

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och ÅSNDS 1 AB (org.nr. 559498-0053) och Åke Sundvall i Stockholm AB (org.nr. 556712-2204), nedan gemensamt kallade **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 5.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Norra Djurgårdsstaden

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Staden har markanvisat ett område inom Hjorthagen 1:3 till Åke Sundvall Projekt AB för uppförande av bostäder. Det till Åke Sundvall Projekt AB anvisade området urholkas av volymer som omfattas av en annan markanvisning gjord till Gasverket Holding AB, nedan kallat **CA Fastigheter**.

Bolaget och CA Fastigheter kallas nedan gemensamt **Byggaktörerna**. För att möjliggöra den planerade bebyggelsen behöver Byggaktörerna samarbeta. Villkor rörande samarbetet finns på motsvarande sätt i avtal mellan Staden och Bolaget respektive CA Fastigheter.

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**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBLILDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget de delar av Hjorthagen 1:3 nedan kallade **Fastighet B1 och B2**, inom Stockholms kommun. Fastighet B1 och B2 är markerade med röd linje på bilagd *Redovisning av blivande fastigheter*, Bilaga 2. Inom Fastighet B1 och B2 avser

Bolaget att uppföra byggnader för bostäder (Hus B). Under nyssnämnda Fastighet ska CA Fastigheter uppföra en byggnad kallad Hus C.

Köpeskillning

Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan, vilken är 5 800 m² ljus bruttoarea (BTA) för bostäder avseende Fastighet B1 och B2. Definitionen av Ljus BTA för bostäder som tillämpas för denna överenskommelse framgår av Bilaga 3. Bolaget och Staden är överens om att köpeskillingen för Fastighet B1 och B2 skall vara 23 000 kronor per m² ljus BTA. Priset per m² ljus BTA skall justeras mot ett omräkningstal (boarea [BOA]/ljus BTA) om 0,8. Priset justeras procentuellt utifrån avvikelserna från omräkningstalet 0,8.

Ovanstående pris i kronor per m² är bestämt i prisläge 2015-02 (**värdetidpunkten**) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset skall ske enligt nedanstående formel.

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

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Östermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Östermalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Urholkningarna för underliggande 3D-fastigheter, Fastighet C och Fastighet G, framgår av bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Bebyggelsen inom Fastighet B1 och B2 vilar ovanpå de underliggande fastigheterna och det finns många tekniska och praktiska beroenden fastigheterna emellan.

2.2 Tilläggsköpeskillning

Bolaget ska efter Tillträdesdagen och senast fyra veckor efter beslut om bygglov tillsända Staden bygglovshandlingar tillsammans med en redovisning av ljus BTA och BOA för bostäder.

Om Bolaget, eller annan som förvärvar Fastigheten eller del därav, erhåller bygglov för byggnad eller byggnader med area eller areor som överstiger det antal m² ljus BTA bostäder varpå köpeskillingen beräknats, eller med area eller areor som överstiger det antal m² BOA per m² ljus BTA som legat till grund för beräkningen av pris per m² ljus BTA för bostäder

enligt villkoren i § 2.1, ska Bolaget utöver köpeskillingen erlægga tilläggsköpeskillning till Staden enligt nedan.

Tillkommande ljus BTA eller ändring av ljus BTA

För den area eller de areor ljus BTA bostäder som överstiger det antal m² ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats ska tilläggsköpeskillning utgå beräknat på det pris i kr/m² varpå köpeskillingen för bostäder beräknats, dvs. överstigande m² ljus BTA multiplicerat med pris i kr/m².

För det fall pris i kr/m² ska justeras upp i enlighet med vad som anges nedan i avsnittet *Ändring i förhållandet BOA/BTA* ska sådant högre pris gälla vid tillämpningen av detta avsnitt *Tillkommande ljus BTA eller ändring av ljus BTA* istället för det pris i kr/m² varpå köpeskillingen beräknats.

Ändring i förhållandet BOA/BTA

Det pris i kr/m² ljus BTA varpå köpeskillingen för bostäder har beräknats är bestämt utifrån ett omräkningstal (= kvoten mellan BOA och ljus BTA i enlighet med villkoren i § 2.1) som fastställts vid tillträdet. Om förhållandet BOA/ljus BTA har ändrats och omräkningstalet BOA/ljus BTA enligt bygglovshandlingar överstiger det omräkningstal som legat till grund för beräkning av pris vid tillträde ska priset i kr/m² ljus BTA justeras uppåt i enlighet med villkoren i § 2.1 och tilläggsköpeskillning erläggas enligt följande.

Tilläggsköpeskillningen ska beräknas på pris per m² ljus BTA baserat på det nya omräkningstalet minskat med pris per m² ljus BTA som legat till grund för beräkning av köpeskillingen och därefter multipliceras med det totala antalet m² ljus BTA bostäder som låg till grund för köpeskillingen. Om ett högre antal m² ljus BTA följer av tillämpning av stycket ovan, *Tillkommande ljus BTA eller ändring av ljus BTA*, ska mellanskillnaden istället multipliceras med detta antal m². Förändring i förhållandet BOA/ljus BTA ska således i sig grunda rätt till tilläggsköpeskillning, oavsett om area tillkommit enligt avsnittet *Tillkommande ljus BTA* ovan, och alltså gälla för samtliga m² ljus BTA bostäder till grund för köpeskillningen.

Endast för Staden nettopositiva tilläggsköpeskillningar tillämpas. Bolaget har således inte rätt till återbetalning av del av köpeskillingen.

Tilläggsköpeskillning ska regleras med konsumentprisindex från tillträdesdagen till dag då betalningsansvar inträder enligt nästföljande stycke.

Tilläggsköpeskillning ska utan anmaning från Staden erläggas senast fyra veckor efter lämnat startbesked enligt bygglov som medger bygg rätt som grundar rätt till tilläggsköpeskillning enligt ovan. Vid dröjsmål med betalning utgår dröjsmålsränta på förfallet belopp till dess betalning sker, enligt vad därom i lag stadgas.

Om byggnation genomförs och de ingående ytorna motsvarar eller underskrider de m² ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats upphör detta villkor om tilläggsköpeskillning att gälla 1 år efter det att slutbesked lämnats för densamma.

Villkoret om tilläggsköpeskillning ska inte utgöra hinder för köparens erhållande av lagfart och utgör inte ett sådant villkor som avses i 4 kap. 4 § jordabalken.

Detta villkor om tilläggsköpeskillning ska upprepas i det köpebrev som ska upprättas.

2.3 Fastighetsbildning

Staden ska i enlighet med jordabalkens regler 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. I den mån dessa även berör andra byggaktörers fastigheter/tomträtter ska kostnaderna fördelas. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

Ansökan om fastighetsbildning ska enligt 4:kap. 7 § jordabalken inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från köpeavtalets undertecknande. Staden ska ansöka om fastighetsbildning för Fastighet B1 och B2 inför *Definitivt byggstartsdatum*, se § 2.4.

Staden och Bolaget är därför överens om att överenskommelsen om exploatering på oförändrade villkor ska förnyas 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 undertecknades.

Om förnyelse av överenskommelsen inte kommer till stånd senast inom fem månader från överenskommelsens undertecknande respektive inom fem månader från det datum då överenskommelsen senast förnyades äger Staden genast inge ansökan om fastighetsbildning oaktat att Stadens arbeten inte är slutförda. Parterna är införstådda med att Fastigheten då kan komma att bildas tidigare än avsett samt att kostnader därmed uppkommer i form av fastighetsskatt.

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

Staden ska skicka meddelanden och kalla Bolaget skriftligen per e-post på nedan angivna adresser eller annan adress som skriftligen meddelas enligt följande:



Till Bolaget: [martin.sundvall@akesundvall.se]

Med kopia till:[johan.lins@akesundvall.se]

2.4 Tillträde

Byggaktörerna har träffat ett samverkansavtal rörande bland annat den samordnade produktionen, se vidare under § 3.2. Enligt detta avtal ska CA Fastigheters projektbolag meddela Bolaget ett datum för när Bolagets arbeten på Fastighet B1 och B2 kan påbörjas senast sex månader innan datumet infaller, **Definitivt byggstartsdatum**.

Bolaget ska tillträda Fastighet B1 och B2 10 bankdagar efter det att fastighetsbildningen vunnit laga kraft, dock tidigast på Definitivt byggstartsdatum, nedan kallat **Tillträdesdagen**.

Bolaget ska, utan dröjsmål, underrätta Staden om Definitivt byggstartsdatum.

2.5 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen enligt § 2.4 betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterade köpebrev.

2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastighet B1 och B2 som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastighet B1 och B2.

2.7 Förfogande över Fastighet B1 och B2 innan tillträde

I den mån det enligt gällande rätt anses tillkomma Bolaget i egenskap av tillträdande köpare rätt att vidta nedan angivna åtgärder ger Bolaget Staden rätt att vidta dessa. Rätten gäller till dess Bolaget erlagt köpeskilling och tillträtt Fastighet B1 och B2.

- Förberedande arbeten på och invid Gasverksvägen.
- Markundersökningar och andra arbeten invid Fastighet G, vilken kommer urholka Fastighet B1 och B2.

Staden ska löpande hålla Bolaget informerat om de åtgärder som vidtas.

Ovanstående förändrar inte Stadens ansvar gällande på tillträdesdagen befintliga belastningar enligt § 2.8 Inskrivningar.

2.8 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastighet B1 och B2 på tillträdesdagen enligt § 2.4 inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som framgår av fastighetsregistret på tillträdesdagen och sådana som tillskapas i samband med fastighetsbildningen avseende Fastigheterna B1 och B2.

2.9 Fastighetens skick m.m.

Bolaget, som har besiktigt Fastighet B1 och B2, förklarar sig härmed godta fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastighet B1 och B2. Beträffande markföreningar se § 2.13.

2.10 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.11 Servitut, ledningsrätter andra rättigheter samt gemensamhetsanläggningar

Parterna är medvetna om att de närmare detaljerna kring det fastighetsrättsliga genomförandet av Detaljplanen inte är kända vid tidpunkten för undertecknandet av denna exploateringsöverenskommelse. I Bilaga 4 redovisas *Sammanställning av rättigheter Gasverket Östra* vilken visar många av de rättigheter som kommer behöva definieras i samband med kommande fastighetsbildningar. De underlag och servitutsavtal som behövs för bildandet av Fastighet B1 och B2 ska tas fram av Bolaget och godkännas av Staden.

Bolaget ska vara behjälpligt i framtagandet av officialservitut som lantmäterimyndigheten bedömer behövs för Fastighet B1 och B2 likväl för de rättigheter som behövs lösas genom avtals servitut. Samtliga rättigheter ska ske på skäliga villkor i enlighet med normala ansvarsfördelningar och ansvarsbegränsningar.

Nedan uppräkningslista är av informationskaraktär och är exemplifierade inför det arbete som ska ske enligt ovan.

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i Fastighet B1 och B2 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.

Underhåll och reparation av tätskikt

Mellan Fastighet C och Fastighet B1 och B2 kommer att uppföras ett tätskikt som hör till Fastighet C. Bolaget är medvetet om att tätskiktet kommer att höra till den sistnämnda fastigheten, likväl som de rättsliga skyldigheter vilka följer av detta förhållande och som Bolaget behöver iaktta vid bebyggande av Fastighet B1 och B2.

Schakt för avluftning

Bolaget ska genom hela byggnad B3 (byggnaden längst österut) anlägga ett lodrätt schakt om en kvadratmeter. Inom schaktet ska Staden ges servitutsrätten att infästa, vidmakthålla, reparera och underhålla ledningar från närliggande sopsugsterminal. Ledningarna ska fortsätta fyra meter över högsta nockhöjd på byggnaden och där vädra ut luft från sopsugsterminalen. Schaktet behöver konstrueras för att klara de laster och andra krav som kommer från nämnda ledningar.

2.12 Gemensamhetsanläggningar

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 tomträttsinnehavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till nödvändiga anläggningar 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 Markföreningar

Då Fastighet B1 och B2 ska byggas enligt Detaljplanen förutsätter det att Fastighet G och Fastighet C först har bebyggts. I samband med byggande inom Fastighet G kommer CA Fastigheter utföra erforderlig markrening enligt avtal mellan Staden och CA Fastigheter. Bolaget ska få ta del av samtliga handlingar som Staden besitter avseende markreningen innefattande men inte uteslutande, undersökningar, mötesprotokoll, avtal m.m. Staden ska tillställa Bolaget slutredovisningen avseende efterbehandlingen som CA Fastigheter ger in till miljöförvaltningen. I den mån Bolaget påkallar ska även muntlig information och kontakter accepteras av Staden.

Staden överläter Fastighet B1 och B2 i befintligt skick till Bolaget. Staden ansvarar inte efter överlåtelsen för några eventuella föreningar inom Fastighet B1 och B2 under förutsättning att ansvar enligt ovan efterföljts.

2.14 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastighet B1 och B2 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 Fastighet B1 och B2, 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 Fastighet B1 och B2 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 verka för att det samverkansavtal med CA Fastigheter som beskrivs i § 2.4 äger fortsatt giltighet till dess att stadsbyggnadskontoret har beviljat interimistiskt slutbesked för Hus B och C genom beslut som vunnit laga kraft.

Bolaget förbinder sig vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i hållbarhetsprogrammet, se § 3.10.

Staden har upprättat en huvudtidplan för exploateringen, se Bilaga 5. Särskild skedestidplan har upprättats och finns som Bilaga 6. Såväl huvudtidplanen som skedestidplanen ska vid behov uppdateras under genomförandet.

Bolaget ska följa *Genomförandeplan Norra Djurgårdsstaden*, se Bilaga 7. I dokumentet finns bland annat information om samordningen kring finplanering och inflyttning.

Bolaget ska vid respektive etappinflytt ha färdigställt den nödvändiga yttre miljö som ligger på kvartersmark, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

Staden finplanerar den allmänna platsmarken i huvudsak efter inflytt 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 § 3.9.

3.2 Samordning mellan Bolaget och CA Fastigheter

Bolaget ska uppföra byggnation ovanpå CA Fastigheters 3D-fastighet Hus C.

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

Motsvarande bestämmelse återfinns i Stadens överenskommelse om exploatering som tecknas med CA Fastigheter.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastighet B1 och B2. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastighet B1 och B2 och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastighet B1 och B2. 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.

3.4 Ledningar

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 ledningsbolagens godkännande innan arbetena påbörjas.

3.5 Mötet mellan gångspänger och gata

Bolaget ska samordna sin projektering av gångspängerna från Gasverksvägen till byggnaderna B1, B2 och B3 med Staden. Fallskydd och räcken ska bilda en välfungerande helhetslösning i mötet mellan gångspänger och gata. Bolaget ansvarar för att tillgänglighets- och säkerhetskrav uppnås och att projekterade lösningar godkänns av Staden innan genomförande.

3.6 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill Fastighet B1 och B2 inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget ansvarar



för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse ska Bolaget utge vite med 100 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark).

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Exploateringsområdet utan tillstånd, se § 3.8 nedan.

3.7 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 byggs skylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlur under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggs skyltar.

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan 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.

3.8 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastighet B1 och B2. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig offentlig plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita d entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av offentlig 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 anlita d entreprenör, håller sig inom Fastighet B1 och B2 och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja offentlig plats utanför Fastighet B1 och B2 och den godkända

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

Fastighet B1 och B2 och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

3.9 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 logistik tjänster 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.

3.10 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven i *Handlingsprogram Gasverket Östra vers 2.2*, Bilaga 8a. Handlingsprogrammet hänvisar i sig till GYF-krav, som översiktligt redovisas i Bilaga 8b, och *Krav på mobilitetsåtgärder, vers 1.1*, som redovisas i Bilaga 8c. Cykelparkeringar inom Fastighet B1 och B2 ska nås via hissar från Gasverksområdets marknivå. Detta gäller för bägge höjdnivåerna inom gårdsmiljön för Fastighet B1 och B2.

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 9, med tillhörande underbilagor Bilaga 9a samt Bilaga 9b.

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. 

3.11 Dagvatten

I enlighet med Dagvattenstrategi för Gasverksområdet, Bilaga 10, 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 fastigheterna B1 och B2 respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Bolaget ska följa Dagvattenutredning för detaljplan Gasverket Östra, Bilaga 11.

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 § 3.16 gälla.

Inom Detaljplaneområdet gäller, enligt Bilagorna 10 och 11, 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

3.12 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget ska sträva efter att vid projektering och byggande inom Fastighet B1 och B2 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.

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.

3.13 Fiberanslutning

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

3.14 Kvalitetsprogram

Bolaget förbinder sig att följa *Kvalitetsprogram till detaljplan för Gasverket Östra, Bilaga 12*, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastighet B1 och B2 samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande. I samband med att bygglovhandlingar färdigställs ska Bolaget, via Norra Djurgårdsstaden hållbarhetsportal, rapportera in eventuella avvikelser mot det som tidigare redovisats i kvalitetsprogrammet.

3.15 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 Fastighet B1 och B2 till sopsugsanläggningen. Staden bygger ut anslutningsledningar fram till fastighetsgräns. Anslutning av kvartersnät 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 tryckluftsslång från sopsugsterminalen på kvartersmark svarar Stockholm Avfall AB för.

Parterna är överens om att beräkning av anslutningsavgiften för anslutning till sopsugsanläggningen ska grundas på Ljus BTA för bostäder i lagakraftvunnet bygglov för den anslutna bebyggelsen på Fastighet B1 och B2. Anslutningsavgiften baseras på den bedömda slutliga kostnaden för sopsugsanläggningen och uppgår till 219 kr exklusive moms per kvm Ljus BTA för bostäder.

Anslutningsavgiften är fast utan indexreglering tom 2013-12-31. Därefter sker uppräkningsindex 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 kvarternsätet. Driftavtal ska tecknas för att över tid säkerställa funktion, kvalitet och tillgänglighet av den del av sopsugsanläggningen som ligger inom kvarternsmark. 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 kvarternsätet. Avtalet ska vara tecknat vid drifttagande av anläggningen.

Stockholm Avfall AB, eller den det bolaget 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.

3.16 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.

§ 4

MILJÖPROFILERING 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 8a. 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

I det fall Bolaget överlåter Fastighet B1 och B2 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 ensamma 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.

5.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av sex miljoner kronor, i penningvärde 2025-02-01, att senast åtta år 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

M

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

5.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av sex miljoner kronor i penningvärde 2025-02-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastighet B1 och B2, eller del därav, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastighet B1 och B2 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 [Företagsnamn] träffad Överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse och överlåtelse av mark inom Norra Djurgårdsstaden 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 sex miljoner kronor i penningvärde 2025-02-01. 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.

5.4 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

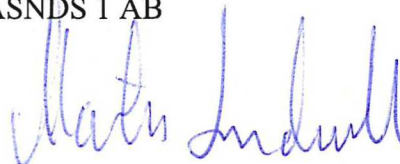
För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

.....
()

.....
()

Beslutsnämnden 28/2-2025

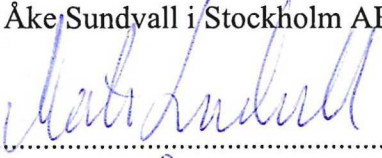
ÅSNDS 1 AB

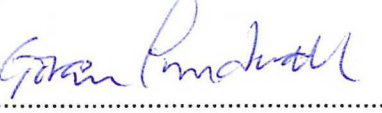

.....
(MARTIN SUNDVALL)

.....
()

Prömma den 28/2-2025

För Åke Sundvall i Stockholm AB


.....
(MARTIN SUNDVALL)


.....
(GÖRAN SUNDVALL)

BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Redovisning av blivande fastigheter
3. Definition av ljus BTA Bostäder
4. Sammanställning av rättigheter Gasverket Östra
5. Huvudtidplan
6. Skedestidplan
7. Genomförandeplan NDS byggaktör
8. Handlingsprogram Gasverket Östra
 - a. Handlingsprogram, vers 2.2
 - b. Översikt GYF-krav
 - c. Krav på mobilitetsåtgärder, vers 1.1
9. Intentionsavtal om parkeringsköp
 - a. Avtal om p-köp
 - b. Avtal om p-köp poolbilar
10. Dagvattenstrategi Gasverksområdet
11. Dagvattenutredning för detaljplan Gasverket Östra
12. Kvalitetsprogram till detaljplan för Gasverket Östra