befintlig driftsatt sopsugscentral belägen i bergrum söder om området. Det sker även dagliga transporter av containrar till anläggningen i bergrummet. Under tiden för utbyggnad av garage och byggnader ansvarar Bolaget för att anläggningens funktion kan upprätthållas i befintligt utförande eller genom temporära lösningar samt bekostar de åtgärder som krävs för detta och för återställning av anläggningen och de ledningar som har avlägsnats till följd av utbyggnaden. Staden reserverar utrymme för uppställningsplatser, transportvägar etc och upplåter dessa utan kostnad till bolaget. Så länge myndighetskrav och anläggningens funktion är uppfyllda ska inte Staden ställa ytterligare krav på Bolaget. Staden svarar för att samma åtagande även gäller för ny ägare av sopsugsanläggningen.

#### *Avfallshantering*

Särskilda riktlinjer för avfallshantering i NDS ska följas (Bilaga 5). Särskild hänsyn behöver dock tas till befintliga byggnader gällande deras antikvariska värden.

Utbyggnadsetapperna i Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden kommer att ha en gemensam sopsugsanläggning för tre avfallsfraktioner. Avfallshantering avses ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugsanläggningen kommer att bekostas genom anslutningsavgift. Anslutning till sopsugsanläggningen ska göras enligt stadens anvisningar i Stadens handlingsprogram för

7



sopsug daterat i juni 2013. Åtkomst till dokument fås genom kontakt med Stadens projektledare för sopsug.

Beräkning av respektive fastighetens andel för såväl utförande som drift och underhåll ska grundas på den anslutna bebyggelsens bruttoarea ovan mark (ljus BTA). Vid skolor, kontorsbyggnader, restaurangbyggnader, kulturlokaler och övriga verksamheter medräknas halva arean. Avrundning görs till 100-tal m<sup>2</sup>. Vid övertagande av ny huvudman skall taxan för fortsatt nyttjande av anläggningen fastställas i enlighet med vid var tid för avfallshanteringen gällande regler.

Bolaget ska bekosta sina respektive fastigheters andel av anläggningens utförandekostnad. Bolaget skall erlägga betalning när ledning är framdragen till fastighetens förbindelsepunkt. Precisering av hur tidpunkt fastställs görs i överenskommelse om exploatering.

Bolaget skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder på egen fastighet.

#### 4.3. Tomträttsupplåtelse

Staden skall till Bolaget med tomträtt upplåta marken för nybyggnadsrätterna 15/16, 19, C, D, E och F, de befintliga byggnaderna 21, 24/25/26, 29 och 30 samt tegelskorstenen för verksamheter och bostäder. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast två år efter detta avtals tecknande.

Priset för samtliga befintliga byggnader vid denna upplåtelse skall vara 1 krona.

##### *Verksamhetsytor*

Avgälden för verksamhetsytorna ska den första regleringsperioden vara 185 kr baserat på avgäldsgrundande värdet 6500 kr per kvm ljus BTA för juni 2014 och reducering görs i befintliga byggnader som ej rivs med 12,5% på grund av antikvariska restriktioner, detta gäller även byggnad 29. Avgälden för verksamhetsytor i befintliga byggnader som inte rivs sätts dock ner till 0 kr de första 20 åren för att kompensera för byggnadernas skick gäller detta även byggnad 29. Nedsättningen gäller även för tillbyggnader och nya bjälklag.

##### *Bostadsytor*

Tomträttsavgälden för bostäder skall vid tillträdet bestämmas till den nivå som tillämpas för nyupplåtelse av bostadsmark (10-årig avgäldsperiod) enligt då gällande kommunfullmäktigebeslut. Ingen reducering eller avgäldsfri period tillämpas för bostäder. Ingen restriktion mot upplåtelseform skrivs in i tomträttsavtalet.

All befintlig produktionsutrustning från tidigare verksamhet inom byggnaderna inklusive tegelskorstenen övertas av Bolaget.

Bolaget avstår från alla ersättningsanspråk mot Staden med anledning av de antikvariska skyddsbestämmelserna i detaljplanen då den ekonomiska värderingen av byggnaderna påverkas av bestämmelserna.

Från Bolagets tillträde, och förutsatt att Staden fullföljer sina åtaganden avseende befintliga föreningar enligt överenskommelsen ovan, övertar Bolaget i förhållande till Staden det fulla ansvaret för föreningar som vid tillträdet finns i, på och under berörda byggnader såväl vad avser kostnad för sanering som ansvaret mot tredje man. Staden ska erlagga ett fast belopp om 30 miljoner kr som bidrag till Bolagets åtaganden att sanera byggnaderna och ta bort produktionsutrustning i byggnaderna. Detta belopp ska utbetalas vid Bolagets tillträde till de tomträtter och fastigheter där byggnaderna är belägna och kan delas upp i exploateringsavtal om tillträde sker vid olika tidpunkter.

#### 4.4. Marköverlåtelse nybyggnadsrätter

Bolaget kan istället för tomträtt välja att med äganderätt förvärva den del av blivande kvartersmarken inom områdena 15/16, 19, C, D, E och F som planläggs för nyproduktion av verksamheter och bostäder. Det garage som Bolaget ska anlägga, enligt § 2 f, ska överlåtas av Staden utan ersättning för byggrätten. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast två år efter detta avtals tecknande.

Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan.

#### *Kontor och handelsytor*

Parterna är överens om att priset för kvartersmarken räknat i kronor per m<sup>2</sup> vid denna försäljning skall vara 6500 kr för kontor med ljus BTA, 4875 kr för kontor 10 – 30 m från ljus fasad och 6500 kr för handelsytor med både ljus och mörk BTA

Ovanstående pris i kronor per m<sup>2</sup> är bestämt i prisläge juni 2014 (**värdebidpunkten**) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i IPD Svenskt Fastighetsindex.

För kontor och kultur gäller IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Övriga Storstockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD).

För Handel gäller IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela Storstockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD)

#### *Bostäder*

Priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder 23 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA.

Priset per ljus BTA i byggnaderna 15/16, C, D, E och F skall justeras mot ett omräkningstal (BOA/ljus BTA) om 0,8. Priset justeras procentuellt utifrån avvikelserna från omräkningstalet 0,8.

P

Ovanstående pris i kronor per m<sup>2</sup> är bestämt i prisläge februari 2015 (**värdetidpunkten**) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset skall ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 35\% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom Östermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Östermalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset skall dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

#### 4.5 Finansiering

Staden kommer att utföra sedvanlig kontroll av Bolaget innan överenskommelse om exploatering tecknas.

### § 5

#### UTFORMING OCH INNEHÅLL

##### 5.1 Verksamheter

Parternas målsättning är att inrymma vårdcentral inom området.

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

##### 5.2 Elnätstationer

I samband med nybyggnadsrätterna kommer det att behövas en till två elnätstationer tillhörande nätägaren för vilka utrymme ska upplåtas i byggnaderna på villkor som överenskommes mellan Bolaget och nätägaren.

##### 5.3 Vertikal förbindelse

Staden ska i samråd med Bolaget i Rådjursstigens närhet uppföra en vertikal tillgänglighetsanpassad allmän förbindelse mellan Gasverksvägen och Gasverksområdet. Ansvar, kostnad och framtida drift ligger på Staden.

P

#### 5.4 Telenor

Telenor har ett arrende för basstation i och under tegelskorstenen. Arrendet ska förbehållas vid försäljning av den fastighet eller tomträtt där skorstenen är placerad.

#### 5.5 Ledningar

Ledningar som försörjer fler byggherrar i området kan komma att förläggas genom garage och källare på sätt som inte menligt inskränker genomförandet av exploateringen samt mot ersättning enligt praxis.

#### 5.6 Underhåll

Tegelskorstenen och annan teknisk utrustning som ska bevaras enligt detaljplan ska underhållas så att de består. Skyldigheten att sköta underhåll följer innehavet av den fastighet eller tomträtt där skorstenen är placerad.

#### 5.7 Hus 29

Bolaget ska ta fram en demonterings- och återuppbyggnadsplan för Hus 29 som redovisar hur Bolaget avser att omhänderta den befintliga byggnaden under ombyggnationen. Planen ska godkännas av Staden.

Demontering och återuppbyggnad ska ske fackmässigt enligt den överenskomna planen. Som säkerhet för återuppbyggnaden ska Bolaget överlämna en garanti i form av moderbolagsborgen innan demontering påbörjas.

#### 5.8 Skyddsrum

Åtkomst till befintligt skyddsrum beläget i bergtrum i anslutning till byggnaderna B och C skall säkerställas. Upplåtelseform av skyddsrummet och nyttjande av skyddsrummet under fredstid skall utredas i samband med planarbetet. Upplåtelseform och nyttjande regleras på motsvarande sätt i det markanvisningsavtal mellan Staden och Åke Sundvall Projekt AB som avser områdena B och C.

## § 6

### MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall, såvida inte annat följer av detta avtal eller kommande överenskommelse om exploatering, följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 6), beslutad i exploateringsnämnden den 2015-12-15. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning, materialanvändning mm.

Därutöver skall Bolaget följa alla villkor i bilagda Miljö- och hållbarhetskrav vid markanvisning för Gasverket (Bilaga 2).

## § 7

## GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1, § 4.3 och § 4.4 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2023-\_\_-\_\_ (två år efter Exploateringsnämndens beslut att godkänna denna markanvisning).

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. 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.

\* \* \* \* \*

Signaturer följer på nästa sida



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

Stockholm den

*Stockholm 2021-01-20*

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Gasverket  
Holding AB

.....  
( )

*[Signature]*  
.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

#### BILAGOR

1. Objektsbeskrivning för Gasverket.
2. Handlingsprogram (Miljö- och hållbarhetskrav) för Gasverket
3. Intentionsavtal avseende parkeringsköp. Avtal om parkeringsköp
4. Räkneexempel areaberäkning
5. Särskilda riktlinjer för Avfallshantering i NDS
6. Markanvisningspolicy 2015