

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Nya Hem NYAB 51 AB (org.nr. 559523-9905), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Stålklockan 2

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning och andra avtal

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2020-12-17 lämnat markanvisning till OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, org.nr 556653-3922, (nedan **KBAB**) för att uppföra bostäder, förskola och lokaler för kompletterande kommersiellt och kulturellt ändamål inom fastigheterna Stålklockan 1 och 2 i Norra Djurgårdsstaden. Staden och KBAB har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2020-11-20 och därefter förlängt detta genom tilläggsavtal, det senaste träffat 2024-12-06 (nedan tillsammans **Markanvisningsavtalet**).

Staden, Bolaget och KBAB har nu kommit överens om att Markanvisningsavtalet, och därmed också markanvisningen, såvitt avser fastigheten Stålklockan 2 i Stockholms kommun (nedan **Fastigheten**) ska övergå från KBAB till Bolaget (ett nybildat bolag inom samma koncern) från och med att denna överenskommelse om exploatering träffas. KBAB och BWG Homes AS, org.nr 988 737 798, bekräftar och godkänner övergången nedan genom undertecknande av bekräftelse till denna överenskommelse.

Denna överenskommelse fullföljer och ersätter Markanvisningsavtalet såvitt avser Fastigheten. Det noteras att samtidigt som ingående av denna överenskommelse har Staden, med annat bolag inom Bolagets koncern, ingått en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av Stålklockan 1 (nedan **Överlåtelseavtalet**).

Moderbolagsborgen lämnas av OBOS Nya Hem AB (org.nr 559269-1983) enligt § 5.1.

1.2 Detaljplan

För Fastigheten gäller detaljplan Dp 2009-11340, laga kraftvunnen 2016-06-16, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Tomträttssupplåtelse och rättigheter m.m.

Staden och Bolaget ska, inom tre månader från och med den dag (i) som i Överlåtelseavtalet fastställts som "Tillträdesdagen" och (ii) stålfackverket har renoverats till sådant skick som framgår av punkt 2.1.1 och ett skriftligt utlåtande, enligt nämnda punkt, från en av parterna gemensamt utsedd sakkunnig enligt 10 kap 8 § 2 PBL inhämtats utvisande att samtliga överenskomna åtgärder utförts, träffa tomträttssavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttssavtal, Bilaga 2 (nedan **Tomträttssavtalet**).

Om inte förutsättningar enligt punkt (i) och (ii) ovan har uppfyllts senast den 1 oktober 2036, har vardera parten därefter rätt att ensidigt häva denna överenskommelse genom skriftligt meddelande till den andre parten senast den 13 oktober 2036, varvid denna överenskommelse upphör att gälla med omedelbar verkan från och med den 13 oktober 2036. Denna möjlighet att häva upphör om inget sådant skriftligt meddelande mottagits av någondera parten senast den 13 oktober 2036. Varken Bolaget eller Staden ska ha rätt att framställa några som helst krav mot den andra parten med anledning av denna överenskommelses upphörande.

Upplåtelsedagen ska i Tomträttssavtalet bestämmas till det kvartalsskifte som infaller närmast efter det kvartalsskifte som inträffar direkt efter det att Tomträttssavtalet ingåtts. I Tomträttssavtalet ska den årliga avgälden utgå med 1 000 kr avseende kulturändamål.

För det fall Bolaget önskar nyttja byggrätt för restaurang ska tilläggsavtal till Tomträttssavtalet träffas avseende detta och avgälden för restaurang uppgå till 620 kr/m² BTA med värdetidpunkt 2020-04-01. Från värdetidpunkten ska omräkning av avgälden ske med index Butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI) fram till den upplåtelsedag som anges i ett eventuellt tilläggsavtal. Överenskommelsen om denna avgäldsnivå gäller under den första avgäldsperioden enligt Tomträttssavtalet.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar med mera. Från och med upplåtelsedagen enligt Tomträttssavtalet tar Bolaget på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar om Bolaget anser det nödvändigt alternativt att anpassa sin byggnad till befintliga konstruktioner.

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

Det är upp till Bolaget att säkerställa rättigheter för erforderliga tekniska ledningar och system för Fastigheten.

Gångväg

Bolaget medger Staden rätt att på Fastigheten, utan ersättning, för all framtid för allmän gångtrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gångväg med därtill hörande anordningar enligt Bilaga 3. Tekniska förutsättningar för gångvägen gäller enligt Bilaga 4. Servitutet ska lokaliseras mer i detalj i samband med projekteringshandlingar för gårdsplanet och gångvägarna. Servitutet ska upplåtas till förmån för Hjorthagen 1:2 för allmän gångpassage intill/över Fastigheten.

Gasledning

Bolaget medger Staden rätt att på Fastigheten, utan ersättning, för all framtid inom område enligt Bilaga 5, anlägga, underhålla och ombygga gasledning och därtill hörande anordningar. Servitutet ska upplåtas till förmån för Hjorthagen 1:2 och ska lokaliseras mer i detalj i samband med projekteringshandlingar för gårdsplanet och allmän platsmark.

Gatubelysning och ledningar med mera

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

- Allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1,
- Gatubelysning med tillhörande ledningar och därtill hörande anordningar samt skyltar för allmänna gator och vägar. Placering bestäms efter samråd med Bolaget.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheten Hjorthagen 1:2, eller upplåtas med ledningsrätt.

2.1.1 Stålfackverkets skick vid tecknande av Tomträttsavtalet

Parterna är överens om att stålfackverket inom Fastigheten vid tecknande av Tomträttsavtalet ska ha de tekniska egenskaper som krävs enligt 8 kap 4 § p 1, 3, 4 och 7 plan- och bygglagen (PBL) samt vara i ett sådant vårdat skick att Staden avseende detta ska anses ha uppfyllt sitt ansvar enligt 8 kap 14 § PBL och de krav som framgår av Detaljplanen. Åtgärderna ska vidare resultera i att något åtgärdsföreläggande mot Bolaget avseende stålfackverket enligt 11 kap 19 § PBL inte skäligen, under förutsättning att Bolaget efter upplåtelsedagen enligt Tomträttsavtalet vidtagit alla underhållsåtgärder som kan förväntas av Bolaget i egenskap av tomträttshavare enligt lag och Detaljplan, kan förväntas inom 5 år från upplåtelsedagen enligt Tomträttsavtalet. Nämda skick säkerställs genom att Staden i samråd med antikvarisk och sakkunnig expertis tar fram ett åtgärdsförslag, inklusive material- och metodval för renoveringsarbetena, för Bolagets granskning och godkännande.

Om Bolaget inte godkänner Stadens åtgärdsförslag åligger det Bolaget att, inom en period om sex månader från det att Staden översänt åtgärdsförslag enligt föregående stycke, ta fram ett åtgärdsförslag som Staden kan godkänna. Om parterna inte enas om ett åtgärdsförslag senast ett år efter det att Staden skickat över sitt ursprungliga

åtgärdsförslag ska Parterna inom sex månader därefter gemensamt anlita en oberoende konsult med särskild sakkunskap och erfarenhet i frågan, certifierad enligt 10 kap. 8 § 2 PBL. Konsulten ska, i samråd med antikvarisk expertis och om inte särskilda skäl föreligger inom sex månader från anlitandet, ta fram ett oberoende åtgärdsförslag som är bindande (dock att Staden har rätt att häva denna överenskommelse enligt vad som framgår nedan) för parterna.

Om Stadens åtgärder enligt det åtgärdsförslag som slutligt blir bindande för parterna enligt ovan inte påbörjats inom 18 månader från den dag som (i) Bolaget godkänt Stadens åtgärdsförslag; (ii) Staden godkänt Bolagets åtgärdsförslag; eller (iii) Konsulten överlämnat sitt oberoende åtgärdsförslag till parterna upphör åtgärdsförslaget automatiskt att gälla och ett nytt åtgärdsförslag ska tas fram av Staden enligt första stycket ovan, och i övrigt ska andra stycket ovan ha motsvarande tillämpning på sådant nytt åtgärdsförslag.

Staden ska på egen bekostnad genomföra överenskomna, eller i förekommande fall av den oberoende konsulten beslutna, åtgärder i samråd med antikvarisk expertis för att säkerställa att samtliga åtgärder enligt åtgärdsförslaget genomförs på ett ändamålsenligt och långsiktigt hållbart sätt.

Staden bestämmer ensidigt och oberoende av vad som framgår ovan när i tiden åtgärder ska påbörjas. Bl a kan omständigheter som att Fastigheten upplåtits för byggetablering för byggnationen inom fastigheten Stålklockan 1 eller byggnationen som sådan inom Stålklockan 1 påverka Stadens tidplan och därmed även indirekt tidpunkten för tecknande av Tomträttsavtalet.

Parterna ska i god tid innan åtgärder enligt ovan förväntas vara färdigställda gemensamt utse en sakkunnig enligt 10 kap 8 § 2 PBL (som kan vara samma som ovan) som ska granska utförda åtgärder och jämföra dessa med det åtgärdsförslag som legat till grund för åtgärder. Den sakkunniges granskning ska ske i samband med att Staden genomför slutbesiktning med sin för åtgärder anlitade entreprenör i syfte att eventuella anmärkningar från den sakkunnige ska, om relevanta, kunna framföras till Stadens entreprenör för åtgärd. Den sakkunnige ska, i förekommande fall efter det att eventuella brister i utförandet jämfört med åtgärdsförslaget åtgärdats, upprätta ett skriftligt utlåtande utvisande att samtliga överenskomna åtgärder utförts.

Oavsett vad som framgår av denna överenskommelse har Staden rätt att, i förhållande till Bolaget, underlåta att genomföra överenskomna, eller i förekommande fall av den oberoende konsulten beslutna, åtgärder enligt föregående stycken och istället häva denna överenskommelse enligt och vid tidpunkt som anges i punkten 2.1 andra stycket med åberopande av att punkten (ii) i punkten 2.1 första stycket inte uppfyllts. Varken Bolaget eller Staden ska ha rätt att framställa några som helst krav mot den andra parten med anledning av sådan hävning.

2.2 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, att parterna emellan bekosta samt att medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande, såsom till exempel garage och tillfartsvägar.

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

2.3 Överlåtelse av byggnad och anläggning

Staden överlåter till Bolaget i samband med tomträttsupplåtelsen på Fastigheten befintliga byggnader och andra anläggningar mot en ersättning av 0 kronor.

Bolaget, som har besiktigat Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten med undantag för det ansvar Staden har för de föroreningar som påträffas efter Tillträdesdagen i enlighet med § 2.4 eller vad som i övrigt framgår av denna överenskommelse.

Bolaget är medvetet om befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde och de detaljplanebestämmelser som enligt Detaljplanen gäller för Fastigheten.

Det kulturhistoriska stålfackverket inom Fastigheten har besiktigats 2011-02-14 och 2025-03-17 och kommer innan tomträtt upplåts att ha åtgärdats enligt punkt 2.1 och 2.1.1 ovan. Åtgärderna ska bli i enlighet med vad som framgår ovan resultera i att något åtgärdsföreläggande mot Bolaget avseende stålfackverket enligt 11 kap 19 § PBL inte skäligen, under förutsättning att Bolaget efter upplåtelsedagen enligt Tomträttsavtalet vidtagit alla underhållsåtgärder som kan förväntas av Bolaget i egenskap av tomträttshavare enligt lag och Detaljplan, kan förväntas inom 5 år från upplåtelsedagen enligt Tomträttsavtalet. Om ett åtgärdsföreläggande ändå riktas mot Bolaget i enlighet med 11 kap 19 § PBL inom 5 år från upplåtelsedagen enligt Tomträttsavtalet, och detta inte är föranlett av brister i Bolagets agerande, ska Staden svara för de skäliga kostnader som ett sådant föreläggande medför för Bolaget.

2.4 Markföroreningar m m

Ansvar för eventuellt kvarstående föroreningar i jord

Staden har utfört markrening av jorden inom Fastigheten enligt gällande mätbara åtgärds mål och upprättad anmälan om efterbehandling enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd till tillsynsmyndigheten.

I det fall Bolaget utför schakt i jord svarar Bolaget för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som det inte finns någon avsättning för inom Fastigheten eller i direkt anslutning till denna. Med merkostnader för transport avses kostnaden för den extra transportsträcka som kan uppkomma p g a att Bolaget är tvunget att välja annan deponi än planerat. Med merkostnader för deponi avses den extra kostnad som tillkommer hos deponin utöver vad det annars hade kostat att deponera massorna, d v s kostnaden för deponi av massorna med halter över MKM minus kostnaden om massorna haft halter upp till och med MKM. Vid schakt som utförs enbart i markreningssyfte svarar Staden även för kostnad för schakt av dessa massor, transport och deponi samt eventuell återfyllnad.

Eventuell ytterligare anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolaget.

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 MKM, andel återanvända massor samt tillförda fyllnadsmassors ursprung.

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om inte Staden i förväg godkänt detta. Om Bolaget bedömer att en utredning eller åtgärd måste påbörjas innan godkännande från Staden har erhållits enligt föregående mening, trots att sådant besked begärts av Bolaget, ska den omständigheten inte ensam medföra att Staden inte godkänner att bekosta utredningen eller åtgärden.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller liknande kostnader i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den enligt Detaljplanen möjliga exploateringen och som Bolaget utför senast 8 år efter upplåtelsedagen enligt Tomträttsavtalet och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken, även om de påträffas/upptäcks efter upplåtelsedagen enligt Tomträttsavtalet.

Utförd grovrivning och sanering av Fastigheten samt ansvar för eventuella föroreningar i berg eller i inträngande berggrundvatten inom Fastigheten (ej länshållningsvatten)

Staden har utfört grovrivning och sanering av Fastigheten. Staden har sprängt av berget till nivå ca + 15 m (RH2000) och därefter återfyllt Fastigheten med sprängmassor och en mindre mängd betong från Fastigheten till omkringliggande marknivå.

Om det, trots Stadens grovrivning och sanering enligt ovan, i samband med den i detta avtal överenskomna exploateringen påträffas föroreningar i berg (ej inträngande berggrundvatten) inom Fastigheten så gäller följande för dessa föroreningar.

Eventuell anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolaget. Enligt Detaljplanen ska bebyggelse inom Fastigheten (hus och garage) uppföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och bostäder respektive verksamhetsyta.

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

Staden står kostnaden för den sanering av föroreningar i berg som är nödvändig för att genomföra den i detta avtal överenskomna exploateringen. Staden tar dock inga kostnader för sanering av föroreningar som blivit nödvändig på grund av att Bolaget inte avser att uppföra bebyggelsen med föreskriven grund. Det åligger Bolaget att styrka att den sanering som föreslås är nödvändig oavsett den gas- och vattentäta konstruktionen.

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder avseende föroreningarna beställda av Bolaget om Staden inte i förväg godkänt dessa. Om Bolaget bedömer att en utredning eller åtgärd måste påbörjas innan besked från Staden har erhållits enligt föregående mening, trots att sådant godkännande begärts av Bolaget, ska den omständigheten inte ensam medföra att Staden inte godkänner att bekosta utredningen eller åtgärden.

Eventuella tillkommande kostnader för sulfidhaltiga bergmassor bekostas av Bolaget.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller liknande kostnader i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast föroreningar som påträffas i samband med den enligt Detaljplanen möjliga exploateringen och som Bolaget utför senast 8 år efter Upplåtelsedagen enligt Tomträttsavtalet och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken, även om de påträffas/upptäcks efter upplåtelsedagen enligt Tomträttsavtalet.

Länshållningsvatten

Länshållningsvatten är inträngande grundvatten, regnvatten eller processvatten som behöver avledas eller pumpas bort från exempelvis schaktgropar vid byggarbetsplatser. Länshållningsvatten får ej avledas innan provtagning och eventuell rening utförts. Hantering av länshållningsvatten ska ske enligt Miljö- och hälsoskyddsnämndens vägledning och gällande riktvärden. Efter upplåtelsedagen enligt Tomträttsavtalet ansvarar Bolaget för och bekostar all erforderlig kontroll, provtagning och rening av länshållningsvatten. Infiltration av vatten är ej tillåtet. Detta gäller oavsett vattnets kvalitet och föroreningsinnehåll.

Övrigt

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. Äganderätten till samtliga bergmassor som lämnas till MLC tillfaller Staden i samband med att de lämnas dit.

Staden lämnar en redovisning av utförda efterbehandlingsåtgärder, ett så kallat byggherrebreve, till Bolaget i samband med att Bolaget tillträder Fastigheten.

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra iordningställande av Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina iordningställande åtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggaktörer inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget förbinder sig vidare att vid exploatering tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i planbeskrivningen och handlingsprogrammet, Bilaga 6.

Vid exploatering löses handikapparkering enligt Detaljplan.

Staden har upprättat ett PM rörande generella områdeskrav för Norra Djurgårdsstaden, *PM Genomförandeplan Norra Djurgårdsstaden – Byggaktör och Entreprenör* (Bilaga 7a och Bilaga 7b), som ska användas av alla entreprenörer, både Exploateringskontorets upphandlade och Bolagets. Exploateringskontoret förutsätter att alla byggaktörer och entreprenörer som ska utföra uppdrag i projektet, för in denna PM i sina entreprenadhandlingar.

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

- Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, i en sådan omfattning att de boende/besökare får en acceptabel kontakt med gator och parker.
- Systemhandling för anslutande parkmark är framtagen, Bilaga 8. Bolaget ska anpassa mötet mellan nya byggnader och kvartersmark till projekterade marknivåer för intilliggande parkmark om inte parterna kommer överens om annat.

3.2 Kommersiella lokaler

Enligt Detaljplanen får Bolaget tillskapa yta för kulturändamål inom Fastigheten. Restaurang får anordnas.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader med mera

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten inklusive i förekommande fall slänter runt Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden

och enligt Stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

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

3.4 Ledningar

Bolaget är införstått med att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Fastigheten. Bolaget tar på sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av Bolagets exploatering, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

Intill Fastigheten finns ett u-område. Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av detta u-område så att inte ledningarna kommer till skada. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

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

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

3.5 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg intill Fastigheten inte skadas under den tid Bolagets exploatering genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget är skyldigt att vidta försiktighetsåtgärder vid schakt i närheten av träd och ska följa riktlinjer *Växtbäddar i Stockholms stad – en handbok 2017*. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från staden.

Vid överträdelse av denna punkt 3.5 ska Bolaget för dött eller skadat träd utge vite till staden med:

- 3 000 000 kronor per skadat träd för specifikt utpekade träd
- 1 500 000 kronor per skadat träd med stamdiameter >50 cm (1,3 m över mark)
- 1 000 000 kronor per skadat träd med stamdiameter >30 cm (1,3 m över mark)
- 500 000 kronor per skadat träd med stamdiameter >10 cm (1,3 m över mark)

Träd som omfattas av vite framgår av Bilaga 9 (Befintlig vegetation och mark). Skador på träd ska regleras enligt Bilaga 10 (Vite vid trädskada).

För skadad markvegetation utgår vite om 25 000 kronor per kvadratmeter. För kompakterad eller på annat sätt skadad mark utgår vite om 20 000 kronor per kvadratmeter.

Bolaget ska därutöver på egen bekostnad återplantera döda eller borttagna träd samt återställa marken enligt stadens anvisning.

Om Bolagets schakt medför skador på berg på allmän plats ska bolaget till Staden utge vite om 50 000 kronor per kvadratmeter påverkad allmän platsmark. Bolaget ska därutöver på egen bekostnad återställa marken enligt stadens anvisningar.

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

Gemensam syn

Innan byggstart sker ska parterna gemensamt inspektera träd, annan vegetation, mark och berg som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Bolaget ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas samt ansvarsfördelning mellan Bolaget och Staden med hänvisning till Stadens arbeten på allmän platsmark i anslutning till träd, annan vegetation, mark och berg. Vid synen ska fastighetsgränsen och kommande byggnader vara utmärkta i terrängen. Bolaget ansvarar för att utmärkning sker på plats. Status för träd och övrig vegetation på allmän plats ska inventeras och dokumenteras. Bolaget ska bistå med inmätning och kartläggning av träds stamläge och kronutbredning där dessa står i anslutning till Fastigheten eller till mark som Bolaget eller av Bolaget anlitad entreprenör planerar att söka tillstånd för att ianspråkta under etableringstiden.

3.6 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 Fastigheten. Samråd med Staden ska ske.

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 byggskylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlör under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggskyltar.

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

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

3.8 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en 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 allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligt skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd.

Fastigheten och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

Staden kan komma att innan tomträttsavtal träffats upplåta Fastigheten med nyttjanderätt för etablering vid byggnation inom fastigheten Stålklockan 1 och i samband därmed vidta vissa nödvändiga åtgärder på bl a stålfackverket.

3.9 Bygglogistik

Bolaget ska ansluta sig till det lokala bygglogistikcentret (BLC) i Norra Djurgårdsstaden. Syftet med BLC är att skapa ett hållbart och resurseffektivt byggande inom stadsutvecklingsområdet. BLC tillhandahåller logistiktjänster inom planering och genomförande bl.a. skalskydd, korttidslager, samlastning avfallshantering m m. Samtliga byggherrar inom stadsutvecklingsområdet ska ansluta sig till BLC och ta fram en logistikplan för projektet. Aktuell prislista för tjänster och anslutningsavgift samt fakta om tjänster finns att hämta på webbplats, www.ndslogistik.se. Villkor för anslutning fastställs senast 6 månader före byggstart.

3.10 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) 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 fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

Bolaget ansvarar för och bekostar omhändertagande inom Fastigheten av vatten från omgivande natur-/parkmark.

3.11 Tillgänglighet i utemiljö

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

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- 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.

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

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

3.12 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.

3.13 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. Vid exploatering förbinder sig Bolaget 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 kvartermark 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 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. Basår december 2012.

Anslutningsavgiften ska erläggas senast 90 dagar efter det att Staden utfärdar faktura. För god ordning skall noteras att om inget nyttjande av byggrätt sker av Bolaget (utöver iordningställande av Fastigheten enligt § 3.1) så uppgår anslutningsavgiften till 0 kronor.

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 kvarterns nät. Driftavtal ska tecknas för att över tid säkerställa funktion, kvalitet och tillgänglighet av den del av sopsugsanläggningen som ligger inom kvartermark. 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 kvarterns nät. 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.

3.14 Byggnad i anslutning till allmän platsmark m.m.

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

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar.

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

§4

HÅLLBARHETSPROFILERING NORRA DJURGÅRDSSTADEN

4.1 Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och lokaler i fastigheterna Stålklocka 1 och 2 (Gasklocka 3 och 4)", version 2.1, 2025-05-16, (Bilaga 6)

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

- att arbeta för att uppfylla högt ställda mål och krav enligt Bilaga 6
- att på egen bekostnad, aktivt och kontinuerligt följa upp och redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning ,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 kompetensseminarier
- att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.

§ 5

ÖVRIGA VILLKOR

5.1 Säkerhet

OBOS Nya Hem AB (org.nr 559269-1983) har åtagit sig, se Bilaga 11, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För de fall tomträtten eller del därav ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan

motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att OBOS Nya Hem AB (org.nr 559269-1983) ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. OBOS Nya Hem AB (org.nr 559269-1983) svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat OBOS Nya Hem AB (org.nr 559269-1983) från sitt åtagande. Sådant skriftligt samtycke ska lämnas omgående efter att ny säkerhet som Staden godtagit mottagits av Staden.

5.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 5 000 000 kronor, i penningvärde 2025-02-01, att inom tre månader från och med den dag då punkterna (i) och (ii) i punkten 2.1 första stycket har uppfyllts, träffa Tomträttsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i Bilaga 2 i enlighet med vad som närmare framgår av nämnda punkt.

Bolaget förbinder sig vid vite av 5 000 000 kronor, i penningvärde 2025-02-01, att senast 8 år efter upplåtelsedagen enligt Tomträttsavtalet ha uppfyllt Bolagets samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Åtaganden i § 4.1 (Hållbarhetskrav) samt hållbarhetskraven i Bilaga 7 (PM Genomförandeplan Norra Djurgårdsstaden – Byggaktör och Entreprenör) är dock inte vitesgrundande utan regleras i sista stycket nedan.

För det fall tidsfristen enligt Överlåtelseavtalet utökas enligt vad som stadgas i § 5.2 i Överlåtelseavtalet, ska tidsfristen i andra stycket under § 5.2 ovan anses utökad till 10 år efter upplåtelsedagen enligt Tomträttsavtalet.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet 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 ska 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.

Staden har även rätt att erhålla ersättning för faktisk direkt skada som Staden lider på grund av att Bolaget inte uppfyllt vad som framgår av § 4.1 (Hållbarhetskrav) samt hållbarhetskrav i Bilaga 7 (PM Genomförandeplan Norra Djurgårdsstaden – Byggaktör och Entreprenör), under förutsättning att Bolagets brister i uppfyllandet inte beror på att Bolaget följt vad som framgår av i förekommande fall fastställt arkitekturprogram.

5.3 Överlåtelse av överenskommelse

Innan tomträtt upplåtits får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 30 000 000 kronor i penningvärde 2025-02-01, att vid överlåtelse av tomträtten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt 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 Nya Hem NYAB 51 AB träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Stålklockan 2 daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av tomträtten tillse att också efterföljande tomträttshavare 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 30 000 000 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, i vilken kommersiellt känsliga uppgifter får vara maskerade.

5.4 Fullgjorda åtaganden

För Bolagets samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse har Bolaget erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte ska anses föreligga vid avgäldsreglering.

5.5 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 kommunfullmäktige senast 2025-12-31 godkänner överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av Stålklockan 1 mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd och Nya Hem NYAB 22 AB (org.nr 559324-4436) genom beslut som senare vinner laga kraft, och

dels kommunfullmäktige senast 2025-12-31 godkänner förslag till reviderat genomförandebeslut för Stålklockan 1 och 2, genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

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

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Nya Hem NYAB 51 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Förslag till tomträttsavtal med Bilaga
3. Avtalsservitut för gångväg
4. Underlag till servitut för gångväg
5. Avtalsservitut för gasledning
6. Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och lokaler i fastigheterna Stålklocka 1 och 2 (Gasklocka 3 och 4), version 2.1, 2025-05-16
7. a. PM Genomförandeplan Norra Djurgården – Byggaktör och Entreprenör 2023-01-30 rev. 2024-11-15
7b. Avstegslista - Genomförandeplan
8. Systemhandling allmän platsmark
9. Befintlig vegetation och mark
10. Vite vid träderskada
11. Borgensåtagande

Bekräftelse

Härmed bekräftar OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, org nr 556653-3922, och BWG Homes AS, org nr. 988 737 798, att mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd och OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB tecknat markanvisningsavtal tecknat 2020-11-20 inkl tecknade tilläggsavtal övergår på Nya Hem NYAB 51 AB, org.nr. 559523-9905, såvitt avser fastigheten Ståklockan 2 från och med att denna överenskommelse om exploatering tecknats mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd och Nya Hem NYAB 51 AB.

Ort:

Datum:

För Kärnhem Bostadsproduktion AB

.....
()

.....
()

Ort:

Datum:

För BWG HOMES AS

.....
()

.....
()