

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Gasverket Holding AB (org.nr. 556834-9459) och CA Fastigheter AB (org.nr. 556227-5700) nedan gemensamt kallade **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 6.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse och överlåtelse av mark inom Gasverket Östra, Norra Djurgårdsstaden

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2021-04-29 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bebyggelse för bostäder, kontor och handel inom del av Hjorthagen 1:3 i stadsdelen Östermalm. Staden och Bolaget har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2021-04-29 med därtill hörande tilläggsavtal tecknat 2023-04-29. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal med därtill hörande tilläggsavtal.

Staden har även markanvisat ett område inom Hjorthagen 1:3 till Åke Sundvall Projekt AB. Det till Åke Sundvall Projekt AB anvisade området urholkas av volymer som omfattas av Bolagets markanvisning enligt ovan. I fortsatt utveckling företräds Åke Sundvall Projekt AB av Åke Sundvall i Stockholm AB och deras projektbolag ÅSNDS 1 AB, tillsammans nedan kallade Åke Sundvall.

Bolaget skall samarbeta med Åke Sundvall för att möjliggöra den planerade bebyggelsen. Villkor rörande samarbetet finns på motsvarande sätt i avtal mellan Staden och Bolaget respektive Åke Sundvall.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Gasverket Östra antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2014-12741-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, se Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**. Planområdet bildar tillsammans med delar av detaljplanen för Gasverket Västra, Dp 2011-17188-54, och detaljplanen för Lilla Gasverket, Dp 2015-07691-54, **Gasverksområdet**.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE AV GARAGEFASTIGHETEN

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett 3D-utrymme inom Hjorthagen 1:3, nedan kallad **Garagefastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen köpeskilling om en (1) krona. Garagefastigheten är markerad med blå linje och bokstaven G på bilagd *Redovisning av blivande fastigheter*, Bilaga 2. Höjdlädsbegränsningar för Garagefastigheten framgår av bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Garagefastigheten ligger i huvudsak under mark, och påverkar användningen av omgivande fastigheter i och med att den styr nedtagande av laster samt innehåller utrymmen för ledningar, sophantering och andra funktioner. För Garagefastigheten har identifierats behov av servitut, gemensamhetsanläggningar mm, se § 2.13 och § 2.14 nedan samt Bilaga 3, *Sammanställning av rättigheter Gasverket Östra*.

2.2 Fastighetsbildning

Staden ska så snart Detaljplanen vunnit laga kraft 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, servitut och ledningsrätter. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Garagefastigheten när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft.

2.4 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på tillträdesdagen enligt § 2.3 betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

2.5 Kostnader och intäkter

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

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Garagefastigheten.

2.6 Förfogande över Garagefastigheten till tillträde

I den mån det enligt gällande rätt anses tillkomma Bolaget i egenskap av tillträdande köpare rättighet att vidta nedan angivna åtgärder ger Bolaget Staden rätt att vidta dessa. Rätten gäller till dess Bolaget erlagt köpeskilling och tillträtt fastigheten.

- Tillfälligt upplåta Garagefastigheten eller del därav.
- Genomföra uppsägning av nyttjanderätt eller annan rättighet som belastar Garagefastigheten.
- Vidta andra åtgärder för förvaltning av nyttjanderätt.
- I övrigt rättsligt förfoga över Garagefastigheten i förhållande till nyttjanderättshavare.

Ovanstående förändrar inte Stadens ansvar gällande på tillträdesdagen befintliga belastningar enligt punkten 2.9 Inskrivningar.

2.8 Rivning

Staden ombesörjer och bekostar rivning av de delar av befintliga spaltgasverk som är belägna ovanför Garagefastigheten. Rivningen ska påbörjas så snart Staden har erhållit rivningslov och vara slutförd senast två år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft eller senast annan tidpunkt som parterna kommer överens om. Bolaget ger Staden rätt att utan ersättning nyttja Garagefastigheten för detta ändamål. Om delar av fundament till spaltgasverket kvarlämnas av Staden får Bolaget avlägsna dessa mot ekonomisk kompensation från Staden, som mot verifikat ersätter Bolagets självkostnader för arbetet.

De skorstensfundament som ska finnas som en del i den framtida möbleringen av Södra gränd flyttas tillfälligt bort från Gasverksområdet av Staden i samband med rivning av spaltgasverket enligt stycket ovan. Staden placerar ut skorstensfundamenten som del av iordningställandet av gatumarken. Skorstensfundamenten bedöms inte medföra större laster på underliggande garage än vad som klaras med den dimensionerande bärlighetskonstruktionsfaktorn enligt BK2-klass. Om särskild ytterligare förstärkning av garaget ändå krävs för grundläggning av skorstensfundamenten ska Staden ersätta Bolaget för de merkostnader som uppstår med anledning av detta. Om Bolaget önskar använda ett av fundamenten för att montera tilluftsdon till nätstation i Garagefastigheten ska Bolaget driva och bekosta utredning, projektering och genomförande av ventilationsanläggningen samt samordning med Stadens arbete med fundamenten. Innan sådan ventilationsanläggning kan komma på plats behöver separat avtal om detta tecknas mellan Bolaget och Staden.

2.9 Inskrivningar och avtal

Såvitt Staden känner till besväras Garagefastigheten inte av andra inskrivningar och avtal än de som framgår av fastighetsregistret på tillträdesdagen eller sådana som bildas i samband med fastighetsbildningen avseende Garagefastigheten.

2.10 Fastighetens skick m.m.

Bolaget förklarar sig härmed godta Garagefastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Garagefastigheten. Beträffande markföreningar se § 2.11.

Bolaget är medvetet om att Garagefastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar om Bolaget anser det nödvändigt. Detta gäller med undantag för av Staden kvarlämnade fundament enligt § 2.8.

2.11 Föreningar

Garagefastighetens mark och befintliga byggnader är delvis förorenade. Hanteringen av dessa föreningar beskrivs under § 4.6 och i Bilaga 15.

2.12 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.13 Servitut och ledningsrätter kopplade till Garagefastigheten

Belastande servitut och rättigheter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i Garagefastigheten 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. I Bilaga 3 redovisas Sammanställning av rättigheter Gasverket Östra som kommer behövas för att Garagefastigheten och närliggande fastigheter ska kunna användas ändamålsenligt. Sammanställningen är i bilagt skick ungefärlig. Dessa rättigheter kommer definieras närmare i samband med fastighetsbildning. De underlag och servitutsavtal som behövs ska tas fram av Bolaget och godkännas av Staden. Om ytterligare servitut eller rättigheter behövs för att ändamålsenliga fastigheter ska kunna bildas ska Parterna medverka till att dessa kommer till stånd.

Parkering för bilar och cyklar

Garagefastigheten ska tillgodose parkeringsbehoven hos flera fastigheter inom Gasverksområdet och parkeringsköp och servitut ska tas fram av Bolaget. En tabell som visar hur många cyklar som andra fastigheter inom Gasverksområdet ska ha rätt att parkera inom Garagefastigheten redovisas i Bilaga 4, där antalet cykelparkeringsplatser som behövs för Gasverket Östra är preliminärt och ska beräknas slutligt utifrån beviljade bygglovshandlingar.

Lastnedtagning mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att belasta konstruktionen inom Garagefastigheten i enlighet med § 2.15. Särskilda krav gäller de konstruktioner som ska bära upp Stadens trapptorn, se § 2.16.

Elnätstationer mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att inom Garagefastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga två stycken elnätstationer, omfattande en transformator i vardera. Villkoren för nyttjandet ska överenskommas i särskilt avtal mellan Bolaget och nyttjanderättshavaren.

Staden medger Bolaget rätt att ovan vardera elnätstation ha en lucka om 1x2 meter för åtkomst att byta transformator. Luckorna ska placeras under mark på så sätt att de kan täckas av samma markbeläggning som omgivningen och i övrigt uppfylla krav enligt Stockholms stads Teknisk handbok.

Underhåll och reparation av tätskikt

Staden medger Bolaget rätten att underhålla och reparera tätskikt till Garagefastigheten. Detta ska ske i samråd med Staden och andra berörda fastighetsägare och tomträttsinnehavare. Bolaget ska bära alla kostnader som arbeten med tätskikten medför, såväl för arbeten, provisorier och återställande som för påverkan på lokalhyresgäster och liknande.

Tillfartstunnel till Garagefastigheten

Garagefastigheten behöver servitutsrätt för utfart via Hjorthagen 1:21. Som stöd för att detta ska bli av bifogas *Intentionsavtal avseende angöring genom bergrum* mellan Bolaget och Stockholms Stads Parkerings Aktiebolag, SPAB, vilka äger Hjorthagen 1:21, som Bilaga 6. Ett villkor för att Bolaget ska kunna använda den aktuella utfarten är att SPAB har erhållit slutbesked för Hjorthagsgaraget inom Hjorthagen 1:21. Om Bolaget byggt tunnelanslutningen mellan garaget inom Garagefastigheten och SPABs tunnel mot Bobergsgatan, men inte kan nyttja tillfarten på grund av att SPAB inte har erhållit slutbesked för Hjorthagsgaraget, ska detta faktum i sig inte medföra ytterligare begränsningar i Bolagets nyttjande av Garagefastigheten.

2.14 Gemensamhetsanläggningar Garagefastigheten

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas anläggningar inom Garagefastigheten 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.

2.15 Bärighet

Garagefastigheten kommer att urholka allmän plats och flera av de tomträttsfastigheter som beskrivs i § 3. Bolaget har skyldighet att underhålla underbyggnaderna och registrera dem enligt Stockholms stads Teknisk handboks krav. Underbyggnaderna ska hålla en bärighetskonstruktionsfaktor enligt BK2-klass. Bolaget ansvarar för underbyggnadens betongkonstruktion till översta delen av tätskiktet och, i de fall det finns, även för skyddsbetongen och isolering.

2.16 Grundläggning av trapptorn

Inom och invid området som på Detaljplanen är markerat med n3 ska Garagefastigheten konstrueras och byggas så att last och dragspänningar från ovanliggande trapptorn och dess tillhörande påkörningsskydd tas upp. Bolaget ansvarar för att erforderliga funktionskrav på Garagefastigheten uppfylls. Staden ska ersätta Bolaget för den merkostnad som upptagandet av last och dragspänningar från trapptornet och dess tillhörande påkörningsskydd medför. Utformning och funktion för de delar där Garagefastighetens konstruktion möter trapptornet och påkörningsskydd ska styras av de krav som Staden specificerar. Kraven redovisas i huvudsak i Bilaga 5, vilken kommer revideras vid fortsatt projektering. Vid fortsatt projektering ska samordning mellan Parterna ske skyndsamt.

2.17 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget, såsom ägare till Garagefastigheten, 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 Garagefastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

2.18 Tillfarter till Garagefastigheten

Parterna är överens om att garagets båda tillfarter ska byggas.

§ 3

FASTIGHETSILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

3.1 Fastighetsbildning.

Staden ska bekosta och ansöka om bildandet av nio 2D-fastigheter och två 3D-fastigheter, nedan gemensamt kallade **Tomträttsfastigheterna**, med i huvudsak det läge och gränser som anges med heldragna röda respektive rosa begränsningslinjer på bilagd *Redovisning av blivande fastigheter*, Bilaga 2. Staden ska i övrigt vidta de

åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av fastigheterna.

Tomträttsfastigheterna består av följande fastigheter.

2D-fastigheter:

Fastighet 15-16, Fastighet 19, Fastighet 21, Fastighet 26-24-25, Fastighet 29, Fastighet 30, Fastighet D1-D2, Fastighet E och Fastighet F

3D-fastigheter:

Fastighet C och Fastighet D

Staden kommer att överlåta två tvådimensionella fastigheter till Åke Sundvall AB, eller helägt dotterbolag, för bostadsändamål, nedan kallade Fastighet B1 och B2. Bostadsbebyggelsen inom Fastighet B1 och B2 kommer att uppföras ovanpå kommande bebyggelse inom Fastighet C och Garagefastigheten.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

3.2 Tomträttsupplåtelser och rättigheter m.m.

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 3.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Tomträttsfastigheterna.

För tomträtter som upplåts för användningen bostäder, Fastigheterna D1-D2, E och F, ska parterna träffa tomträttsavtal i huvudsak enligt Bilaga 7a. Bolaget får uppföra bostadsrätter på dessa tomträtter.

För tomträtter som upplåts för användningen kontor och handel i ombyggda befintliga byggnader, Fastigheterna 21, 26-24-25, 29 och 30, ska parterna träffa tomträttsavtal i huvudsak enligt Bilaga 7b. Som kompensation för den befintliga bebyggelsens skick nedsätts avgälderna till 0 kr de första 20 åren, vilket bekräftas genom att avtal i huvudsak enligt Bilaga 8a ska träffas samtidigt som tomträttsavtalet.

För tomträtter som upplåts för kontor och handel i helt nybyggda byggnader, Fastigheterna C, D, 15-16 och 19, ska parterna träffa tomträttsavtal i huvudsak enligt Bilaga 7b. Avgälden för dessa ytor ska nedsättas med ett totalbelopp om 83 miljoner kronor. Denna nedsättning fördelas mellan fastigheterna efter mängden kvm BTA och löper med ett belopp motsvarande den aktuella avgälden från upplåtelse tillfället tills dess att fastighetens andel av de 83 miljoner kronorna är uppnådd. Detta bekräftas genom att avtal i huvudsak enligt Bilaga 8b ska träffas samtidigt som tomträttsavtalet. Vilket belopp respektive tomträtt ska nedsättas med redovisas i Bilaga 9, *Sammanställning av ytor i bebyggelse*.

Upplåtelsedagen ska i respektive tomträttsavtal bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att den för tomträtten aktuella fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft. För den tid som eventuellt uppstår mellan tidigast möjliga tillträde och den faktiska upplåtelsedagen kan parterna träffa nyttjanderättsavtal.

Bolaget ska ha färdigställt bebyggelsen enligt Detaljplanen och ändamål och omfattning enligt tomträttsavtalet senast en viss tid från upplåtelsedagen. I annat fall kan Staden komma att utkräva vite, se § 6.2 och Bilagorna 7a och 7b. Färdigställandetiden från upplåtelsedagen ska vara:

- fyra år för Fastighet 19
- fem år för Fastighet D, D1-D2, E och F
- sju år för Fastighet 15-16, 26-24-25, 29, 30 och C
- åtta år för Fastighet 21

Om huvudtidplanen för projekt Gasverket Östra, Bilaga 12, ändras väsentligt före eller efter upplåtelse av fastighet, kan färdigställandetiden komma att justeras. För att en sådan justering ska gälla måste den vara skriftlig och utfärdas av Staden. Om upplåtelse av tomträtten skett ska motsvarande justering göras genom tillägg till tomträttsavtalet.

3.3 Ordning för fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsbildning delas upp i etapper enligt nedan. Etapperna kan komma att justeras.

Etapp 1: Fastighet 26-24-25, Fastighet 29, Fastighet 30, Fastighet 15-16, Fastighet 21 och Fastighet C.

Etapp 2: Fastighet E, Fastighet F, Fastighet D och Fastighet D1-D2.

Etapp 3: Fastighet 19.

3.4 Tomträttsavgälder

Avgäld för verksamhetsytor

Avgälden för verksamhetsytorna ska den första regleringsperioden vara 185 kr baserat på det avgäldsgrundande värdet 6500 kr per kvm ljus BTA för juni 2014. Reducering görs med 12,5 % beträffande befintliga byggnader som ej rivs, på grund av antikvariska restriktioner. Detta gäller även Fastighet 29. Avgälden för verksamhetsytor i befintliga byggnader som inte rivs sätts dock ner till 0 kr de första 20 åren från upplåtelsedagen för att kompensera för byggnadernas skick, vilket även gäller Fastighet 29. Detta sker genom att avtal i huvudsak enligt Bilaga 8b ska träffas samtidigt som tomträttsavtalet. Nedsättningen gäller även för tillbyggnader och nya bjälklag.

Index för avgäld för verksamhetsytor

Ovanstående pris i kronor per m² är bestämt i prisläge juni 2014 (värdetidpunkten) 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)

Bostadsytor

Avgälden för bostäder ska i de kommande tomträttsavtalen baseras på de av kommunfullmäktige beslutade nivåer för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen multiplicerad med en ljus bruttoarea baserad på de ritningar för vilka bygglov beviljats.

De uppgivna bruttoareorna i Bilaga 9, *Sammanställning av ytor i bebyggelse*, baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar och sammanställningar upprättade av Tham & Videgård Arkitekter daterade 2024-03-26 samt Johannes Norlander Arkitektur daterade 2024-04-12. I de kommande tomträttsavtalen ska bruttoarean (ljus för bostäder samt ljus och mörk för verksamheter) och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Definitionerna av ljus bruttoarea för bostäder respektive lokaler bifogas som Bilaga 10a respektive Bilaga 10b.

3.5 Möjlighet att förvärva fastigheter med äganderätt

För de blivande fastigheterna för kontor och handel i helt nybyggda byggnader, Fastigheterna C, D, 15-16 och 19, har Bolaget rätt att istället för tomträtt välja att med äganderätt förvärva fastigheterna. Denna rätt kan nyttjas för en eller flera av fastigheterna. Om tomträtt upplåtes för en fastighet upphör rätten att enligt detta avtal förvärva den aktuella fastigheten med äganderätt. Detta avtal ger inte Bolaget rätten att friköpa redan upplåtna tomträtter.

Om Bolaget önskar förvärva någon av Fastigheterna C, D, 15-16 och 19 ska följande villkor gälla:

- köpeskillingen ska baseras på byggrätten enligt Detaljplanen
- priset för kvartersmarken räknat i kronor per kvadratmeter 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 kvadratmeter är bestämt i prisläge juni 2014 (värdetidpunkten) 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)

Den nedsättning av tomträttsavgäld om totalt 83 miljoner kronor som beskrivs i § 3.2 omvandlas vid förvärv av fastighet med äganderätt till en reduktion av köpeskillingen. Vilket fast belopp respektive köpeskillning ska nedsättas med kan avläsas i Bilaga 9, *Sammanställning av ytor i bebyggelse*, i kolumnen *Andel av 83 mnkr reduktion*.

Bolaget ska meddela Staden i god tid inför aktuell fastighetsbildning om de önskar förvärva någon av ovan nämnda fastigheter med äganderätt. För fastigheter med äganderätt ska Bolaget bekosta sin andel av fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. För fastigheter med äganderätt ska Bolaget ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

Vid förvärv tillträder Bolaget fastigheten när fastighetsbildning vunnit laga kraft.

Bolaget ska senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskilling mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

3.6 Servitut och ledningsrätter kopplade till Tomträttsfastigheterna

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får regleras i tomträttsavtalen samt inskrivas som servitut i Tomträttsfastigheterna 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. I Bilaga 3 redovisas *Sammanställning av rättigheter Gasverket Östra* som kommer behövas för att Tomträttsfastigheterna ska kunna användas ändamålsenligt. Dessa rättigheter kommer definieras närmare i samband med fastighetsbildning. Sammanställningen ska inte ses som komplett, utan kommer sannolikt behöva kompletteras.

Belysning, ledningar mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att på Tomträttsfastigheterna utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u1 på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.
- belysning och skyltar för allmänna gator, vägar, torg och park; placering bestäms efter samråd med Bolaget.
- infästningar för luftledningsstråket; placering bestäms efter samråd med Bolaget.

Belysning av fasader

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att i samråd med Bolaget belysa fasaderna på de byggnader inom Planområdet som bevarats sedan tiden för gasproduktion.

Logistikområde mellan Hus C och Hus D

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att, efter samråd med Bolaget, på Fastighet C, mellan Hus C och Hus D, utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga de ytor och funktioner som behövs för sopsugsanläggningen på fastigheten Hjorthagen 1:19, såsom angöringsplats, ledningar och port för sopsugsanläggningen. Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i

ce
mb

sitt ställe rätt att utan ersättning för all framtid nyttja området som tillfartsområde till sopsugsanläggningen.

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe att på Fastighet C, mellan Hus C och Hus D, utan ersättning för all framtid rätt att nyttja området för in- och utrymning samt drift och underhåll av skyddsrum beläget i berget under Gasverksvägen.

Byggnadernas grundmurar

Grundmurar för Hus 21, 26-24-25 och 30 kommer i vissa fall att under markytan hamna på allmän plats. På motsvarande sätt kan murdelar under mark, där muren i huvudsak är placerad på allmän plats, komma att hamna på kvartersmark. Parterna är överens om att avtalsservitut ska upprättas efter genomförd fastighetsbildning för att säkra nödvändiga rättigheter.

3.7 Gemensamhetsanläggningar Tomträttsfastigheterna

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande, såsom logistikområdet mellan Hus C och Hus D.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till erforderliga gemensamhetsanläggningar 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.

3.8 Skyddslock över inrymning

Bolaget ska bekosta, projektera och uppföra det lock som kragar ut som en del av Fastighet C mot bergväggen i söder samt väggar i ytterändarna av locket, vilket säkrar in- och utrymning till det skyddsrum som finns i berget. Ytorna för in- och utrymning ska i var ända av locket byggas med väggar med låsbara dörrar, i huvudsak enligt illustration från kvalitetsprogrammet till Detaljplanen, se Bilaga 11. Bolaget ska i samråd med Staden låta sakkunnig skyddsrum tillse att inrymningen fyller nödvändiga funktionskrav.

3.9 Volymer och kompensationer

Samlade volymer för bostadsändamål för Bolaget inom Planområdet uppgår till 12 642 kvm BTA. Enligt markanvisningsavtal nämnt i § 1.1 ska kompensation utgå i det fall 15 000 kvm BTA bostäder inte inryms inom Bolagets byggrätt inom Detaljplanen. Kompensation motsvarande 3 200 kvm BTA inom Planområdet har givits som erbjudande om markanvisning i Kolkajen. Som kompensation för ytterligare 2650 kvm BTA ska Staden nedsätta tomträttsavgälden för nybyggda lokaler för kontor och handel, alltså Fastighet 15-16, Fastighet 19, Fastighet C och Fastighet D, genom sidolöpande

överenskommelse om en nedsättning av avgälden under de första 20 åren om totalt 83 miljoner kronor, vilket ges med hjälp av Bilaga 8b, enligt § 3.2.

3.10 Överlåtelse av byggnad och anläggning

Tomträttsfastigheterna är idag bebyggda inom blivande Fastighet 30, Fastighet 26-24-25, Fastighet 29, Fastighet 21 och Fastighet 15-16. Den befintliga bebyggelsen som heter Hus 19 rivs av Staden innan Fastighet 19 bildas, varför den blivande Fastighet 19 här inte räknas med bland bebyggda Tomträttsfastigheter. Staden överlåter till Bolaget i samband med tomträttsupplåtelsen på Tomträttsfastigheterna befintliga byggnader och andra anläggningar mot en ersättning av en (1) krona per tomträttsfastighet. Ersättningen ska erläggas i sin helhet kontant till Staden på respektive upplåtelsedag. Befintliga byggnader inom blivande Fastighet 21, 26-24-25 och 30 skall statusbesiktas senast inom 10 månader från respektive upplåtelsedag. För det fall att byggnadens skick har försämrats i förhållande till det skick den hade 30 juni 2014 och detta beror på Stadens underlåtenhet att underhålla byggnaden ska Staden ersätta Bolaget för de merkostnader i upprustningen som direkt härrör till det bristande underhållet.

3.11 Tomträttsfastigheternas skick

Bolaget är medvetet om att Tomträttsfastigheterna kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar om Bolaget anser det nödvändigt alternativt att anpassa sina byggnader till befintliga konstruktioner.

Saneringsbidrag

Bolaget är informerad om byggnadernas tidigare användning och har beretts tillfälle att noggrant besiktiga Tomträttsfastigheterna och deras byggnader. Från och med Bolagets tillträde övertar Bolaget i förhållande till staden det fulla ansvaret för föroreningar som vid tillträdet finns i, på och under berörda byggnader såväl vad avser kostnad för sanering som ansvaret mot tredje man, med undantag av följande.

Staden ska, som full och slutlig ersättning, erlagga ett fast belopp om trettio miljoner (30 000 000) kronor som bidrag till Bolagets åtaganden att sanera i och under befintliga byggnader samt till Bolagets demontering av produktionsutrustning i byggnaderna. Bolaget garanterar att saneringsåtgärderna medger planerad markanvändning enligt Detaljplanen. Beloppet ska utbetalas av Staden efter att Bolaget har utfört erforderlig sanering. Baserat på förväntad saneringskostnad inom respektive blivande Fastighet blir saneringsbidraget för *Fastighet 21* 4,5 miljoner kronor, *Fastighet 26-24-25* 16,5 miljoner kronor, *Fastighet 29* 7,5 miljoner kronor och *Fastighet 30* 1,5 miljoner kronor.

Bolaget godtar härvid Tomträttsfastigheternas och byggnadernas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk gentemot staden på grund av fel, inklusive dolda fel, och brister i fastigheterna och byggnaderna. Bolaget är medvetet om befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde och de detaljplanebestämmelser som enligt Detaljplanen gäller för Tomträttsfastigheterna och accepterar detta utan ersättningsanspråk.

3.12 Kostnader och intäkter

Staden bekostar en anslutning för VA till fastigheter upplåtna med tomträtt.

3.13 Arrendatorer

Bolaget är medvetet om att del av Tomträttsfastigheterna är arrenderade till Telenor Sverige AB. Telenor har ett arrende för basstation i och under tegelskorstenen mellan Hus 30 och Hus 26, med installationer även i Hus 26. Arrendet ska förbehållas vid försäljning av den fastighet eller tomträtt där skorstenen är placerad.

3.14 Rivning och återmontering

Staden ombesörjer och bekostar rivning av delar av befintligt spaltgasverk enligt § 2.8, så att både nybyggnation och bevarande kan ske i enlighet med Detaljplanen.

Den mest östligt belägna skorstenen från spaltgasverket ska flyttas norrut så att den linjerar med de tre skorstensfundament som återmonteras ovan Garagefastigheten enligt Detaljplanen. Denna flytt av skorstenen bekostas av Bolaget, vilket innebär ersättning för Stadens kostnader för projektering, anläggande av nytt fundament och montering av skorstenen i nytt läge.

Bolaget ombesörjer och bekostar rivning inom Fastighet 15-16.

Bolaget ombesörjer och bekostar demontering och återuppförande av bebyggelsen inom Fastighet 29, dvs 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 innan demontering påbörjas. Demontering och återuppbyggnad ska ske fackmässigt enligt den överenskomna planen.

All befintlig produktionsutrustning från tidigare verksamhet inom byggnaderna inklusive tegelskorstenen övertas av Bolaget. Tegelskorstenen och annan teknisk utrustning som ska bevaras enligt Detaljplanen ska underhållas så att de består. Skyldigheten att sköta underhåll följer innehavet av den tomträtt där skorstenen är placerad.

3.15 Markföreningar

Se villkor specificerade i § 4.6.

§ 4

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

4.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Tomträttsfastigheterna, Garagefastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet.
- samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget ska tillse att det samverkansavtal med Åke Sundvall som beskrivs i § 4.2 äger fortsatt giltighet till dess att stadsbyggnadskontoret har beviljat interimistiskt slutbesked för Hus B och C genom beslut som vunnit laga kraft.

Staden och Bolaget har gemensamt upprättat en huvudtidplan för exploateringen, se Bilaga 12. Särskild skedestidplan har upprättats och finns som Bilaga 13. Parterna ansvarar gemensamt för att såväl huvudtidplanen som skedestidplanen vid behov uppdateras under genomförandet.

Bolaget ska följa Genomförandeplan Norra Djurgårdsstaden, se Bilaga 14. I dokumentet finns bland annat information om samordningen kring finplanering och inflyttning.

4.2 Samordning mellan Bolaget och Åke Sundvall

ÅSNDS 1 AB, ett helägt dotterbolag till Åke Sundvall i Sockholm AB, ska uppföra byggnation ovanpå Bolagets 3D-fastighet Hus C.

Bolaget har ingått ett samverkansavtal med ÅSNDS 1 AB genom vilket bolagen sinsemellan reglerar sin samordning, såsom gemensam tidplan, skadeståndsansvar vid bl.a. försening, samt övriga nödvändiga överenskommelser för nybyggnadsrätterna Fastighet B1 och B2 och Fastighet C. För sådant som rör samordningen mellan Bolaget och ÅSNDS 1 AB, eller den något av bolagen sätter i sitt ställe, svarar således inte Staden.

Motsvarande bestämmelse återfinns i Stadens överenskommelse om exploatering som tecknas med ÅSNDS 1 AB.

4.3 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Tomträttsfastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 104 lägenheter, kommersiella lokaler och kontor. Se Sammanställning av ytor i Bilaga 9.

Se
MB

Bolaget får upplåta bostäderna med bostadsrätt.

4.4 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Garagefastigheten och Tomträttsfastigheterna. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Garagefastigheten och Tomträttsfastigheterna och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Garagefastigheten och Tomträttsfastigheterna.

Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens Teknisk handbok. Bolaget ska efter genomförandet kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

Spont

Bolaget projekterar och bekostar tillfällig spont om det behövs i byggandet av blivande Garagefastigheten. För att spont ska få placeras i allmän platsmark måste Bolaget inhämta Stadens skriftliga godkännande innan arbetena påbörjas. I samband med att sådant godkännande ska Staden förtydliga villkoren kring borttagande eller kapande av spont, spontstag och andra tillhörande delar efter färdig byggnation. Bolaget ska vidta erforderliga skyddsåtgärder för att säkerställa bärigheten för intilliggande mark och byggnader samt se till att ledningar och anläggningar i och intill Bolagets arbetsområden inte skadas. Särskilt uppmärksammas situationen med djupa schakter invid den del av spaltgasverket som sparas.

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

4.5 Ledningar

Genom Planområdet går ledningar till befintlig driftsatt sopsugscentral belägen i bergtrum söder om Planområdet. Det sker dagliga transporter av containrar till och från anläggningen i bergtrummet. Under tiden för utbyggnad av Garagefastigheten och Tomträttsfastigheterna 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 anläggningens funktioner. Då omkopplingar behöver ske ska detta först samordnas med Staden.

Inom Garagefastigheten och Tomträttsfastigheterna finns idag ledningar, andra än de som avses i stycket ovan, för el och fiber. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av de ledningar som inte kommer att ligga kvar i ul-område i enlighet med Detaljplanen. Bolaget är införstått med att ledningsomläggningen innebär att ledningar tagna ur drift kan ligga kvar inom Garagefastigheten eller Tomträttsfastigheterna. Bolaget tar på sig ansvaret för att om så

ee
mb

krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

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 och invänta ledningsbolagets godkännande innan arbetena påbörjas.

I de fall Staden behöver anlägga provisoriska ledningar inom eller invid Planområdet som kan komma att påverka Bolagets genomförande ska parterna samråda om hur negativ påverkan kan minimeras.

4.6 Föroreningar

Allmänt

Parterna ska följa framtagna Handlingsplan markrening, se Bilaga 15.

Anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolaget. Bolaget föreslår i anmälan vilka mätbara åtgärds mål som ska gälla, beslut av gällande mätbara åtgärds mål tas av miljöförvaltningen. Staden rekommenderar dock att Bolaget använder förslag på mätbara åtgärds mål som tagits fram av Staden inom den fördjupade miljö- och hälsoriskbedömningen för Gasverket östra, se Bilaga 15a.

För arbeten som Bolaget utför där Staden ska stå kostnader:

- bekostar Staden inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta.
- ersätter Staden inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd. Alla åtgärder förutsätts vidtas inom ordinarie arbetstid till minsta möjliga kostnad.

För att Bolaget ska få ersättning krävs verifikat och att massor i förekommande fall lämnats till deponi som har tillstånd att ta emot aktuella massor. Bolaget ska till Staden bland annat redovisa uppgifter om totalt schaktad mängd jord, mängden jord som har omhändertagits på mottagningsanläggning i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM), andel återanvända massor samt tillförda fyllnadsmassors ursprung.

Staden bekostar inte bergschakt. Om berg påträffas utförs och bekostas bergschakt av Bolaget.

Befintliga byggnader ska saneras och byggas om så att de blir lämpliga för avsedd markanvändning med avseende på föroreningssituationen. För byggnader inom Fastigheterna C, D, E, F, 15-16, 19 och 29 gäller att bebyggelse ska utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och bostäder eller verksamhetsyta.

Bottenplatta och källarmurar ska utföras som gas- och vattentäta konstruktioner upp till markytan.

Befintliga byggnader

Vid tillträde övertar Bolaget det fulla ansvaret för föroreningar som finns under och innanför befintliga byggnaders fasadliv (Fastighet 15-16, 21, 26-24-25, 29, 30 och tegelskorsten tillhörande Hus 26) inklusive grundmurar som kragar ut på Stadens intilliggande fastighet. Bolaget garanterar att saneringsåtgärderna medger planerad markanvändning enligt Detaljplanen.

Befintligt Hus 19 kommer att rivras och ersättas med Nya Hus 19. Nya Hus 19 kommer vara lokaliserad norr om Befintligt Hus 19, inom blivande Fastighet 19. Staden ansvarar för och bekostar rivning av de delar av Spaltgasverket som ska rivras samt rivning av Befintligt Hus 19. Staden ansvarar för och bekostar markrening under Befintligt Hus 19.

Bolagets jordschakt utanför befintliga byggnader

Vid Bolagets schakt i jord utanför befintliga byggnader svarar Bolaget för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor med halter upp till och med MKM.

Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som det inte finns någon avsättning för. Vid schakt som utförs enbart i markreningssyfte svarar Staden även för merkostnad för schakt av dessa massor samt eventuell återfyllnad.

Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffats i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken.

Bolagets bergschakt

Behov av Bolagets avhjälpandeåtgärder för att området ska kunna användas enligt ändamålet i Detaljplanen utreds och föreslås av Bolaget och beslutas av tillsynsmyndigheten. Bolaget svarar för erforderliga miljötillstånd för anläggandet av parkeringsgarage inom Garagefastigheten.

Bolaget utför och bekostar bergschakt ner till grundläggningsnivå. Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med bergschakt, så som föroreningar i berg och berggrundvatten samt hantering av eventuellt sulfidhaltiga bergmassor. Om det krävs ytterligare efterbehandlingsåtgärder eller skyddsåtgärder för att kunna bedriva verksamhet ligger ansvaret och kostnaden på Bolaget.

4.7 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd och annan vegetation på allmän platsmark intill Garagefastigheten och Tomträttsfastigheterna inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa arbetsområden med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget ansvarar för att

ae
my

Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar marken med skyddsvärda träd och annan vegetation utan skriftligt tillstånd från Staden.

Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Garagefastigheten eller Tomträttsfastigheterna utan tillstånd, se § 4.10 nedan.

4.8 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Detaljplaneområdet. Samråd med Staden ska ske.

4.9 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 Byggaktörstavlur under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggskyltar.

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör före beställning. Skyltning ska finnas på plats senast i samband med byggaktörens etablering.

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

4.10 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Planområdet. Inom Planområdet upplåter Staden till Bolaget, där det är möjligt, mark för etablering och utrymmen inom befintliga byggnader för projektkontor utan ekonomisk ersättning. Vartefter allmän plats inom Planområdet färdigställs, tas i drift och lämnas över från exploateringskontoret till trafikkontoret eller stadsdelsförvaltningen upphör möjligheten till etablering utan ekonomisk ersättning. Istället hanteras dessa ytor på samma sätt som allmän platsmark utanför Planområdet. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret eller exploateringskontoret för upprättande av nyttjanderättsavtal. Upplåtna etableringsytor ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

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 ansvarar för att tillfart till sopsugsterminalen ska vara öppen under hela byggtiden, så att sopsugen kan fortsätta att vara i drift.

4.11 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 mm. 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.

Bolaget ska ansvara för sin del av kostnaden för bygglogistiklösningen. Bolaget accepterar Stadens styrning av de ingående delarna i bygglogistiklösningen. Staden bestämmer hur kostnaderna ska fördelas.

4.12 Masslogistikcenter

För att värna om våra naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom kvartersmarken eller inom andra områden, alternativt transporteras till Norra Djurgårdsstadens Masslogistikcenter (MLC). Detta ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten. Se även Genomförandeplan NDS, Bilaga 14, samt § 7.3 i Handlingsplan Markrening, Bilaga 15.

4.13 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven i *Handlingsprogram Gasverket Östra vers 2.2*, Bilaga 16. Bilaga 16a förtydligar GYF-kraven på repektive fastighet, (mer utförliga underlag finns listade i Bilaga 16, under punkt 4.2) och Bilaga 16b redovisar *Krav på mobilitetsåtgärder*.

Bolaget förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Bolaget godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.

Bolaget förbinder sig vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i Handlingsprogrammet. För bostäderna som Bolaget bygger i Planområdet ska parkeringsköp (p-köp) göras i Hjorthagsgaraget. Intentionsavtal som ska träffas mellan Bolaget och Stockholms Stads Parkerings Aktiebolag bifogas som Bilaga 21, med tillhörande underbilagor Bilaga 21a samt Bilaga 21b.

4.14 Dagvatten

I enlighet med Dagvattenstrategi för Gasverksområdet, Bilaga 17, förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och om möjligt fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Tomträttsfastigheterna respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Bolaget ska följa Dagvattenutredning för detaljplan Gasverket Östra, Bilaga 18.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering och anläggande av alla nödvändiga delar i hanteringen av dagvatten från kvartersmark, inklusive takavvattning, fram till den servispunkt som är anvisad av Stockholm Vatten och Avfall. Om detta medför behov av privata ledningar i allmän plats ska villkor specificerade under § 4.20 gälla. Såvida inga speciella förhållanden råder ska servispunkten placeras i fastighetsgräns.

Inom Detaljplaneområdet gäller härvid att:

- avrinningskoefficient för befintliga byggnader är högst 0,45
- infiltration av vatten från hårdgjorda ytor inte får ske
- infiltrationen inte får öka från Planområdet

4.15 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget ska sträva efter att vid projektering och byggande inom Exploateringsområdet och Markområdet 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.
- 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.

Staden och Bolaget har gemensamt tagit fram en Funktionsplan för markanvändning som visar tänkta lägen för angöring samt parkering för rörelsehindrade, se Bilaga 19. Staden ska projektera och anlägga gator och torg i huvudsak enligt Funktionsplanen, i övrigt åligger det Bolaget att uppfylla aktuella tillgänglighetskrav för att byggnaderna inom Planområdet ska kunna användas på tänkt sätt.

För Hus 30, som är en befintlig byggnad med högt kulturvärde, ligger den tillgängliga entrén mer än 25 meter från möjligt läge för parkeringsplats för rörelsehindrade. Parterna har minimerat detta avstånd och avvikelser från BBR är motiverat i Detaljplanen.

Riktlinjerna om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken "Stockholm – en stad för alla", som finns på Stadens hemsida. Bolaget ska därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge. Bolaget ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

4.16 Fiberanslutning

Bolaget åtar sig att installera ett fiberfastighetsnät i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

4.17 Kvalitetsprogram

Bolaget förbinder sig att följa Kvalitetsprogram till Detaljplanen, Bilaga 20, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Tomträttsfastigheterna samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande. I samband med att bygglovshandlingar färdigställs ska Bolaget, via Norra Djurgårdsstadens uppföljningsportal, rapportera in eventuella avvikelser mot det som tidigare redovisats i kvalitetsprogrammet.

4.18 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ansvarar för att 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.

4.19 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholm Vatten och Avfalls AB:s riktlinjer "Projektera och bygg för god avfallshantering".

I Hjorthagen finns en stationär sopsugsanläggning för hantering av hushållsavfall, uppdelat på tre olika fraktioner. Fastigheter som byggs i området ska anslutas till sopsugsanläggningen. För Hjorthagens Sopsugsanläggning gäller kommunalt huvudmannaskap. Stockholm Avfall AB (org. nr: 556969-3087) är från september 2024 ansvarig för drift och underhåll av sopsugsanläggningen.

Sopsugsanläggning - anslutning

I Hjorthagen finns en stationär sopsugsterminal. Bolaget förbinder sig att ansluta Fastigheten till sopsugsanläggningen. Staden bygger ut anslutningsledningar fram till fastighetsgräns. Anslutning av kvarterns nät till sopsugsanläggningens huvudledning ska ske enligt av Staden upprättade anvisningar och förutsättningar. Tre avfallsfraktioner

ska uppsamlas och transporteras i sopsugsanläggningen. Sopsugsledningar med tillhörande anläggningar inom fastigheten/-erna är enskilda och varje enskild fastighetsägare bekostar och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll. Kommunikationsboxar med signalkabel och tryckluftsslang från sopsugsterminalen på kvartersmark svarar Stockholm Avfall AB för.

Parterna är överens om att beräkning av anslutningsavgiften för anslutning till sopsugsanläggningen ska grundas på den anslutna bebyggelsens bruttoarea ovan mark (ljus BTA). Anslutningsavgiften baseras på den bedömda slutliga kostnaden för sopsugsanläggningen och uppgår till 219 kr exklusive moms per kvm ljus BTA. Anslutningsavgiften är fast utan indexreglering tom 2013-12-31. Därefter sker uppräknig med Entreprenadindex enligt Litt 126 Köpcentrum och logistikbyggnader med stomme av stål. För skolor, kontor, lokaler och övriga verksamheter medräknas halva bruttoarean. Avrundning görs till 100-tal kvm. Basmånad december 2012.

Anslutningsavgiften ska erläggas senast 30 dagar efter det att Bolaget har tillträtt Fastigheten mot av Staden utfärdad faktura.

Sopsugsanläggning - drift

Bolaget, eller den som Bolaget sätter i sitt ställe, åtar sig att teckna driftavtal med Stockholm Avfall AB för reglering av den fortsatta driften av kvartersnätet. Driftavtal ska tecknas för att över tid säkerställa funktion, kvalitet och tillgänglighet av den del av sopsugsanläggningen som ligger inom kvartersmark. Avtalet omfattar villkor för användning, ansvarsfördelning för drift, service och underhåll samt villkor vid driftstörning och driftstopp. Avtalet omfattar även bestämmelser om säkerhet samt hantering av eventuellt behov av ändringar av kvartersnätet. Avtalet ska vara tecknat vid drifttagande av anläggningen.

Stockholm Avfall AB, eller den de sätter i sitt ställe, kommer att debitera avgift för drift av sopsugsanläggningen samt för insamling och behandling av hushållsavfall i enlighet med vid var tid gällande avfallstaxa i Stockholms kommun.

4.20 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.

Enskilda ledningar i allmän plats

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.

§ 5

MILJÖPROFILERING NORRA DJURGÅRDSSTADEN

5.1 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

5.2 Uppföljning av hållbarhetskraven

Stockholms stad kommer att följa upp Bolagets kravefterlevnad enligt Handlingsprogrammet, Bilaga 16, genom projektets alla skeden. Uppföljningen sker i en webbaserad databas. Bolaget åtar sig att, på egen bekostnad, aktivt medverka till att genomföra denna uppföljning.

§ 6

ÖVRIGA VILLKOR

6.1 Säkerhet

I det fall Bolaget överlåter Garagefastigheten eller någon av Tomträttsfastigheterna till annan part svarar Bolaget såsom för egen skuld solidariskt med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma. Om Staden godtar att de nya ägarna ensam svarar enligt denna överenskommelse om exploatering kan Staden, om Bolaget så begär, genom skriftliga

besked härom befria Bolaget från sitt åtagande att svara solidariskt med de nya ägarna. Så kan även ske om de nya ägarna ställer säkerhet som Staden skäligen kan godta såsom borgen eller självständig bankgaranti. Vad som här stadgas gäller till och med att Bolaget eller de nya ägarna uppfyllt sina skyldigheter enligt denna överenskommelse, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

6.2 Viten

I varje avtal för tomträttsupplåtelse, enligt Bilagorna 7a och 7b, kommer ett färdigställandevite att finnas. Storleken på vitet är fem årsavgälder, storleksordningen på dessa belopp går att utläsa i Bilaga 9. Dessa vitesbelopp påverkas inte av eventuella sidoavtal med hel eller delvis nedsättning av avgälden. Om tomträttsfastigheten har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas utifrån byggrätten inom respektive del i förhållande till den totala byggrätten inom ursprungsfastigheten.

Med färdigställande avses erhållande av interimistiskt slutbesked för nybyggnad eller om- och tillbyggnad enligt Detaljplanen och ändamålet specificerat i tomträttsavtalet. Tiden som ges för bebyggelsens färdigställande från upplåtelsedagen är olika lång för olika fastigheter och specificeras i § 3.2 ovan. Upplåtelsen kommer ske så snart fastigheten i fråga är bildad. Ansökan om fastighetsbildning görs av Staden enligt § 3.3.

I tomträttsavtalet för Fastighet C kommer färdigställandevitet att också omfatta det byggrättsvärde Staden skulle erhålla vid försäljning av Fastigheterna B1 och B2. Staden avser även att till Bolaget föra vidare eventuella krav på skadestånd som Åke Sundvall, eller den som Åke Sundvall satt i sitt ställe, ställer på Staden.

Såvitt gäller Garagefastigheten förbinder sig Bolaget vid vite av fem miljoner (5 000 000) kronor, i penningvärde 2024-11-01, att senast åtta år efter Tillträdesdagen ha erhållit sista interimistiska slutbeskedet för byggnationen av garageutrymmet i enlighet med Detaljplanen, samt uppfyllt samtliga åtaganden som enligt denna överenskommelse gäller för Garagefastigheten.

Bolaget förbinder sig därutöver vid ett särskilt vite av tjugo miljoner (20 000 000) kronor, i penningvärde 2024-11-01, att senast 15 år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft 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.

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.

Vitet kan jämkas om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till överträdelsens omfattning och karaktär i förhållande till de åtaganden som Bolaget har fullgjort samt med beaktande av övriga omständigheter.

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 påverkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

6.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite enligt tabellen nedan i penningvärde 2024-11-01, om sammanlagt tvåhundra-trettio miljoner (230 000 000) kronor, att vid överlåtelse av detta avtal och därmed Bolagets del av projektet i sin helhet, äganderätten till Garagefastigheten eller tomträten till någon av Tomträtsfastigheterna, eller del därav, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser som enligt denna överenskommelse gäller för respektive av dessa fastigheter genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse, med beloppet justerat enligt tabellen för överlåtelsevite nedan.

Om Garagefastigheten eller Tomträtsfastigheterna delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till byggrätten inom respektive del i förhållande till den totala byggrätten inom ursprungsfastigheten. Vid överlåtelse av sådan del av 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 [Företagsnamn] träffad Överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse och överlåtelse av mark inom Norra Djurgårdsstaden daterad [åååå-mm-dd] såvitt gäller [fastighet/Tomträtsfastighet]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten/tomträten 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 [ange vitesbelopp avseende aktuell fastighet/Tomträtsfastighet enligt tabellen nedan] i penningvärde 2024-11-01. 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.”

<u>Blivande fastighet</u>	<u>Överlåtelsevite (kr)</u>
Garagefastigheten	5 000 000
Fastighet C	178 000 000
Fastighet D	6 000 000
Fastighet D1-D2	7 000 000
Fastighet E	4 500 000
Fastighet F	4 500 000
Fastighet 15-16	4 000 000

Fastighet 19	3 000 000
Fastighet 21	5 500 000
Fastighet 26-24-25	8 500 000
Fastighet 29	3 000 000
Fastighet 30	1 000 000
Summa	230 000 000

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.

Inför överlåtelse av Garagefastigheten eller någon av Tomträttsfastigheterna, eller del därav, ska parterna ha gemensam genomgång av dittills genomförda åtgärder och vad som återstår. Viten för den aktuella fastigheten får justeras i enlighet med kvarvarande åtaganden och säkerheter. När överlåtelse skett ska Bolaget snarast därefter till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

6.4 Överenskommelsens giltighet

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

- dels kommunfullmäktige senast 2025-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2025-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels kommunfullmäktige senast 2025-12-31 godkänner förslag till reviderat genomförandebeslut för Gasverket, 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 28/2-25

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Gasverket Holding AB

.....
()


.....
(Malin Claesson Skensholm)

.....
()

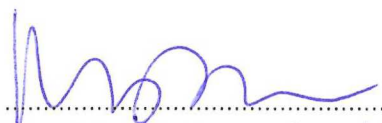
.....
()

Stockholm den 28/2-25

Bevittnas:

För CA Fastigheter AB

.....
()


.....
(Malin Claesson Skensholm)

.....
()


.....
(ERIK RUNE)

BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Redovisning av blivande fastigheter
3. Sammanställning av rättigheter Gasverket Östra
4. Cykelparkering inom Garagefastigheten
5. Laster från trapporn och påkörningsskydd
6. Intentionsavtal avseende angöring genom bergrum
7. *Tomträttsavtal*
 - a. Typavtal bostäder
 - b. Typavtal kommersiella lokaler
8. *Sidoavtal*
 - a. Total nedsättning av avgälden
 - b. Delvis nedsatt avgäld
9. Sammanställning av ytor i bebyggelse
10. *Definition av ljus BTA*
 - a. Bostäder
 - b. Lokaler
11. Hus C:s anslutning mot berg
12. Huvudtidplan
13. Skedestidplan
14. Genomförandeplan NDS byggaktör
15. Handlingsplan markrening
 - a. Fördjupad riskbedömning - Bilaga A till Handlingsplan markrening
16. Handlingsprogram Gasverket Östra version 2.2
 - a. Översikt GYF-krav
 - b. Krav på mobilitetsåtgärder
17. Dagvattenstrategi Gasverksområdet
18. Dagvattenutredning för detaljplan Gasverket Östra
19. Funktionsplan
20. Kvalitetsprogram till detaljplan för Gasverket Östra
21. Intentionsavtal om parkeringsköp
 - a. Avtal om p-köp
 - b. Avtal om p-köp poolbilar

