

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och AB Industricentralen (org.nr.556022-0641), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 8 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2023-03-23 beslutat att till Bolaget anvisa det på kartan nedan angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom del av fastigheten Hjorthagen 1:3 i stadsdelen Östermalm inom Norra Djurgårdsstaden och omfattar kvartersmark med den befintliga byggnaden Vattengasverket, nedan kallat **Fastigheten**. Den slutliga omfattningen och avgränsningen kommer fastställas under detaljplaneprocessen och fastighetsbildningen.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal för detta markområde.



Bolaget har för avsikt att bilda ett helägt dotterbolag som kommer att inträda som part i överenskommelse om exploatering. Bolaget är införstått med att Staden i samband med ingående av överenskommelse om exploatering kommer att ställa krav på för Staden godtagbar säkerhet för fullgörande av de förpliktelser som följer av sådan överenskommelse.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för lokaler, delvis för publika ändamål.

Följande huvudprinciper ska gälla för markanvisningen:

- Fastigheten ska upplåtas med tomträtt. Tomträttsupplåtelsen innefattar överlåtelse av befintlig byggnad ”Vattengasverket”.
- Bolaget åtar sig att genomföra fastighetskoncept enligt Bolagets inlämnade anbud och att säkerställa att lokaler för publikt ändamål anordnas i bottenvåning, se [bilaga 4](#).
- Fastigheten ska anslutas till gemensam sopsugsanläggning för Hjorthagen.
- Parkeringsbehovet ska lösas via parkeringsköp i planerat bergsrums garage.
- Bolaget ska lösa cykelparkering inom Fastigheten.
- Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter kan komma att inrättas för samverkansbehov av tex ledningar, sopsug, belysning och skyltar.
- Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och att följa Handlingsprogram hållbarhet, version 1.1, daterad 2023-01-26 ([Bilaga 1](#)).
- Bolaget åtar sig att delta i möjliga framtida innovationsprojekt och bidra med egna resurser under förutsättning att Staden kan visa att eventuell merinvestering täcks av lägre drift och underhåll eller genom externa medel.
- Bolaget är medvetet om vikten av mycket god samordning med Staden och övriga exploatörer i området för att möjliggöra färdigställande av gator och ledningar på allmän plats samt grundläggning och utbyggnad av kvartersmark.
- Bolaget ska ansluta sig till en gemensam bygglogistikanläggning BLC, som kommer ligga i Värtahamnen eller Frihamnen alternativt någon annanstans i Norra Djurgårdsstaden.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att den nya detaljplanen för området färdigställs, antas och vinner laga kraft.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram samrådshandling för detaljplan S-Dp 2013-01629-54. Efter samråd har en delvis bearbetad struktur för Kolkajen tagits fram.

Strukturplan för Kolkajen biläggs detta markanvisningsavtal och gäller som förutsättning för det fortsatta arbetet, se bilaga 6.

Planarbetet genomförs med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret har utsett Fojab Arkitekter AB och Sweco Architects som plankonsulter.

Bolaget är medvetet om att Vattengasverket har högt antikvariskt värde och kommer att ges skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

§ 4

TEKNIK

Tekniska förutsättningar som är av större relevans för genomförandet av Vattengasverket inom etapp Kolkajen finns beskrivna nedan. Förutsättningarna kommer att preciseras för att sedan ingå i överenskommelse om exploatering enligt § 1.

4.1 Kvarter

Bolaget ska lösa parkeringsbehovet via så kallade parkeringsköp i planerat bergsrums garage. Bolaget förbinder sig att teckna avtal med Stockholms stads Parkering AB, nedan kallat **Stockholm Parkering**, avseende så kallade parkeringsköp i bergsrums garage för Fastighetens totala parkeringsbehov enligt Handlingsprogram hållbarhet (ej handikapparkering). Avtalet ska vara tecknat innan överenskommelse om exploatering enligt § 1 tecknas och ska reglera:

- Bolagets ersättning per parkeringsplats till Stockholm Parkering för investeringskostnad för bergsrums garaget.
- Bolagets rättighet att hyra parkeringsplatser i bergsrums garaget för Fastighetens behov.
- Den tid Stockholm Parkering tillhandahåller parkeringsplatserna för uthyrning. Denna tid bör vara 25 år.

Bolaget ska ansluta sig till gemensam bygglogistikanläggning, BLC (trafiklots, omlastningscentral och avfallsanläggning).

Staden avser att samordna finplanering av allmän platsmark med Bolagets verksamhetsstart.

4.2 Markföreningar, schakt och eventuella konstruktioner

Staden utför egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Platsspecifika riktvärden och åtgärds mål ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1. Staden ansvarar för och bekostar avhjälpande av föreningar inom Fastigheten så att platsspecifika riktvärden uppnås. Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställts av Bolaget.

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

4.3 Grundläggning samt stödmur för arbetsgata

Vattengasverket har en grundläggning av betong, delvis på pålar.

Torgytan runt Vattengasverket kommer att hållas upp av stödmur mot omgivande gator. Först när näraliggande arbetsgator anlagts kan Bolaget påbörja sina entreprenadarbeten inom kvarteret.

4.4 Avfallshantering

Fastigheterna ska anslutas till sopsugsanläggning. Den består av en containerterminal och en stamledning som Staden bygger fram till fastighetsgräns. Huvudmannskapet innehas initialt av Staden. Ansvaret för huvudmannskapet ska tas över av Stockholm Avfall AB. En överlåtelseprocess mellan Staden och Stockholm Avfall AB pågår för närvarande.

Bolaget ombesörjer och handlar upp inkastpunkter, lokal kvartersledning och inkoppling till stamledningen för sopsugsanläggningen. Inkastpunkterna består av sopsugnedkast för brännbart restavfall, plastförpackningar för återvinning, samt pappersåtervinning.

4.5 Ledningar och stationer

Anslutningspunkt för VA kommer att finnas i torgytan norr om markanvisningsområdet. Förbindelsepunkt med självfall kan fås i marknivå. Djupare liggande anslutningspunkter ska pumpas inom Fastigheten. Framöver kommuniceras exakt vilka gator som innehåller allmänna ledningar och var förbindelsepunkter kan komma att ges. Exakta nivåer presenteras i nybyggnadskartan.

4.6 Etablering

Staden kommer anvisa Bolaget möjlig etableringsyta.

§ 5

EKONOMI

5.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs avseende Fastigheten för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Framtagande av detaljplan ska bekostas av de exploitörer som är aktiva i planområdet för Kolkajen. Kostnadsandel för Bolaget är 2,5 % av den totala kostnaden. Hittills upparbetade kostnader ligger på 47 MSEK. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

5.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

Staden ansvarar för och bekostar sanering av Fastigheten inklusive Vattengasverket så att byggnaden kan användas för planerat ändamål utan hälsorisk. Under byggnaden kommer rening av grundvatten ske. Fyllnadsmaterial kommer att schaktas bort i den utsträckning det behövs för att eliminera hälsorisker och som är möjligt utan att äventyra byggnadens stabilitet. För att skydda mot inträngning av flyktiga föroreningar in i byggnaden kommer därutöver ett gastätt skikt installeras, typ radonsäker grundläggning.

Saneringen av befintlig byggnad ska ske enligt framtagna saneringsåtgärder i miljöinventeringen, se bilaga 5. Efter att detta är genomfört sker en ny miljöinventering. Denna miljöinventering ska ligga till grund för ytterligare eventuella åtgärder, vilka ska bekostas av Staden. Bolaget är medveten om att byggnaden är så pass förorenad att viss del av saneringen sker genom blästring av väggar och tillkommande ytskikt som t.ex. vattenglas. Merkostnader för sanering genom tillkommande ytskikt ska belasta Staden och hanteras i samband med förhandling om överenskommelse om exploatering och ingår som en komponent vid bestämmande av tomträttsavgäld. Staden ska slutligt svara för samtliga kostnader för sanering och andra avhjälpande åtgärder oavsett hur Parterna väljer att reglera hanteringen.

Bolaget ansvarar för och bekostar rivning av inventarier inom byggnaden som inte är klassade som miljöfarliga enligt miljöinventering, bilaga 7.

Bolaget ska, efter att Staden sanerat, ansvara för och bekosta iordningställande samt återmontering av byggnadsinventarier vilka skall sparas av kulturhistoriska skäl enligt bilaga 7.

Bolaget bekostar nödvändig grundläggning och pålning.

Bolaget ska därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Fastigheten.

Villkor för anslutning till bygglogistikanläggning BLC fastställs senast före byggstart.

Bolaget bekostar eventuell hantering och rening av länshållningsvatten
Bolaget ersätter Staden för jordschakt och transport av massor och avlägsnandet av eventuella lämningar enligt grovschaktplan. Bolaget ersätter Staden för bergschakt om det överenskommits (utförs inte generellt, se kap 4.2).

Om Bolaget planerar detaljschakt, källare eller andra större byggnadskonstruktioner under grovschaktplanens nivåer svarar Bolaget för alla kostnader förknippade med tillkommande jord- och bergschakt och avlägsnande av eventuella lämningar. Påträffar Bolaget vid dessa arbeten markföroreningar med halter överstigande de platsspecifika riktvärdena ersätter Staden, under förutsättning att Staden i förväg godkännt åtgärden, verifierade merkostnader för transport och deponi av sådana förorenade massor som inte kan återanvändas inom Norra Djurgårdsstaden

Kostnaden för att ansluta sig till sopsugsanläggning är 219 kr/kvm ljus BTA (prisläge december 2012). Priset räknas upp med index (Litt 126 Köpcentrum och logistikbyggnader med stomme av stål). Driftkostnaderna fördelas ut till respektive kvarter.

Vill Bolaget nyttja allmän platsmark för etablering bekostar Bolaget fastställd taxa för allmän platsmarkupplåtelse.

Gatu- och parkmark

Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Parterna kan överenskomma om annat.

5.3. Tomträttsupplåtelse och överlåtelse av byggnad

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta Fastigheten. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2025-03-23.

Parterna ska träffa tomträttsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft.

Ljus BTA definieras enligt Bilaga 2.

Avgälden för konstverksamhet är bestämd till 300 kr/m² BTA och för restaurang och konferens till 600 kr m² BTA i prisläge 2021-01-01 och 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.

Per 2020-12-31 (indextal för år 2020) är indextalet 584,6 enheter (1983-12-31=100) och benämns nedan startindex.

Vid tillträde för den nya avgälden beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tidpunkten för nya avgälden 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.

Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2020-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Utifrån det gestaltungsförslag som Bolaget har lämnat in, bilaga 4, kommer Bolaget kompenseras investeringsunderskott enligt nedan.

Ersättningen för byggnaden är baserad utifrån en värdering av byggnaden i ett färdigt driftskede minus kostnader för om- och tillbyggnad. Värderingen visar på ett negativt värde. Kompensation för det negativa värdet erläggs till tomträttshavaren genom att dels befintlig byggnad överläts utan ersättning och dels att tomträttsavgälden i sidoavtal sätts ned till 0 kr per år under en första avgäldsperiod på 20 år.

§ 6

HÅLLBARHETSPROFILERING NORRA DJURGÅRDSSTADEN

Området för markanvisning ligger inom Norra Djurgårdsstaden som av Stockholms Stad utsetts till hållbarhetsprofilområde. Detta innebär att Norra Djurgårdsstaden ska visa vägen mot en hållbar framtid.

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 enligt Handlingsprogrammet i Hållbarhetsportalen, som är en webbaserad databas, i vilken Bolaget själv fyller i de värden och den dokumentation som efterfrågas som verifiering på uppställda krav. Verifikat enligt Handlingsprogrammet motsvarande systemhandlingsnivå ska redovisas av Bolaget i den webbaserade databasen senast fyra veckor innan den formella bygglovsprocessen startas.
- att skriftligen anmäla eventuella önskemål om avvikelser från Handlingsprogrammet med motivering och förslag till åtgärd eller alternativ. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden,
- att delta i gemensamma aktiviteter (kompetensprogram etc.) för att utveckla kompetens och teknik i hållbart byggande,
- att, i förvaltningsskede, senast den 31 januari varje år tillgängliggöra historiska mätdata avseende total resursanvändning enligt Handlingsprogrammet. För Bolagets uppföljning av energianvändning ska avtal upprättas med fastighetsägare.

För att konkretisera ovanstående åtaganden och ambitioner åtar sig Bolaget att inom den blivande kvartersmarken följa ”Handlingsprogram vid planering, projektering,

byggande/ombyggnad och förvaltning av kontor och handel i befintlig byggnad, Vattengasverk, detaljplan Kolkajen”, version 1.1, daterad 2023-01-26 (Bilaga 1).
Kraven i Handlingsprogrammet ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1.

§ 7

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 3), beslutad i kommunfullmäktige den 15 december 2015. Detta innebär bland annat att Bolaget ska 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 specialbostäder, lokaler för förskola, social omsorg och service, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning, att uppfylla vissa krav avseende dagvattenhantering, energihushållning, materialanvändning, avfallshantering m.m.

Enligt Stadens markanvisningspolicy gäller vidare att markanvisningen inte får överlåtas samt att Staden under vissa förutsättningar får återta markanvisningen. Med tillägg till detta har Staden rätt att återta markanvisningen om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill. Om Bolaget går i konkurs förfaller markanvisningen.

§ 8

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 5.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2025-03-23 .

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 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 2023-03-23

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För AB Industricentralen

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bilagor

1. Handlingsprogram hållbarhet, version 1.1, daterad 2023-01-26
2. Definition ljus BTA, 2021-04-08
3. Markanvisningspolicy, 2015-12-15
4. Bolagets anbud
5. Miljöinventering
6. Illustrationsplan Kolkajen
7. Vattengasverket –Produktionsteknisk utrustning