Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Fastighets AB Hangö (org. nr. 559266-7678), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 5.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Norra Djurgårdsstaden

Etapp Södra Värtan Norra Kvarter A1

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2016-03-10 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra kontor inom kvarter A1 inom etapp Södra Värtan Norra, Norra Djurgårdsstaden. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för fastigheten Neapel 3 m.fl. Södra Värtan antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2018-00406-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 1687 kvadratmeter av fastigheten Hangö 1, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om *ETTHUNDRAFYRTIOSJUMILJONERFEMHUNDRANITTIOÅTTATUSENÅTTAHUNDRAFYRTIOÅTTA* (147 595 318) kronor. Fastigheten är markerad med röd heldragen begränsningslinje markerad med B på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 2.

Den preliminära köpeskillingen baseras på kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) och är baserad på ett pris i prisläge 2021-01-01 om 9 841 kr per m² ljus BTA och en beräknad total värdegrundande area om 14 998 m².

Köpeskillingen ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Indextalet per 2021-01-01 sätts lika med MSCI:s ännu inte publicerade indextal för 2020. Detta indextal benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. *Om startindex enligt ovan kan beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2021-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2021-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för januari månad 2021.

2.2 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

Bolaget ska bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.3 Förnyelse av överlåtelse

Ansökan om fastighetsbildning ska enligt JB 4:7 inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från köpeavtals undertecknande. Det är emellertid parternas önskan att fastighetsbildning ska genomföras först när Stadens arbeten med markrening är slutförda. Staden och Bolaget är därför överens om att överenskommelsen om exploatering på oförändrade villkor ska förnyas senast var femte månad för att den i överenskommelsen ingående överlåtelsen alltjämt ska äga giltighet. Detta ska möjliggöra för Staden att inge

ansökan om fastighetsbildning senare än sex månader från det att överenskommelsen ursprungligen upprättades.

Om förnyelse av överenskommelsen inte kommer till stånd senast inom fem månader från överenskommelsens upprättande respektive inom fem månader från det datum då överenskommelsen senast förnyades ska Staden genast inge ansökan om fastighetsbildning. Staden har likaså en rätt att ge in ansökan om fastighetsbildning om Staden inte ska utföra spont, oaktat att Stadens arbeten med markrening inte är slutförda. Parterna är införstådda med att Fastigheten då kan komma att bildas tidigare än avtalad tillträdesdag samt att kostnader därmed uppkommer i form av fastighetsskatt.

Förnyelse av överenskommelsen ska ske genom tecknande av tilläggsavtal om förnyelse hos Stadens exploateringskontor. Staden ska kalla Bolaget till möte per e-post. Bolagets företrädare ska vid varje tillfälle styrka sin behörighet att företräda Bolaget genom överlämnande av behörighetshandlingar. Avtal om förnyelse av avtalet anses för Bolaget inte vara en löpande förvaltningsåtgärd.

Det är parternas intention att om en förnyelse enligt ovan skulle anses ogiltig med anledning av att handlingen inte anses uppfylla formkraven enligt jordabalken, parterna ska upprätta ett nytt avtal för att fullfölja överlåtelsen.

2.4 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när följande förutsättningar är uppfyllda:

1. fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft,
2. Stadens entreprenad E-373 omfattande förläggandet av en D-2000 ledning i Andra Bassängvägen har slutförts,
3. Stadens entreprenad E-383 omfattande förberedande gatu- och ledningsarbeten med uppbyggnad av påldäck kring kvarteret Hangö samt förläggande av VA-ledningar, belysning samt ledningsomläggning av fjärrvärme och fjärrkylaledningar har slutförts och
4. Stadens arbeten med markrening inom fastigheten Hangö 1 är slutförda. Stadens arbeten med markrening ska anses slutförda när Staden schaktat ner till projekterad grundläggningsnivå med undantag för berg.

Om endera av förutsättningarna enligt § 2.9 Markföroreningar, a) – c) inte är uppfyllda och Staden har skriftligen begärt att spont ska utföras av Bolaget ska Stadens utförande av markrening inte vara en förutsättning för tillträde. Bolaget ska i sådant fall tillträda fastigheten när fastighetsbildningen enligt § 2.2 vunnit laga kraft och Stadens arbeten enligt punkterna 2-3 ovan är slutförda, oaktat att markrening inte är utförd, dock tidigast 14 dagar från det att övriga villkor är uppfyllda.

2.5 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

För det fall Staden låtit genomföra fastighetsbildning enligt §2.3 tidigare än avtalad tillträdesdag och detta beror på att Bolaget inte medverkat till överenskommelse om förnyelse ska Bolaget erlägga även den fastighetsskatt som belöper på Fastigheten från dag då fastighetsbildningen vunnit laga kraft till tillträdesdagen. Till undvikande av oklarhet innebär detta exempelvis att Bolaget inte blir skyldigt att erlägga fastighetsskatt för det fall förtida fastighetsbildning kommit till stånd p.g.a. att Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB varit i dröjsmål med att till Staden överlämna färdiga bygghandlingar för spont.

2.7 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 3.

2.8 Fastighetens skick m.m.

Bolaget, som har besiktigat Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande stadens ansvar för markföroreningar som påträffas i samband med exploateringen, se § 2.9.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten, under projekterad grundläggningsnivå, kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar vid behov.

2.9 Markföroreningar

Schakt och markrening ner till grundläggningsnivå
Staden schaktar och markrenar den blivande kvartersmarken, minst ner till projekterad grundläggningsnivå. Projekterad grundläggningsnivå anges i grovschaktplan som tas fram i samråd med bolaget. Bolaget startar sina entreprenadarbeten vid grovschaktade ytor. Bolaget ersätter Staden för utförd jordschakt och transport av massor med 500 kr/kbm. Staden bekostar inte erforderliga stödkonstruktioner. Staden utför inte bergschakt. Om berg påträffas utförs och bekostas bergschakt av Bolaget.

Staden ansvarar för kostnader hänförliga till eventuella föroreningar i berg (t.ex. miljökontroller, sanering/tvättning eller annan hantering av förorenat losshållet berg).

Staden utför och bekostar markrening innan grundläggning, utifrån framtagna mätbara åtgärdsmål för planområdet som godkänts av Miljöförvaltningen i Stockholm. De mätbara åtgärdsmålen finns preciserade i Bilaga 4. Bilaga 4 kommer att förnyas med nya mätbara åtgärdsmål efter att detta avtal tecknats.

Stadens åtagande att utföra schakt och markrening ner till projekterad grundläggningsnivå enligt ovan innan tillträdesdagen förutsätter att en, för Kvarteret Hangö (A1 och A2) inom

fastigheterna Hangö 1 och Ladugårdsgärdet 1:9, gemensam spont kan projekteras, upphandlas och utföras enligt följande:

a) Bolaget ska på sin bekostnad utföra projektering av Spont för delar av förvärvat markområde som angränsar mot allmän platsmark.
b) Bolaget ska överlämna färdiga handlingar för spontens utförande(bygghandlingar) till Staden senast den 2022-01-15. Bolagets åtagande är förenat med vite enligt § 5.3.
c) Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB ska utföra projektering av Spont för delar av förvärvat markområde som angränsar mot allmän platsmark och överlämna färdiga bygghandlingar till Staden senast den 2022-01-15.
d) Staden ska därefter på Bolagets och Niam VII Norra Djurgårdsstaden ABs bekostnad utföra sponten runt Kvarteret Hangö med hjälp av Stadens entreprenad. Bolaget och Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB ska bekosta sponten som ligger intill sina respektive förvärvade markområden mot allmän plats.

Om Bolaget eller Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB inte har överlämnat handlingar till Staden enligt punkterna b) och c) senast 2022-04-01 har Staden rätt att skriftligen begära att Bolaget istället för Staden ska utföra spont för delar av förvärvat markområde som angränsar mot allmän platsmark. Om Staden begär att Bolaget ska utföra spont ska Bolaget enligt § 2.4 tillträda fastigheten oaktat att markrening inte är utförd. När Bolaget utfört sponten har Staden rätt och skyldighet att ianspråkta Fastigheten i sin helhet för utförande av markrening enligt ovan.

Övrigt

Vatten som uppkommer vid Bolagets markarbeten efter tillträdet, 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 5. Bolaget ansvarar för och bekostar erforderlig kontroll, provtagning och rening av vatten(sedimentering). Renat vatten kan släppas till dagvattennätet efter överenskommelse med ledningsägaren. Eventuell extra reningsutrustning utöver vad som normalt krävs vid rening av länshållningsvatten, tex kolfilter bekostas av staden.

Om Bolaget i samband med exploateringen av fastigheten utför pålningsarbeten, schakt för rörledningar, sprängarbeten, hisschakt, stödmurar, sponter el dyl. och i samband med detta påträffar mark- eller grundvattenföroreningar överskridande de mätbara åtgärdsmålen (kvartersmark kontor och industrier) enligt första stycket, skall staden omgående kontaktas. Parterna skall snarast överenskomma om vilka åtgärder som skall vidtagas. Merkostnader för avhjälpandeåtgärder på grund av dessa föroreningar bekostas av Staden.

Om Bolaget i samband med exploateringen av fastigheten behöver utföra schaktarbeten inom angränsande allmän platsmark ska Staden kontaktas. Om man i samband med schakten påträffar markföroreningar inom stadens mark som överskrider Norra Djurgårdsstadens mätbara åtgärdsmål, Bilaga 4, skall staden omgående informeras.

Vid påträffande av förorenade massor behöver en anmälan om efterbehandling enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd upprättas för bolagets exploateringsarbeten. Detta ombesörjes av Bolaget. Bolaget hänvisar i sin anmälan, till de mätbara åtgärdsmålen enligt ovan. Bolaget bekostar sedvanlig undersökning med

provtagning och analyser som sker i samband med schaktarbeten. Staden bekostar fortsatta undersökningar med provtagning och analyser som är nödvändig vid upptäckandet av föroreningar. Staden bekostar inga undersökningar som inte godkänts i förväg av staden.

Bolaget förbinder sig att vidta erforderliga åtgärder för att minimera Stadens merkostnader över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden svarar för verifierade merkostnader för transport och deponi av massor med halter överstigande MKM, som ej kan återanvändas eller återvinnas inom Norra Djurgårdsstaden.

Bolaget svarar alltid för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor med halter under Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd. Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken.

Bolaget ska i övrigt ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Bolaget ska bygga med gas- och vattentäta grundkonstruktioner och ventilerat garage.

2.10 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.11 Servitut och ledningsrätter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i Fastigheten till förmån för fastighet ägd av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

Gång- och cykelväg
Bolaget medger Staden rätt att på Fastigheten, utan ersättning, för all framtid för allmän gång- och cykeltrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gång- och cykelväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med X på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.

Belysning, ledningar mm
Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att på Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar; placering bestäms efter samråd med Bolaget.

Linspänd belysning
Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att utnyttja husfasader för infästning av bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen.

Servitutsavtal buller och annan påverkan

Fastigheten kommer att vara utsatt för buller, inklusive lågfrekvent buller, från färjor och kryssningsfartyg m.fl. verksamheter vid framförallt Värtapiren i norr. Se även § 3.7. Bolaget förbinder sig att upplåta servitut i fastigheten genom att träffa servitutsavtal i enlighet med Bilaga 6.

2.12 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt aktivt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande, bl.a. för innergårdsytan samt gemensamhetsanläggning för garageanläggning i "kvarteret Hangö" som ska bildas för fastigheternas behov.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till anläggningarna (innergårdsyta och garageanläggning) snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

2.13 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget 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 Genomförande, 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,

- 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.

- Bolaget projekterar spont inom Kvarteret Hangö (A1 och A2) för delar av förvärvat markområde som angränsar mot allmän platsmark, enligt vad som framkommer i § 2.9

Bolaget åtar sig att uppfylla krav gällande parkeringstal uppställda i dokumentet handlingsprogrammet, enligt § 4, Bilaga 7.

Staden har upprättat ett PM rörande generella områdeskrav för Södra Värtan.

- PM generella områdeskrav för Södra Värtan – upprättad i planeringsskede för Södra Värtan inom Norra Djurgårdsstaden, Bilaga 8

som ska användas av alla entreprenörer, både Exploateringskontorets upphandlade och byggaktörens/exploatörens. Exploateringskontoret förutsätter att alla byggaktörer och entreprenörer som ska utföra uppdrag i projektet, för in denna PM i sina entreprenadhandlingar.

Staden och Bolaget ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen. De preliminära tiderna innan tillträde är:

- Stadens entreprenad E-373 omfattande förläggandet av en D-2000 ledning i Andra Bassängvägen har slutförts, Q2 2020 – Q2 2021
- Stadens entreprenad E-383 omfattande förberedande gatu- och ledningsarbeten med uppbyggnad av påldäck kring kvarteret Hangö samt förläggande av VA-ledningar, belysning samt ledningsomläggning av fjärrvärme och fjärrkylaledningar har slutförts, Q2 2021-Q4 2022
- Bolaget och Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB projektering av Spont, Q1 2022
- Utförandet av spont kring Kvarteret Hangö, Q2 – Q3 2022
- Stadens arbeten med markrening inom Kvarteret Hangö, Q4 2022 – Q1 2023
- Fastighetsbildningar för kvarteret Hangö, Q3 2022-Q4 2022
- Tillträdet sker enligt § 2.4

Staden finplanerar den allmänna platsmarken i huvudsak efter inflyttning men kan påbörja arbeten tidigare om åtkomlighet finns. Staden och Bolaget ska gemensamt komma överens om vilka arbeten som bör vara klara innan inflyttning och när dessa arbeten kan utföras.

Bolaget ska ansluta sig till bygglogistikcenter enligt §3.6.

3.2 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

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. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av övriga anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen.

3.3 Ledningar

Inom Fastigheten finns idag ledningar för fjärrvärme, fjärrkyla, spillvatten och tele. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning och av de ledningar som inte kommer att ligga kvar inom Fastigheten i enlighet med Detaljplanen. Bolaget är införstått med att Staden alt. ledningsägare/-na måste omlägga ovannämnda ledningar innan Bolaget kan påbörja sin byggnation. Detta påbörjas först då Detaljplanen vunnit laga kraft. Hänsyn till denna förutsättning ska tas i huvudtidplanen enligt § 3.1.

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns ska beaktas vid Bolagets byggverksamhet. Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av ledningar i drift. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

Anläggningar för dagvatten och infiltration som Bolaget ansvarar för ska planeras och utföras med hänsyn till befintliga ledningar vid fastighetsgräns. Bolaget ska ta kontakt med ledningsbolagen för planering av dessa arbeten.

3.4 Information till allmänheten

Bolaget förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Skylt, fundament och montage betalas av Bolaget. Skyltning ska ange Stadens medverkan i projektet med logotyp och webbadress till projektet (https://vaxer.stockholm/projekt/).

Utformning av och innehåll på byggskylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (http://varumarkesmanual.stockholm.se) – se Byggaktörstavlor under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggskyltar.

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast en vecka innan byggaktörens etablering.

Därutöver förbinder sig Bolaget att kontinuerligt informera berörd allmänhet om sin del i projektet t.ex. vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

3.5 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Staden och Bolaget bedöma att mark utanför Fastigheten trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med exploateringskontoret om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheten och den godkända

byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

3.6 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. BLC tillhandahåller logistiktjänster inom planering och genomförande bl.a. skalskydd, korttidslager, samlastning avfallshantering m m. Samtliga byggherrar inom stadsutvecklingsområdet ska ansluta sig till BLC och ta fram en logistikplan för projektet. Aktuell prislista för tjänster och anslutningsavgift samt fakta om tjänster finns att hämta på webbplats, www.ndslogistik.se. Villkor för anslutning fastställs senast 6 månader före byggstart.

3.7 Störningar från Hamnverksamheten

Bebyggelse inom Fastigheten ska uppföras i anslutning till pågående hamnverksamhet som bedrivs inom bl.a. den härskande fastigheten. Fastigheten kommer därmed att vara utsatt för buller, inklusive lågfrekvent buller, från färjor och kryssningsfartyg m.fl. verksamheter vid framförallt Värtapiren i norr.

Hamnverksamheten bedrivs för närvarande av Stockholms Hamn AB, som ägs av Staden, i enlighet med tillstånd bl.a. meddelat genom Mark- och miljödomstolens vid Nacka Tingsrätt deldom 2015-05-18 i mål M 2807-07 och Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt 2016-12-09. Buller med avseende på hamnverksamheten redovisas även i planbeskrivning "Planbeskrivning Detaljplan för Neapel 3 mfl i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2018-00406" jämte utredning "Södra Värtan, norra delen – Utredning av omgivningsbuller till detaljplan för Neapel 3 m.fl. (Structor, 2020)". Det noteras att utredningen har justerats efter granskning, 2020-12-14, och att den version som här avses framgår av, Bilaga 6.

För att möjliggöra byggnation förutsätts att Bolaget vidtar de åtgärder som krävs för att uppnå och att skapa en god akustisk miljö, såväl inomhus som utomhus och även med avseende på lågfrekvent buller. Bolaget åtar sig därför att utföra ändamålsenlig byggnation med avseende på t.ex. dimensionering och val av fasad, glas, planlösning och rumsdämpning. Bolaget ska senast två veckor innan ansökan om bygglov inges till hos Stadsbyggnadskontoret, tillhandahålla Exploateringskontoret en utredning genomförd av för ändamålet anlitad akustisk sakkunskap med särskild kompetens lämplig för ändamålet som visar att det utifrån detaljplanens och hamntillståndets givna förutsättningar samt de akustiska utlåtanden som finns framtagna går att uppnå den goda akustiska miljön. Bolaget förbinder sig att inte ansöka om bygglov om Exploateringskontoret inte tillhandahålls sagda underlag och vidare att även detta inges till Stadsbyggnadskontoret tillsammans med övriga lovhandlingar.

3.8 Dagvatten

Bolaget åtar sig att uppfylla krav gällande dagvattenhantering uppställda i dokumentet handlingsprogrammet, enligt § 4, Bilaga 7.

3.9 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bl.a. följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 ALM 2) bör även tillämpas på kvartersmark.

Bolaget ska därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagets ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

Riktlinjerna om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken "Stockholm – en stad för alla", som finns på Stadens hemsida.

3.10 Fiberanslutning

Bolaget åtar sig att uppfylla krav gällande digital infrastruktur uppställda i dokumentet handlingsprogrammet, enligt § 4, Bilaga 7.

3.11 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 upprättats. Kvalitetsprogrammet redovisar en kvalitetsnivå som staden och byggaktörerna gemensamt enats om.

Kvalitetsprogrammet ska utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet. Kvalitetsprogrammet är en bilaga till detaljplanen och godkänns av stadsbyggnadsnämnden. Kvalitetsprogrammet har utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa kvalitetsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande. I samband med att bygglovshandlingar färdigställs ska Bolaget, via Norra Djurgårdsstaden hållbarhetsportal, rapportera in eventuella avvikelser mot det som tidigare redovisats i kvalitetsprogrammet.

3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Stockholms stads geotekniska databas, https://etjanster.stockholm.se/geoarkivet/, via Geosuite. Plankoordinater ska anges i referenssystemet SWEREF 99 18 00. Z-koordinat ska anges i höjdsystem RH 2000. Mätprotokoll ska innehålla X, Y och Z-koordinat för markytan, samt Z-värde för mätpunktens installationsnivå.

3.13 Avfallshantering

Bolaget åtar sig att uppfylla krav gällande avfallshantering uppställda i dokumentet handlingsprogrammet, enligt § 4, Bilaga 7

Sopsugsanläggning
Avfallshanteringen i Södra Värtan avses ske via en stationär sopsugsanläggning under kommunalt huvudmannaskap.

Under förutsättning att ett överlåtelseavtal tecknas mellan Staden och Stockholm Avfall AB (org. nr: 556969-3087), nedan kallat Avfallsbolaget, kommer Avfallsbolaget att vara huvudman för sopsugsanläggningen. Avfallsbolaget kommer att ansvara för den del av sopsugsanläggningen som sträcker sig fram till fastighetsgräns där allmän platsmark ansluter till kvartersmark.

Bolaget förbinder sig att ansluta bebyggelsen till sopsugsanläggningen. Bolaget ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Bolaget har tecknat anslutningsavtal avseende anslutning till den stationära sopsugsanläggningen med Avfallsbolaget samt förbundit sig att erlägga anslutningsavgift, se Bilaga 9. Det med Avfallsbolaget tecknade anslutningsavtalet är förbehållet att ett överlåtelseavtal tecknas mellan Staden och Avfallsbolaget.

Sorterande avloppssystem och matavfallskvarn
Bolaget åtar sig att uppfylla krav gällande sorterande avloppssystem och matavfallskvarn uppställda i dokumentet handlingsprogrammet, enligt § 4, Bilaga 7

Staden planerar ett nytt ledningssystem inom Norra Djurgårdsstaden och Södra Värtan med tre separata ledningssystem. Systemet innehåller följande ledningsslag:
- separat system för kvarnat matavfall
- separat system för spillvatten från toaletter, så kallat svartvatten
- separat system för gråvatten från bad, dusch och tvätt.

Bolaget förbinder sig att ansluta Fastigheten till det planerade ledningssystemet för avfalls- och avloppshantering.

3.14 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolaget har tagit del av ett dokument benämnt ”Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark”, som finns på stadens hemsida. Dokumentet redovisar riktlinjer som bör, och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för stadens allmänna platsmark.

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar. Stockholms stad är mycket restriktiv till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Staden och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av staden, genom dess trafikkontor. Bolaget åtar sig att kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

§ 4

HÅLLBARHETSPROFILERING NORRA DJURGÅRDSSTADEN

4.1 Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och

- att arbeta för att uppfylla högt ställda mål och krav
- att- på egen bekostnad, aktivt och kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat i stadens uppföljningsdatabas, som är webbaserad, samt vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa att Bolaget uppfyller högt ställda mål och krav. Handlingar motsvarande systemhandlingsnivå redovisas senast fyra veckor innan den formella bygglovsprocessen startas, för att ge Staden möjlighet att kontrollera kravuppfyllelsen mot handlingsprogrammet
- att skriftligen anmäla eventuella önskemål och avvikelser från Handlingsprogram hållbarhet med motivering och förslag till åtgärd eller alternativ. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.
- att delta i gemensamma aktiviteter

4.2 Uppföljning av hållbarhetskraven

Stockholms stad kommer att följa upp bolagets kravefterlevnad enligt Handlingsprogrammet genom projektets alla skeden, Bilaga 7. Uppföljningen sker i en webbaserad databas. Bolaget åtar sig att, på egen bekostnad, aktivt medverka till att genomföra denna uppföljning.

§ 5

ÖVRIGA VILLKOR

5.1 Säkerhet

Bonnier Fastigheter AB (org. nr 556058-2354) har åtagit sig, se Bilaga 10, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt denna

överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För de fall Fastigheten eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Bonnier Fastigheter AB (org. nr 556058-2354) ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Bonnier Fastigheter AB (org. nr 556058-2354) svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Bonnier Fastigheter AB (org. nr 556058-2354) från sitt åtagande.

5.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 33 209 741 kronor, i penningvärde 2021-01-01, att senast 5 år och 4 månader efter Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta inte beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5. Med tillägg härtill ska tidpunkten för då vite ska utgå alltid förskjutas med den tid det tar för Staden att utföra arbetena med markrening inom fastigheten Hangö 1, för det fall dessa arbeten sker efter Tillträdesdagen p.g.a. att Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB inte överlämnat färdiga bygghandlingar för spont i rätt tid.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Från vitet enligt denna punkt ska redan erlagt vite enligt punkterna 5.3 och 5.4 nedan avräknas.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Staden lider på grund av bolagets avtalsbrott. I sådant fall ska redan erlagt vite avräknas från skadeståndet. Utgivande av vite på verkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

5.3Handlingar - spont

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 500 000 kronor per påbörjad vecka, senast 2022-01-15 ha utfört projektering av spont och överlämnat färdiga bygghandlingar till Staden så att Staden kan genomföra upphandling och utförande av spont. Vitet ska dock som högst uppgå till 5 000 000 kronor, motsvarande 10 veckors försening.

5.4 Motfyllning källarvåning

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 100 000 kronor per påbörjad vecka, senast inom 12 månader månader efter det att Bolaget tillträtt Fastigheten, ha färdigställt bottenplatta och källarvåning så att motfyllning kan ske.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta inte beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5. Med tillägg härtill ska tidpunkten för då vite ska utgå alltid förskjutas med den tid det tar för Staden att utföra arbetena med markrening inom fastigheten Hangö 1, för det fall dessa arbeten sker efter Tillträdesdagen p.g.a. att Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB (Niam) inte överlämnat färdiga bygghandlingar för spont i rätt tid.

5.5 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 44 279 655 kronor i penningvärde 2021-01-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Bonnier Fastigheter AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Norra Djurgårdsstaden etapp Södra Värtan Norra Kvarter A1 daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 44 279 655 kronor i penningvärde 2021-01-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska 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 ska utge vite enligt denna punkt ska 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.

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

5.6 Överenskommelsens giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2021-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2021-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2021-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för etapp Södra Värtan Norra, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att 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	Stockholm den 28/4 2021
För Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd	För Fastighets AB Hangö
.....	.....
( )	(Thomas Tranberg)
.....	.....
( )	(Tomas Hermansson)

Bevittnas:

Bonnier Fastigheter AB

.....
( )

.....
(Thomas Tranberg)

.....
( )

.....
(Tomas Hermansson)

BILAGOR

1. Detaljplan Dp 2018-00406-54, 2020-11-25
2. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet Hangö 1
4. Mätbara åtgärdsmål
5. Riktvärden för utsläpp av länshållningsvatten från Norra Djurgårdsstaden till Lilla Värtan
6. Servitutsavtal
7. Handlingsprogram Södra Värtan Neapel 3 .m.fl. version 2.0
8. PM generella områdeskrav för Södra Värtan
9. Anslutningsavtal Stockholm Avfall AB, sopsugsanläggning
10. Kopia av Borgenshandling