

## **Bakgrund**

Kommunfullmäktige beslutade den 4 september 2000 att hamnstyrelsen skall upphöra from årsskiftet 1 januari 2001 samt att gatu- och fastighetsnämnden ska överta hamnens mark vid denna tidpunkt. I anslutning till detta har en överenskommelse mellan Hamnbolaget och gatu- och fastighetsnämnden träffats avseende vilka markområden som skall nyttjas för hamnverksamhet på fem respektive tio års sikt samt vilka områden som är möjliga att nyttja för annan verksamhet. Större delen av Värtahamnen är utpekad som område möjligt att nyttja för annan verksamhet än hamn. Avsikten är att omvandla området till ett attraktivt verksamhetsområde med stora inslag av lokaler för telekommunikation, informationsteknik, media och entertainment (sk TIME-lokaler). Intentionen är att området ska präglas av stad i hamn med hög standard på såväl kvartersmark som allmän plats.

-----

Mellan Stockholms kommun genom dess Gatu- och fastighetsnämnd, nedan kallad Staden, och KB Positionen 2 (org.nr 969666-7485), nedan kallad Bolaget, har under förutsättning som anges i § 19 nedan träffats följande

## **A V T A L**

om köp och exploatering av fastigheten i **Riga 2** i Stockholms kommun

### **§ 1 Överlåten egendom och köpeskilling**

Staden överlåter till Bolaget med full äganderätt fastigheten Riga 2 i Stockholms kommun, nedan kallad fastigheten, för en köpeskilling om totalt åttiomiljoner (80 000 000) kronor.

Ovan angiven köpeskilling svarar mot en sammanlagd byggrätt enligt gällande detaljplan om 16 325 kvm fördelat på 50% kontor/handel och 50% TIME-lokaler (lokaler avsedda för Telekommunikation, Informationsteknik, Media eller Entertainment, och som inte är rena kontorslokaler).

Skulle byggrätt ovan mark (BTA) enligt ny laga kraftvunnen detaljplan enligt § 8 bli mer än 20 kvm större än ovan angivna byggrätt skall den slutliga köpeskillingen ökas proportionellt enligt följande beräkningsmodell;

Slutlig köpeskilling =  
80.000.000 kr + (area BTA ovan mark enligt laga kraftvunnen detaljplan – 16 325) X  
6.000 kr.

### **§ 2 Tillträde**

Bolaget tillträder den överlåtna fastigheten senast 2 veckor efter det att kommunfullmäktiges beslut att godkänna detta avtal vunnit laga kraft, nedan kallad tillträdesdagen.

Staden skall på tillträdesdagen till bolaget överlämna de handlingar rörande fastigheten, vilka är i stadens ägo och bör tillkomma bolaget i egenskap av ägare till fastigheten.

Bolaget äger dessförinnan rätt att på fastigheten vidta för ny- och ombyggnader erforderliga åtgärder, såsom markundersökningar, markarbeten och liknande.

### **§ 3 Köpeskillingens erläggande**

Den i § 1 angivna köpeskillingen erlägges kontant på tillträdesdagen. Har ny detaljplan enligt § 8 ännu inte vunnit laga kraft vid tidpunkten för tillträdesdagen skall köpeskillingen istället slutligen regleras i samband med att ny detaljplan vunnit laga kraft.

Sedan betalning enligt förra stycket slutligen erlagts överlämnar staden kvitterat köpebrev, i vilket den slutliga köpeskillingen ska anges, till Bolaget.

### **§ 4 Avgifter / inkomster**

Skatt, ränta och annan avgift för fastigheten, som belöper på tiden före tillträdesdagen, skall betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande fördelning skall gälla hyror och annan inkomst av fastigheten.

### **§ 5 Fastighetens skick**

Bolaget, som innehar fastigheten med arrende, är väl medvetet om fastighetens skick och förklarar sig godta detta och avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten, såvida det inte avser markföreningar enligt § 11.

### **§ 6 Arrendeavtalets upphörande**

Parterna är överens om att arrendeavtalet mellan Staden och Bolaget avseende fastigheten Riga 2 upphör på tillträdesdagen samt att ingendera part kommer att säga upp avtalet för upphörande före tillträdet.

### **§ 7 Lagfartskostnader**

Bolaget skall svara för lagfartskostnaderna.

### **§ 8 Detaljplan**

Stockholms stadsbyggnadskontor har tagit fram ett förslag på ny detaljplan för överlåten fastighet, S-Dp 2000-08579-54 för antagande av stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanen för fastigheten bedöms inrymma en sammanlagd byggrätt för nyproduktion om ca 25.000 kvm utnyttjningsbar bruttoarea ovan mark (BTA) med huvudsakligen kontorsanvändning. Del av de kommersiella lokalerna (bottenvåning) skall utnyttjas för restauranger, service och butiker till stadsdelen.

## **§ 9 Parkering**

I särskilt arrendeavtal mellan Bolaget och Staden upplåtes delar av kvarteret Antwerpen för markparkering. Parterna är eniga om att nämnda markparkering är tillfällig och att en långsiktig parkering skall ordnas på annat sätt.

Bolaget har genomfört och bekostat undersökningar som visar att en underjordisk garagelösning gemensam för flera kvarter kan vara möjlig. Om en sådan lösning blir aktuell skall parterna ömsesidigt verka för att garaget skall ha möjlighet att försörja flera fastigheter och fungera optimalt för Värtan-området oavsett ägoförhållanden m m.

Bolaget förbinder sig att medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för ovan angivna anläggning.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/ fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningen träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna skall regleras anläggningens läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningen, ersättningar och grunder för ersättningar som skall utges med anledning av anläggningen samt formerna för anläggningens förvaltning.

## **§ 10 Gatukostnader**

Bolaget är införstått i att stadens första iordningställande av intilliggande gatu- mark kan komma att bli en temporär lösning och att slutlig anläggning sker i samband med övrig planering och utbyggnad av Värtan-området.

Staden skall samråda med Bolaget om slutlig utformning av allmän plats kring Riga 2. Södra stationsområdets lokalgator – med betongmarkplattor på gångbana, asfaltbelagt körbana och kantsten av granit - kan fungera som referensobjekt vad gäller ambitionsnivå vid utarbetande av kvalitetsprogram för den yttre miljön.

Bolaget har i och med betalning av köpeskillingen fullgjort sin skyldighet att betala gatukostnader för fastigheten enligt såväl gällande detaljplan som den detaljplan för kv Riga som är föremål för framtagande enligt § 8. Detta inskränker inte Stadens möjligheter att senare väcka frågan om ersättning för kostnader avseende framtida standardhöjande åtgärder.

## **§ 11 Markföroreningar**

Shell AB / Pol Transport AB ( verksamhetsutövaren) har bedrivit verksamhet med oljehantering inom bl a det intilliggande kvarteret Antwerpen och är som verksamhetsutövare ansvarig för sanering. Verksamhetsutövaren har sanerat fastigheten Riga 2 till en nivå som motsvarar miljöförvaltningens krav för industrianvändning (olja 1000 mg/kg TS). Intilliggande gatumark mm har ännu ej sanerats och kan inrymma oljehalter överstigande 1000 mg/kg TS.

Parterna har beaktat eventuella merkostnader för hantering av massor med oljehalt understigande 1000 mg/kg TS i köpeskillingen. Bolaget skall på egen bekostnad utföra erforderliga miljöutredningar avseende massorna på fastigheten Riga 2 samt på förfrågan tillhandahålla resultatet av dessa till Staden. Bolaget ansvarar för och bekostar hantering av

massor där oljenivån understiger 1000 mg/kg TS inklusive de skyddsåtgärder för rekontaminering från angränsande mark som krävs fram till att sanering av Malmvägen m.m. påbörjats.

Om bolaget i samband med exploateringen av fastigheten påträffar markföroreningar med oljehalter överstigande 1000 mg/kg TS åligger det Staden att bekosta merkostnaderna för transport, deponi eller annan erforderlig behandling av dessa massor. Parterna skall därvid uppta förhandling om vilka åtgärder som ska vidtagas.

Kostnaden för att sanera marken från föroreningar eller undvika olägenhet från påträffade föroreningar kan i vissa fall reduceras genom val av lämpliga åtgärder avseende grundläggning eller på annat sätt. Bolaget förbinder sig att – där oljehalten överstiger 1000 mg/kg TS – i samråd med Staden välja grundläggningsmetod eller på annat sätt medverka så att eventuell möjlighet till sådan reducering av kostnader tas tillvara utan att bolaget drabbas av ev merkostnader. Bolaget står för de extra kostnader som kan uppstå om bolaget väljer att sanera på ett mer kostsamt sätt än myndigheterna kräver.

Om den intilliggande gatan Malmvägen jämte anslutande gatuhörn inte sanerats till av miljöförvaltningen godkänd nivå som krävs för att förhindra återinträngning, senast i samband med att finplaneringsarbetena skall påbörjas åligger det Staden att gentemot Bolaget svara för merkostnad för att behålla tätspont, eller liknande åtgärd som krävs för att inte rekontaminering skall ske av Riga 2 från gatumarken.

Parterna är överens om att särskilt avtal skall träffas avseende arrende för tillfälligt upplag av massor under byggtiden inom i första hand kvarteret Antwerpen.

Parterna är vidare införstådda i att denna paragraf endast reglerar ansvarsförhållande mellan avtalsparterna och inte inskränker verksamhetsutövarens efterbehandlingsansvar.

### **§ 12 Dagvatten, vatten och avlopp**

Det åligger Bolaget att erlægga tillkommande avgift för vatten, och avlopp etc som den nya bebyggelsen på fastigheten ger upphov till.

Bolaget förbinder sig att enligt Stadens anvisningar och om förutsättningar finns omhändertaga fastighetens dagvatten genom s k lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

### **§ 13 Tillgänglighet i utemiljö**

För att förbättra tillgänglighet m m för handikappade har Stockholms kommunfullmäktige den 2 februari 1987 beslutat om riktlinjer för handikappanpassning i utemiljön. Bolaget åtar sig att vid utförande av bebyggelse och markanläggningar inom fastigheten till alla delar följa dessa riktlinjer. Nämda riktlinjer har överlämnats till bolaget.

### **§ 14 Ekologiskt byggande**

Bolaget förbinder sig att för kontor tillämpliga delar följa riktlinjerna i stadens program ”Ekologiskt byggande i Stockholm – nybyggnad” enligt förslaget till revidering. Program

inklusive åtgärds katalog, daterad oktober 1999, har överlämnats till bolaget. Bolaget förbinder sig att utföra programmets avstämmningar vid bygganmälan samt vid slutfört arbete. Programmet anger exempel på frivilliga åtgärder, som Bolaget kan låta utföra. Dessa anges vid bygganmälan och markeras i den s k åtgärds katalogen varav en kopia lämnas till stadsbyggnadskontoret vid byggsamrådet.

### **§ 15 Kvalitetsprogram**

För att samordna gestaltningen av gator och kvartersmark skall Staden och Bolaget tillsammans under projekteringen av dessa anläggningar låta utarbeta ett kvalitetsprogram för den yttre miljön. Parterna skall vid anläggande av gator och park samt byggande på kvartersmarken verka för att detta kvalitetsprogram följs.

### **§ 16 Byggetablering**

Bolaget erinras om skyldigheten att för arbeten där offentlig plats enligt ordningslagen (SFS 1993:1617) tas i anspråk inhämta tillstånd från vederbörliga myndigheter.

Bolaget erinras vidare om skyldigheten att till Staden erlægga avgift för nyttjande av offentlig plats för uppställning av bodar, upplag m m . Avgift skall erläggas enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa med beaktande av det nya system som gäller för reducerade avgifter och som överenskommits mellan staden och Stockholms Byggmästareförening.

Bolaget skall vid vite tillse att bolaget, eller av bolaget anlita d entreprenör håller sig inom av Staden anvisad etableringsyta. Vite skall utgå med 25.000 kronor för varje vecka som entreprenören nyttjar ytor utanför anvisad etableringsyta.

### **§ 17 Nybyggnadsskyldighet**

Bolaget förbinder sig vid vite av 4 miljoner (4.000.000) kronor i penningvärdet den 30 oktober 2000, att senast den 31 december 2004 ha färdigställt nybebyggelse i huvudsak i enlighet med i detta avtal och kommande detaljplaneförslag angiven bygggrätt.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Vid fortsatt fördröjning är bolaget skyldigt att för varje påbörjad månad varmed färdigställandet fördröjs erlægga vite med 100.000 kronor.

Om försening uppstår och detta ej beror på Bolaget – t.ex. genom påtagligt försämrade marknadssituation som enligt parternas gemensamma bedömning inte ekonomiskt kan motivera en nybyggnation- förskjuts tidpunkten då vite skall utgå med den tid som motsvarar förseningens omfattning.

Om Bolaget, med anledning av denna paragraf, skall utge vite, skall vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användande av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

## **§ 18 Överlåtelse av fastigheten**

Bolaget förbinder sig att vid vite av åttamiljoner (8.000.000) kronor i penningvärdet den 30 oktober 2000 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheten den nye ägaren övertar samtliga förpliktelser enligt detta avtal. Staden förbinder sig att inom två månader från det att köparen begärt besked härom meddela vilka delar av avtalet köparen skall efterkomma. Bolaget skall vid avtal om överlåtelse införa nedanstående bestämmelse:

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms kommun påfordrade delar, efterkomma mellan Stockholms kommun och KB Positionen 2 träffat avtal den ..... rörande fastigheten Riga 2. Staden skall inom två månader från det att köparen begärt besked härom meddela vilka delar av avtalet köparen skall efterkomma.

Köparen förbinder sig vidare att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheten Riga 2 tillse att jämväl efterföljande ägare binds av ovan nämnda avtal vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med sak oförändrad text och med avskrift av de av Staden påfordrade delarna av ovannämnda avtal intas i överlåtelsehandlingarna. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms kommun med åttamiljoner (8.000.000) kronor i penningvärdet den 30 oktober 2000. Vitet skall omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användande av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta. Motsvarande skall åvila varje ny köpare av fastigheten Riga 2.”

Om bolaget med anledning av denna paragraf skall utge vite skall vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användande av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

## **§ 19 Avtalets giltighet**

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt om inte

dels Stockholms kommunfullmäktige senast den 28 maj 2001 godkänner detta avtal genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels Stockholms stadsbyggnadsnämnd – eller om så krävs kommunfullmäktige - senast den 28 maj 2001 antar ny detaljplan enligt § 8 genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels styrelsen för Position Stockholm AB senast den 1 mars 2001 godkänner detta avtal.

Förfaller avtalet skall bolaget på egen bekostnad återställa fastigheten i den utsträckning som staden kräver och återlämna handlingar rörande fastigheten vilka på tillträdesdagen överlämnats till bolaget samt skall staden till bolaget återbetala erhållen köpeskilling jämte ränta därpå jämlikt 2 och 5 §§ räntelagen. Vidare skall vid behov en likvidavräkning upprättas.

## § 20 **Upplysningar**

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan fattas av Stockholms Stadsbyggnadskontor eller kommunfullmäktige
- att detta avtal inte är bindande för de kommunala organen, med undantag för gatu- och fastighetsnämnden, vid prövning av det planförslag som läggs fram
- att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt kan bli föremål för rättsprövning

-----

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

Stockholm den .....

För Stockholms gatu- och  
fastighetsnämnd

För KB Positionen 2

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....