

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Nya Hem NYAB 43 AB (org.nr. 559367-8849), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 5.4 nedan träffats följande

## Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Kvarteret Terrassen Västra

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2020-10-15 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder samt lokaler inom Kvarteret Terrassen Västra. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2020-12-10. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

##### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Terrasskvarteren antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2021-12241-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

### § 2

#### MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSILDNING

##### 2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 1 333 kvadratmeter av Fastigheten Hjorthagen 1:3, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskillning om etthundraåttioenmiljonertiofemtusen (181 055 000) kronor.

Den preliminära köpeskillningen baseras på ett pris i prisläge 2017-09-01 (värdetidpunkten) om 5 593 kvm ljus BTA bostad multiplicerat med 32 000 kronor samt 189 kvm BTA kommersiella lokaler multiplicerat med 11 000 kronor.

Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

## Bostäder

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset för bostäder är **32 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA** och är bestämt i **prisläge 2017-09-01 (värdetidpunkten)** och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2.

Reglering av priset ska ske enligt nedanstående formel:

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

A = pris på tillträdesdagen, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

C = senaste tillgängliga månatliga genomsnittspris<sup>1</sup> på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom Östermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Svensk Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris<sup>1</sup> på bostadsrätter inom Östermalm enligt Svensk Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Svensk Mäklarstatistiks redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

<sup>1</sup> Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

## Kommersiella lokaler

Köpeskillingen för kommersiella lokaler, är bestämd till 11 000 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 2017-09-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB\* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2016-12-31 (indextal för år 2016) är indextalet 420,3 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2017 har publicerats beräknas indextalet per 2017-09-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2016 och 2017. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex. Ovan angivet indextal för år 2016 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indextal för angivet år.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. *Om startindex enligt ovan kan beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2017-09-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2017-09-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för september månad 2017.

*\*före detta IPD*

## 2.2 Tilläggsköpeskillning

Bolaget ska tillsända Staden bygglovshandlingar, jämte redovisning av ljus BTA, senast fyra veckor efter beslut om bygglov.

Om Bolaget, eller annan som förvärvar Fastigheten eller del därav, erhåller bygglov för byggnad eller byggnader med area eller areor överstigande det antal m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder och kommersiella lokaler varpå köpeskillingen beräknats, ska Bolaget utöver köpeskillingen erlagga tilläggsköpeskillning till Staden enligt nedan.

För den area eller de areor ljus BTA bostäder och kommersiella lokaler som överstiger det antal m<sup>2</sup> ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats ska tilläggsköpeskillning utgå beräknat på det pris i kr/m<sup>2</sup> varpå köpeskillingen för bostäder och kommersiella lokaler beräknats, dvs. överstigande m<sup>2</sup> ljus BTA multiplicerat med pris i kr/m<sup>2</sup> för aktuell typ av användning. Detta gäller även om den totala arean ljus BTA inte har ökat. För det fall ett ändamåls area utökats på bekostnad av arean för ett annat ändamål ska tilläggsköpeskillningen emellertid minskas med ett belopp beräknat på area och pris för det ändamål vars area minskat.

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 byggrätt 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 m<sup>2</sup> 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 jordabalken 4 kap. 4 §.

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

### 2.3 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1.

Staden kommer vid fastighetsbildning ansöka om att Fastigheten ska vara fri från inskrivningar som belastar stamfastigheten Hjorthagen 1:3, se även under 2.9.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

Bolaget ska bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

### 2.4 Förnyelse av överlåtelse

Ansökan om fastighetsbildning ska enligt JB 4:7 inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från köpeavtals undertecknande. Det är emellertid parternas önskan att fastighetsbildning ska genomföras först när Stadens arbeten med markrening samt entreprenader är slutförda. Staden och Bolaget är därför överens om att överenskommelsen om exploatering på oförändrade villkor ska förnyas senast 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 upprättades.

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

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

Det är parternas intention att om en förnyelse enligt ovan skulle anses ogiltig med anledning av att handlingen inte anses uppfylla formkraven enligt jordabalken, ska parterna upprätta ett nytt avtal för att fullfölja överlåtelsen.

## 2.5 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten 30 januari 2026.

Bolaget får med 4 månaders framförhållning skjuta på tillträdet till senast 30 september 2026. Om Bolaget inte meddelat Staden nytt datum för tillträde senast den 30 september 2025 gäller alltså att tillträde ska ske den 30 januari 2026.

Dagen för faktiskt tillträde benämns nedan Tillträdesdagen.

Tillträdesdagen förutsätter att beslut om bildande av Fastigheten vunnit laga kraft och att följande förutsättningar är uppfyllda:

1. Stadens entreprenad E-334 omfattande arbetsgata med ledningar för Gasverksvägen har färdigställts och godkänts vid slutbesiktning.
2. Stadens entreprenad E-361 omfattande arbetsgata med ledningar för Bobergsgatan har färdigställts och godkänts vid slutbesiktning.
3. Stadens entreprenad E-378 omfattande ny tunnel till Stockholm Exergi, samt åtgärder i befintlig tunnel har färdigställts och godkänts vid slutbesiktning.
4. Stadens arbeten med markrening inom Planområdet är slutförda. Stadens arbeten med markrening ska anses slutförda då mätbara åtgärds mål i jord och grundvatten är uppfyllda och Staden schaktat eller fyllt till projekterad grundläggningsnivå med undantag för berg.

Parterna kan komma överens om att tidigarelägga Tillträdesdagen i de fall villkoren enligt stycket ovan är uppfyllda, vilket i så fall regleras i ett tilläggsavtal till detta avtal.

Tillträdesvillkoren 1-4 ovan kan efterges av Bolaget.

## 2.6 Betalning m.m.

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

Ersättning för av Staden utförda åtgärder enligt §2.11 ska erläggas senast 90 dagar efter det att Bolaget har tillträtt Fastigheten mot av Staden utfärdad faktura.

Staden ska på Tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande Fastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheten.

## 2.7 Kostnader och intäkter

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

För det fall Staden låtit genomföra fastighetsbildning enligt §2.3 tidigare än avtalad tillträdesdag och detta beror på att Bolaget inte medverkat till överenskommelse om förnyelse ska Bolaget erlägga även den fastighetsskatt som belöper på Fastigheten från dag då fastighetsbildningen vunnit laga kraft till Tillträdesdagen.

## 2.8 Förfogande över Fastigheten till tillträde

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

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

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

## 2.9 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte belastas av andra inskrivningar och avtal än de som framgår av detta avtal och till Detaljplanen hörande fastighetsförteckning, Bilaga 3, se även under 2.3.

## 2.10 Fastighetens skick m.m.

Med undantag för vad som anges i § 2.11, stycke 1-2, beträffande markföreningar samt schakt och återfyllnad, förklarar sig härmed Bolaget godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten.

Bolaget kommer inför planerat tillträde få möjlighet att besiktiga utförda arbeten med markrening och schakt.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

## 2.11 Markföroreningar, schakt och eventuella konstruktioner

Staden ska utföra markrening av jorden och grundvatten inom Fastigheten enligt mätbara åtgärds mål och upprättad anmälan om efterbehandling enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd som skickats in till tillsynsmyndigheten. De gällande mätbara åtgärds målen finns preciserade i Bilaga 4 (markanvändning A. kvartersmark samt D. djup jord under kvartersmark).

Staden har tagit fram en grovschaktplan med grundläggningsnivåer. Staden ska schakta ner till överenskommen projekterad grundläggningsnivå (+4,8). Bolaget startar sina entreprenadarbeten vid grovschaktade ytor. Bolaget ersätter Staden för redan utförd bergschakt, jordschakt och uppfyllnad till önskad grundläggningsnivå med 900 000 kronor vilket ska erläggas senast 90 dagar efter det att Bolaget har tillträtt Fastigheten mot av Staden utfärdad faktura.

Bergnivån varierar och möjlighet till full botten- och källarvåning närmast Gasverksvägen är begränsad p.g.a. stödmur längs gångbanans kant. All åtkomlig bergschakt har utförts av Staden innan ovanliggande stödmurar för Gasverksvägen anlagts, så att botten- och källarvåning kan anläggas enligt grovschaktplan. Ytterligare bergschakt i anslutning mot stödmurar vid Gasverksvägen är endast möjligt genom sågning och sker på Bolagets egen risk. Bolaget tar på sig ansvaret och utförandet för eventuell sågning och att avlägsna eventuella lämningar av tidigare konstruktioner under grovschaktade ytor. Staden bekostar inga erforderliga stödkonstruktioner. Dessa bekostas av Bolaget.

I det fall Bolaget planerar detaljschakt, källare eller andra större byggnadskonstruktioner under grovschaktplanens nivåer svarar Bolaget för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets generella riktvärden 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. Vid schakt som utförs enbart i markreningssyfte svarar Staden även för kostnad för schakt av dessa massor samt eventuell återfyllnad.

Eventuell 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 Staden i förväg godkänt eventuell åtgärd. 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 ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd. Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den enligt detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken.

### 2.12 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

### 2.13 Servitut och ledningsrätter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i Fastigheten 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.

#### *Gasverksvägens stödmur*

Bolaget och Staden är överens om att Staden i samband med fastighetsbildningen ska ansöka om ett officialservitut för rätt att ta ned laster inom Fastigheten för Gasverksvägens stödmur. Officialservitutet ska belasta Fastigheten och omfattning av officialservitutet framgår av Bilaga 11. Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om officialservitut.

Om officialservitut enligt Bilaga 11 inte kan bildas, är Staden och Bolaget överens om att ett avtalsservitut med motsvarande innehåll och rättigheter istället ska tecknas och inskrivas.

Bolaget ska utforma källarvägg mot Gasverksvägens stödmur så att ny konstruktion inte gör åverkan på stödmur.

Staden ansvarar för samtliga drift- och underhållskostnader av stödmuren och dess grundläggning.

Staden ska i samband med bygglov tillfrågas för granskande av handlingar genom att konstruktionslösning samt sektion mellan byggnad och stödmur skickas till projektets tekniska specialist på trafikkontoret innan bygglov lämnas in. Staden ska även ges möjlighet att delta i syner och besiktningar för byggnads- och anläggningsarbeten vilka påverkar Gasverksvägens stödmur.

#### *Belysning, ledningar mm*

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 belysning och skyltar för allmänna gator och vägar; placering bestäms efter samråd med Bolaget.

### 2.14 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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



A handwritten signature or set of initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several overlapping strokes.

## § 3

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

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

Bolaget förbinder sig vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i planbeskrivningen, och handlingsprogram 1.1 (Bilaga 5).

Bolaget ska lösa parkeringsbehovet via parkeringsköp i planerat bergsrumsgarage. Bolaget förbinder sig att teckna avtal med Stockholms stads Parkering AB, nedan kallat **Stockholm Parkering**, avseende parkeringsköp i bergsrumsgarage för Fastighetens totala parkeringsbehov, se Bilaga 6. Bolaget förbinder sig att köpa minst 33 stycken parkeringsplatser.

Handikapparkering löses enligt Detaljplan.

Staden har upprättat ett PM rörande generella områdeskrav för Norra Djurgårdsstaden, *PM generella områdeskrav för Projekt Norra Djurgårdsstaden* (Bilaga 10), 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 exploateringen. De preliminära tiderna innan tillträde är:

- Stadens entreprenad E-334 omfattande arbetsgata med ledningar för Gasverksvägen, pågår t.o.m. Q4 2024.
- Stadens entreprenad E-361 omfattande arbetsgata med ledningar för Bobergsgatan, pågår t.o.m. Q4 2025.
- Stadens entreprenad E-378 omfattande ny tunnel till Stockholm Exergi, pågår t.o.m. Q3 2024. Därefter utförs ventilationsrum och fyllning i befintlig tunnel under cirka 4 månader.
- Stadens arbeten med markrening inom kvarteret Terrassen Västra, Utvärdering av åtgärder förväntas vara klara under 2024.
- Fastighetsbildning för kvarteret Terrassen Västra, Q4 2025
- Tillträdet sker enligt § 2.4

Staden finplanerar den allmänna platsmarken i huvudsak efter inflyttning 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.

### 3.2 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 66 lägenheter, kommersiella lokaler etc.

### 3.3 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

#### *Kvartersmark*

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom 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.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten för återfyllnad av mark mot fastighetsgräns så att marknivåerna ansluter mot angränsande gators projekterade höjder. För återfyllnad mot Stockholm Parkerings infart till Hjorthagsgaraget samt Gasverksparken ansvarar Staden för återfyllnad, Bolaget bekostar material i samband med genomförandet.

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

Bolaget bekostar nödvändig grundläggning och pålning.

Bolaget ersätter Staden för kostnaden av stödkonstruktion (stödmur/spont) mellan fastighet och intilliggande Bobergsgatan och park samt för merkostnad av försiktig motfyllning om Bolagets valda konstruktioner medför krav på detta.

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

### *Gatu- och parkmark*

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

### 3.4 Plankostnad

Bolaget har ersatt Staden med 1 404 849 kr för framtagande av Detaljplanen.

### 3.5 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.

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

### 3.6 Övrigt

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. Bolaget ansvarar för och bekostar erforderlig kontroll, provtagning och rening av länshållningsvatten. Infiltration av länshållningsvatten är ej tillåtet. Detta gäller oavsett vattnets kvalitet och föroreningsinnehåll.

Bolaget ska i övrigt ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Bolaget ska bygga med gastäta grundkonstruktioner upp till markytan, motsvarande radonsäker grundläggning inklusive radonslang.

### 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 Byggaktörstavlor 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 t.ex. 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 Staden om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Ytor för byggetablering kommer då att anordnas i närhet till Fastigheten alternativt inom Detaljplanegränsen för närliggande Kolkajen.

Om etablering sker inom Kolkajen debiteras ingen taxa för upplåtelsen under en period om 24 månader från det att Bolaget tillträder Fastigheten. Staden och Bolaget ska innan tillträde teckna ett separat avtal som reglerar vilka ytor som omfattas av upplåtelsen.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med Staden 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. Staden 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 enligt skadeståndslagen.

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

### 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](http://www.ndslogistik.se). Villkor för anslutning fastställs senast 6 månader före byggstart.

### 3.10 Befintlig vegetation och mark

#### *Allmän platsmark*

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett stabilt två meter högt stängsel.

Staketet ska placeras i gränsen till Fastigheten eller enligt överenskommelse vid den gemensamma synen. Staketet får inte förankras i befintlig vegetation och skall vara uppställt under hela byggtiden. Ingen trafik, uppläggning av material, schakt eller annan verksamhet får förekomma utanför staketet. Om Bolaget, eller något av Bolaget anlitat företag, nyttjar park- och naturmark utan skriftligt tillstånd från Staden, kan Staden komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning i enlighet med § 3.9 ”Byggytor och byggetablering”.

#### *Gemensam syn*

Parterna ska utföra en gemensam syn av den angränsande park- och naturmarken för att fastställa vegetationens status och vilka skyddsåtgärder som Bolaget ska utföra. Det åligger Bolaget att i god tid kalla Stadens representant till den gemensamma synen före etablering och byggstart. Stadens representant ska protokollföra samt dokumentera med fotografier. Protokollet ska justeras och delges bägge parter.

Vid synen ska fastighetsgränsen, kommande byggnad samt förslag på placering av skyddsstaket vara utmärkt av Bolaget. Överenskommen placering av skyddsstaket ska dokumenteras och vid behov ska Bolaget utföra inmätning.

Status för träd och övrig vegetation i naturmarken ska inventeras och dokumenteras. Trädens kronutbredning ska kartläggas för bedömning av åtgärder för att undvika skador i kronorna. Bedömning görs om rotkartering krävs för beslut om lämpligt åtgärdsförslag.

Omfattningen av skyddsåtgärder eller andra tillkommande åtgärder ska fastställas. Det åläggs Bolaget att redovisa vilka skyddsåtgärder de planerat på platsen och sakkunnig från Bolagets sida ska närvara vid den gemensamma synen.

Verkställandet av samtliga överenskomna skyddsåtgärder ska löpande dokumenteras av Bolaget med fotografering, dagboksanteckningar mm samt stämmas av med Stadens representant. Dokumentationen ska hållas tillgängliga för Stadens representant vid platsbesök.

Vid markarbetenas färdigställande ska Bolaget kalla till gemensam syn av park- och naturmarken som angränsar till Fastigheten och överlämna dokumentationen på utförda skyddsåtgärder.

### *Skyddsåtgärder*

Standard för skyddande av träd vid byggnation 2.0 av Johan Östberg och Örjans Stål ska tillämpas vid eventuella arbeten som kan påverka träden. Det innebär att bland annat följande skyddsåtgärder ska utföras:

Schakt ska förläggas så långt från träden som möjligt och ska ske med stor varsamhet. All schakt i trädens rotzoner ska utföras varsamt med stadens representant närvarande. Alla frilagda rötter kapas med handredskap, handsåg och/eller sekator. Exponerade rötter vattnas och hålls ständigt fuktiga samt täcks med rotduk tills återfyllning sker. Detta gäller även om andra schaktningsmetoder överenskommit. Återfyllning ska ske med för träden lämpligt substrat.

Träd ska bevattnas under byggtiden för att undvika torkskador. Omfattningen av bevattningen ska bestämmas under den gemensamma synen.

Eventuell beskärning av grenar som riskerar att skadas där det krävs fritt utrymme ovan markytan måste först godkännas av Staden. Arbetsmomentet ska utföras av certifierad arborist.

### *Viten*

Om träd eller annan vegetation på park- och naturmark på grund av Bolaget eller något företag som Bolaget anlitar, skadas, avlägsnas eller dör tidigare än fem år efter avslutade arbeten ska Bolagen till Staden utge vite. För dött eller skadat träd utgår vite enligt Bilaga 9. ("Vite vid trädiskada på allmän platsmark"). För skador som medför att trädet måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp.

För de träd som parterna vid den gemensamma synen är överens om att fälla utgår inget vite. Om träd dör trots att dokumentation kan uppvisas som visar att föreskrivna åtgärder följts, utgår inget vite.

### 3.11 Dagvatten

Bolaget åtar sig att uppfylla krav gällande dagvattenhantering uppställda i dokumentet Dagvattenstrategi Kolkajen – Ropsten, Bilaga 7.

### 3.12 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.

För Terraskvarteren har avsteg gällande angöringsplats för bilar och parkeringsplats för rörelsehindrade gjorts och utökats till 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

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 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.

### 3.14 Avfallshantering

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

Avfallshanteringen för Fastigheten ska ske via en stationär sopsugsanläggning. Sopsugsanläggningen är placerad inom Gasverksområdet. Tre avfallsfraktioner ska uppsamlas och transporteras i sopsugsanläggningen. Bolaget förbinder sig att ansluta Fastigheten till sopsugsanläggningen. Anslutning av kvartersnät till sopsugsanläggningens huvudledning ska ske enligt av Staden upprättade anvisningar och förutsättningar.

Parterna är överens om att beräkning av anslutningsavgiften för utförande 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, vilken gäller 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.

För information motsvarar anslutningsavgiften per 2022-03-31 en avgift om 333 kr exklusive moms per kvm ljus BTA.

Anslutningsavgiften ska erläggas senast 90 dagar efter det att Bolaget har tillträtt Fastigheten mot av Staden utfärdad faktura.



Bolaget är införstått med att Staden i dagsläget ansvarar för sopsugsanläggningens drift och underhåll och vidarefakturerar de faktiska kostnaderna för detta till de fastighetsägare som nyttjar anläggningen. Drift- och underhållskostnaderna fördelas tillsvidare utifrån ljus BTA för respektive fastighet.

Kommunalt huvudmannaskap ska gälla för Hjorthagens Sopsugsanläggning. Stockholm Avfall AB kommer ta över drift och underhåll. Detta beräknas ske tidigast 2024. När sopsugsanläggningen är fullt utbyggd kommer även ägandet av anläggningen att övergå från Staden till Stockholm Avfall AB. Sopsugsledningar med tillhörande anläggningar inom kvartersmark är enskilda och varje enskild fastighetsägare bekostar och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll, exklusive kommunikationsboxar med från terminalen inkommande signalkabel och tryckluftslang.

Inför Stockholm Avfall AB:s övertagande av sopsugsanläggningens drift och underhåll åtar sig Bolaget, eller den som Bolaget sätter i sitt ställe, att teckna driftavtal med Stockholm Avfall AB för reglering av den fortsatta driften av kvartersnätet. Driftavtal ska tecknas för att över tid säkerställa funktion, kvalitet och tillgänglighet av den del av sopsugsanläggningen som ligger inom kvartersmark. Avtalet omfattar villkor för användning, ansvarsfördelning för drift, service och underhåll samt villkor vid driftstörning och driftstopp. Avtalet omfattar även bestämmelser om säkerhet samt hantering av eventuellt behov av ändringar av kvartersnätet. När driftansvaret har lämnats över till Stockholm Avfall AB kommer de eller den de sätter i sitt ställe 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.

### 3.15 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, kvarteret Terrassen", version 2.0, 2024-05-03, (Bilaga 5)

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 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 (org.nr 559269-1983) har åtagit sig, se Bilaga 8, 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 Fastigheten 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 (org.nr 559269-1983) ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Obos Nya Hem (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 (org.nr 559269-1983) från sitt åtagande.

5.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 10 865 000:- kronor, i penningvärde 2017-09-01, att senast 10 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 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.

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 10 865 000:- kronor i penningvärde 2017-09-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten 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 Nya Hem NYAB 43 AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Kvarteret Terrassen Västra 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 10 865 000 kronor i penningvärde 2017-09-01. 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 2024-11-19 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2024-11-19 genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2024-11-19 godkänner förslag till genomförandebeslut för Terraskvarteren, 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

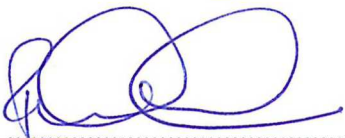
För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Nya Hem NYAB 43 AB

.....  
( )

  
.....  
( Erik Lind )

.....  
( )

  
.....  
( FERANDREN )

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

## BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Definition av ljus BTA
3. Fastighetsförteckning DP
4. Mätbara åtgärds mål
5. Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och lokaler, kvarteret Terrassen, version 2.0
6. Intentionsavtal avseende parkeringsköp med Stockholm Parkering
7. Dagvattenstrategi Kolkajen-Ropsten
8. Borgensåtagande
9. Vite vid trädkada på allmän platsmark
10. PM Generella områdeskrav för Projekt Norra Djurgårdsstaden
11. Underlag till släntservitutsavtal