

Stockholms kommun genom dess Exploateringsnämnd ("Staden") och Stockholm Exergi AB, org. nr. 556016-9095, ("Bolaget") tecknade 2011-05-26 en avsiktsförklaring för att förhandla om avtal avseende markanvisning och marköverlåtelse, vilket möjliggör en etablering av en ny energiproduktionsanläggning i Lövsta samt avveckling av Hässelbyverket och utbyggnad av bostäder i Hässelby Strand. Bolaget planerar att anlägga en ny energiproduktionsanläggning vid f.d. Lövstatippen i Hässelby för att möjliggöra en långsiktig omställning till en mer uthållig och förnyelsebar energiproduktion i Stockholm. En överskådlig beskrivning av energiproduktionsanläggningen biläggs, bilaga 1. När den nya anläggningen tagits i drift kommer Bolaget att avveckla det befintliga kraftvärmeverket i Hässelby vilket möjliggör en framtida bostadsutbyggnad vid Hässelby Strand på de fastigheter där Hässelbyverket idag är beläget. Detta kan också leda till att exploatering på mark som Staden äger närmast kraftvärmeverket förenklas.

Staden äger fastigheten där Lövstatippen är belägen och ett stort markområde kring denna. Den tidigare avfallshanteringen vid Lövstatippen har flyttats och sluttäckning av tipphögar är avslutad. En miljöutredning har påbörjats för den förändrade markanvändning som planeras för områdena vid Lövstatippen och Hässelbyverket. I Stadens översiktsplan är det tidigare tippområdet utpekade som ett "större område för stadens tekniska försörjning", exempelvis värmeverk.

Mot denna bakgrund har Staden och Bolaget denna dag och på de förutsättningar som anges nedan träffat följande

## **AVTAL om markanvisning för att etablera en ny energiproduktionsanläggning i Lövsta samt avveckla Hässelbyverket och bygga bostäder på denna mark i Hässelby strand ("Avtalet")**

Avtalet ersätter den tidigare mellan parterna ingångna avsiktsförklaringen.

### **§ 1 Markanvisning**

Staden anvisar, under de förutsättningar som anges i § 16, mark till Bolaget för uppförande av ny energiproduktionsanläggning på del av fastigheten Hässelby Villastad 36:1 i Stockholms kommun enligt preliminär markering på bifogad karta, se bilaga 2. Området benämns fortsättningsvis **Fastigheten 1**. Markanvisningen innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med det datum då beslut fattas enligt § 16, har en option att ensamt förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för Fastigheten 1.

Bolaget ska följa samtliga tillämpliga villkor i bilagda markanvisningspolicy, bilaga 3, beslutad i kommunfullmäktige den 15 december 2015. Detta innebär bland annat att Bolaget ska följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Enligt Stadens markanvisningspolicy gäller vidare att markanvisningen inte får överlåtas samt att Staden under vissa förutsättningar får återta markanvisningen. Om Bolaget går i konkurs förfaller markanvisningen.

## § 2 Överlåtelse av Bolagets mark

Bolaget ska verka för att fastigheterna Vassen 3, Fackelrosen 3, Fackelrosen 4, Fackelrosen 11, Fackelrosen 15, Fackelrosen 16, Hästhovsörten 2, Hästhovsörten 4, Hässelby Villastad 10:42 och Hässelby Villastad 10:43 i Stockholms kommun överlåts till Staden, se bilaga 4. Dessa fastigheter benämns fortsättningsvis **Fastigheten 2**. Parterna är överens om att vid överlåtelse till Staden kan de fastigheter som utgör Fastigheten 2 ha reglerats ihop till en fastighet.

Överlåtelsen ska inte omfatta fyra av de totalt sex berggrum som är belägna under och tillhör Fastigheten 2. Samtliga berggrum har markerats på bilaga 4. Berggrum nr 1 och nr 2 ska överlåtas till Staden, övriga nr 3-6 ingår inte i överlåtelsen ovan utan kvarstår i Bolagets ägo under förutsättning att fastighetsbildning enligt § 5 nedan kan genomföras.

Bolagets intention om att överlåta Fastigheten 2 till Staden och Stadens markanvisning avseende Fastigheten 1 är beroende och villkorade av varandra – faller den ena affären, oavsett anledning, faller även den andra.

## § 3 Detaljplan

Parterna ska verka för att detaljplan för en energiproduktionsanläggning, om 250 - 600 MW tillförd bränsleeffekt, inom Fastigheten 1 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med Bolagets framtagna utbyggnadsförslag, se bilaga 1.

Parterna ska verka för att en detaljplan inom Fastigheten 2 med intilliggande markområden antas och vinner laga kraft, innehållandes så hög exploateringsgrad som är möjligt och samtidigt förenligt med en god stadsbyggnad. Bolaget har genom underkonsulter tagit fram ett förslag på exploatering av Fastigheten 2, som medger ca 1 500 bostadslägenheter och ca 160 000 BTA. Parterna är medvetna om att slutlig omfattning av exploateringen bestäms av Stadsbyggnadsnämnden alternativt kommunfullmäktige inom ramen för detaljplaneprocessen för Fastigheten 2. Parterna ska även verka för att det i detaljplanen införs fastighetsindelingsbestämmelser med innebörden att en eller flera 3D-fastigheter ska tillskapas för berggrum 3-6. Parterna ska vidare verka för att det i detaljplanen införs bestämmelser som säkerställer fortsatt åtkomst till berggrum 3-6 för Bolagets fortsatta tillsyn och eventuell ändrad användning till garage eller motsvarande verksamhet.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar ska planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult. Parterna ska stå som gemensam beställare av planarbetet på både Fastigheten 1 och Fastigheten 2 varvid Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal avseende Fastigheten 1. Staden står på motsvarande sätt för kostnaderna avseende Fastigheten 2, undantaget kostnaderna för utredningar som Bolaget ska utföra enligt § 7. Det antecknas att Bolaget och stadsbyggnadskontoret 2017-09-18 har ingått ett planavtal avseende Fastigheten 1. För att säkra genomförbarheten av detaljplanen för Fastigheten 2 kommer Staden ingå markanvisningsavtal med byggherrar avseende mark inom Fastigheten 2 innan detaljplanen vunnit laga kraft.

#### § 4a Beräkning av köpeskillning för Fastigheten 1

Vid försäljningen av marken ska köpeskillningen baseras på Fastigheten 1:s areal efter fastighetsbildning. Parterna är överens om att priset ska vara 1 500 kronor per m<sup>2</sup> TA (tomtarea) i prisläge 1 februari 2018. Markpriset ska räknas upp med 3 % per år fram till tillträdesdagen.

Från köpeskillningen för Fastigheten 1 ska avdrag utgå motsvarande den ersättning Staden ska erlägga till Bolaget enligt 6 § st 3.

#### § 4b Beräkning av ersättning vid upplåtelse av servitutsrätt i anslutning till Fastigheten 1

Vid upplåtelse av servitutsrätt enligt § 5, 3:e stycket nedan ska Bolaget till Staden erlägga en engångsersättning som bestäms enligt § 4a. Ersättning för servitutet ska därmed bestämmas på samma sätt som köpeskillningen för Fastigheten 1.

#### § 4c Beräkning av köpeskillning för Fastigheten 2

Vid försäljningen av marken ska köpeskillningen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. På karta i bilaga 5 har Fastigheten 2 och viss angränsande mark som ägs av Staden indelats i sju områden. Parterna är överens om att priset för byggklar kvartersmark för bostäder inom respektive område på kartan ska vara de belopp i kr/m<sup>2</sup> ljus BTA som anges i följande tabell. Ljus BTA definieras i bilaga 6.

Område nr	Markpris, kr/kvm ljus BTA
1	14 800
2	8 300
3	10 400
4	7 300
5	10 400
6	7 300
7	7 000

Ovanstående priser för bostäder i kronor per m<sup>2</sup> BTA är bestämda i prisläge 1 februari 2018 (värdetidpunkten) och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset skall ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 20 \% * (C-D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/kvm ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/kvm ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea inom Vällingby och Hässelby församling som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Vällingby och Hässelby församling enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Oaktat av vad som framgår ovan ska det stå Bolaget fritt att, i samband med att parterna ingår överlåtelseavtal avseende Fastigheten 2 ("Överlåtelsepunkt"), genom tre värderingar fastslå marknadsvärdet vid Överlåtelsepunkten, i kr/m<sup>2</sup> ljus BTA, för varje delområde. Värderingarna ska utföras av tre oberoende och opartiska värderingsmän. Parterna ska gemensamt komma överens om vilka värderingsmän som ska utföra värderingarna. Skulle det genomsnittliga värdet av de tre värderingarna överstiga de värden som framräknats enligt ovan, genom indexering av värdena i tabellen fram till Överlåtelsepunkt, ska dessa nya värden utgöra grund för beräkning av köpeskillingen istället för de indexerade tabellvärdena. Även om Bolaget väljer att fastslå markvärdet för bostäder vid Överlåtelsepunkten genom värderingar enligt detta stycke, ska markvärdena regleras i enlighet med ovanstående indexberäkning, dvs från Överlåtelsepunkten fram till att Staden tillträder Fastigheten 2.

För byggklar mark för lokaler inom Fastigheten 2 ska priset vara 3 700 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 1 februari 2018. Priset för mark för lokaler ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Övriga Storstockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år. Per 2017-12-31 (indextal för år 2017) är indextalet 190 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2018 har publicerats beräknas indextalet per 2018-02-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2017 och 2018. Detta indextal benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas priset för mark för lokaler enligt följande: Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Priset vid tillträde beräknas som priset i prisläge 2018-02-01 multiplicerat med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Beräknade priser i kr/m<sup>2</sup> ljus BTA ska vid fastställande av slutlig köpeskillning reduceras med den genomsnittliga kostnaden per m<sup>2</sup> ljus BTA för iordningställande av allmän plats och erforderliga omläggningar av ledningar inom det exploateringsområde som område nr 1-7 kommer att ingå i. Priser inom område 1 ska därutöver reduceras med grundläggnings- och anläggningskostnader inom detta område som överstiger vad som är normalt.

Inom delområden där mark ägs både av Bolaget och av Staden ska markvärdet (det totala värdet för delområdet beräknat enligt ovan) fördelas i proportion till markarealen av respektive parts markinnehav inom delområdet (genomsnittsvärdeprincipen).

## **§ 5 Fastighetsbildning**

Bolaget ska, innan överlåtelse av Fastigheten 2 sker, verka för att fastighetsbildningsåtgärder som möjliggör bildandet av en eller flera 3D-fastighet/er för bergrum 3-6 inom Fastigheten 2 påbörjas. Parterna ska vid denna fastighetsbildning tillse att bergrum nr 3-6 blir fullt tillgängliga, utan krav på särskild ersättning från Bolaget, för användning som garage eller motsvarande verksamhet. För det fall det visar sig att det är ekonomiskt gynnsamt att bergrum nr 3-6 används för exempelvis garage eller annan kommersiell verksamhet ska parterna diskutera köpeskillning och ägandet av de aktuella bergrummen.

För det fall att en fastighetsbildning enligt första stycket inte beviljas och bergrum 3-6 kvarblir i Fastigheten 2 ska parterna i överlåtelseavtalet avseende Fastigheten 2 ålägga Bolaget ansvar, parterna emellan, enligt miljöbalken för de eventuella miljöskador kopplade till Bolagets verksamhet som bergrummen är behäftade med. Bolaget behöver även i detta fall tillgång till bergrummen för att, vid behov, kunna utöva tillsyn.

Staden ska, innan överlåtelse av Fastigheten 1 sker, verka för att fastighetsbildningsåtgärder som möjliggör bildandet av Fastigheten 1 kommer till stånd. Staden ska även verka för att fastighetsbildning, företrädesvis genom servitut, sker för att säkerställa Bolagets åtkomst till kaj, pir och transportband ned till Mälaren, preliminärt markerat på bifogad karta, bilaga 7. Staden förbinder sig att även upplåta nyttjanderätt till kajområde och transportband så länge Bolaget har behov om ej ändamålsenlig fastighetsbildning kan ske.

Staden ska inte verka för att Bolagets kajanläggning ska komma att utgöra del av Stockholms Allmänna Hamnområde.

## **§ 6 Fastigheten 1:s skick vid överlåtelse**

Bolaget ska före överlåtelsen beredas tillfälle att noga undersöka Fastigheten 1 för att skaffa sig kännedom om dess skick. Bolaget är medvetet om att Fastigheten 1 och omkringliggande område har använts som deponianläggning för avfall. Parterna är medvetna om att Fastigheten 1 och intilliggande markområden samt sediment i vattnet utanför Fastigheten 1 kan vara behäftade med miljöskador, för vilka ansvar enligt 10 kap miljöbalken kan komma ifråga, på grund av tidigare verksamhet.

Fastigheten 1 ska överlåtas i befintligt skick och kommer inte att vara sanerad från eventuella miljöföroreningar vid Bolagets tillträde. Bolaget ska innan tillträdet genomföra erforderliga utredningar för att klarlägga vilket saneringsbehov Fastigheten 1 har, med anledning av den verksamhet som bedrivits på Fastigheten 1 och intilliggande markområden, för att den ska kunna bebyggas i enlighet med den nya detaljplan som enligt § 3 ska tas fram för Fastigheten 1 samt i enlighet med de miljötillstånd Bolaget kommer att söka med anledning av denna detaljplan. Bolaget ska även innan tillträdet projektera för sådan sanering som konstateras nödvändig. Efter tillträdet ska Bolaget utföra den sanering som konstaterats nödvändig vid utredningarna enligt ovan och som Bolaget innan tillträdet projekterat för och som beslutats i enlighet med Bolagets miljö-tillstånd eller annat myndighetsbeslut. Bolaget ska ansöka om erforderliga tillstånd för att utföra saneringen. Bolaget ska innan det tillträtt Fastigheten 1 ges erforderlig åtkomst till Fastigheten 1 för att kunna genomföra nödvändiga utredningar samt projektering inför saneringsarbetet.

Staden ska ersätta Bolaget för samtliga kostnader Bolaget har för utredning, projektering samt utförande av sanering enligt vad som anförs ovan i denna §. Staden ska inte stå för sådana kostnader som Bolaget haft innan detta Avtals undertecknande. Staden ska inte stå för sådana kostnader som beror på uppförandet av den nya energiproduktionsanläggningen och som hade uppkommit oavsett förekomsten av miljöföroreningar på Fastigheten 1, t.ex. gäller detta kostnader för schaktning som är nödvändig vid grundläggningen av den nya anläggningen. Staden ska ha insyn i Bolagets arbete inför och under saneringsarbetet och ska ges möjlighet att delta i möten samt granska och ge synpunkter på relevanta handlingar som tas fram. Parterna ska innan Bolaget påbörjar något arbete som föranleder ett kostnadsansvar för Staden ha kommit överens om en

handlingsplan för vilka åtgärder Bolaget ska utföra. Av denna handlingsplan ska också framgå i vilka skeden Stadens godkännande krävs, avseende viss åtgärd eller viss handling, för att Staden ska vara fortsatt ansvarig för Bolagets kostnader.

Den ersättning som Staden ska utge till Bolaget enligt stycke 3 ovan ska i första hand regleras genom avdrag på köpeskillingen avseende Fastigheten 1, jfr § 4 a ovan.

För att Bolaget ska kunna bedriva verksamhet på Fastigheten 1 i enlighet med Bolagets utbyggnadsförslag kan det krävas att åtgärder vidtas för att minimera spridningen av förorenade sediment på sjöbotten utanför Fastigheten 1. Bolaget ska inom ramen för ansökan om miljötillstånd för sin verksamhet utreda behovet av åtgärder för att minimera spridningen av sedimenten. Parterna är inte överens om vilken part som ska stå för kostnaderna för sådana åtgärder som konstateras nödvändiga.

Parterna är medvetna om att kostnaderna för sanering av Fastigheten 1 kan bli betydande, beroende på omfattningen av den sanering som blir aktuell. Parterna är överens om att minimera dessa kostnader.

För det fall affären går åter ska Staden ersätta Bolaget för samtliga kostnader hänförliga till saneringsarbeten för Fastigheten 1.

## **§ 7 Fastigheten 2:s skick vid överlåtelse**

Staden ska före överlåtelsen beredas tillfälle att noga undersöka Fastigheten 2 för att skaffa sig kännedom om dess skick. Staden är medveten om att området har använts som produktionsanläggning för fjärrvärme i Stockholm under lång tid. Parterna är medvetna om att Fastigheten 2 kan vara behäftad med miljöskador, för vilka ansvar enligt 10 kap miljöbalken kan komma ifråga, på grund av tidigare verksamhet.

Bolaget ska utföra och bekosta rivning och sanering av Hässelbyverket och överlämna Fastigheten 2 i sådant skick att Fastigheten 2 kan bebyggas i enlighet med den nya detaljplanen som ska tas fram för Fastigheten 2, i enlighet med § 3, utan att några ytterligare rivningar, saneringar eller andra åtgärder, vilka är nödvändiga med anledning av den verksamhet Bolaget bedrivit på Fastigheten 2, behöver vidtas. Bolaget ska således utföra och bekosta alla erforderliga undersökningar och saneringsåtgärder inom Fastigheten 2 till följd av den verksamhet som bedrivits inom Fastigheten 2.

Inom ramen för detaljplaneprocessens plan-MKB, eller om som sådan inte genomförs, som en fristående utredning, kommer behovet av saneringsåtgärder för sedimenten i vattnet i anslutning Fastigheten 2 att undersökas. Om dessa undersökningar visar att saneringsåtgärder behöver vidtas, utöver de som Bolaget eventuellt vidtagit inom ramen för sin avvecklingsplan för Hässelbyverket, för att Fastigheten 2 och intilliggande markområden enligt bilaga 5 ska kunna användas i enlighet med den nya detaljplanen som ska tas fram för Fastigheten 2, i enlighet med §3, ska Bolaget stå för dessa kostnader. Oavsett behov av saneringsåtgärder ska Bolaget stå kostnaden för den undersökning som ska genomföras enligt detta stycke. Bolaget ska dock inte bekosta saneringsåtgärder i sedimenten utanför Fastigheten 2 som är nödvändiga för att anlägga badplatser, småbåtshamnar eller andra anläggningar som inte är direkt nödvändiga för uppförande av bostadsbebyggelse på Fastigheten 2 och intilliggande mark.

Parterna är medvetna om att kostnaderna för sanering av Fastigheten 2 kan bli betydande, beroende på omfattningen av den sanering som blir aktuell. Parterna är överens om att minimera dessa kostnader.

## **§ 8 Sprängstensvall mm. i anslutning till Fastigheten 1**

Skicket på den sprängstensvall som innesluter deponierna i anslutning till Fastigheten 1 är i dagsläget inte helt klarlagt. Det är inte heller klarlagt vilka och hur omfattande åtgärder som behöver vidtas för att Bolaget ska kunna uppföra kajanläggning och transportband i anslutning till sprängstensvallen eller vilken part som ska ansvara för dessa åtgärder. Vidare är parterna inte heller överens om vilken part som ska ansvara för skador på sprängstensvallen och deponierna efter det att åtgärderna utförts. Parterna ska fortsätta förhandlingarna i dessa delar för att nå en överenskommelse innan överlåtelseavtal ingås avseende Fastigheten 1.

Bolagets inställning vid detta avtals undertecknade är att Bolaget bekostar förstärkningsåtgärder inom Bolagets verksamhetsområde men att eventuella nödvändiga förstärkningsåtgärder på sprängstensvallen därutöver ska bekostas av Staden.

## **§ 9 Evakueringar**

Respektive avträdande part ska ansvara för och bekosta evakuering av eventuella hyresgäster/arendatorer med flera som har rådighet till någon del av Fastigheten 1 och Fastigheten 2.

## **§ 10 Tidsplan och samordning**

Parterna är medvetna om att de planerade överlåtelse, saneringarna, fastighetsbildningsåtgärderna och övriga åtgärder måste samordnas på ett tids- och ändamålsenligt sätt för att kunna genomföras. Parterna har följande preliminära schematiska tidsplan:

<b><u>Åtgärd</u></b>	<b><u>Tidpunkt</u></b>
Markanvisningsavtal undertecknat	Q2 2018
Start- PM för båda detaljplanerna	Q2 2018
Samråd detaljplanprocesserna	Q1 2019 – Q 4 2019
Ansökan om Bolagets miljö tillstånd	Q4 2018 – Q1 2019
Stadens genomförandebeslut	Q2 2020 – Q4 2020
Antagande detaljplaner	Q2 2020 – Q4 2020
Miljö tillstånd	Q4 2020
Bolagets investeringsbeslut	Q4 2020
Tillträde Lövsta	Q4 2020
Driftstart Lövsta	Q4 2023
Rivning/sanering Hässelby	2024-2025
Tillträde Hässelby	Q1 2025

## § 11 Bygg- och anläggningsåtgärder på Fastigheten 1

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken på Fastigheten 1 samt inom det område som ska användas för kaj, pir och transportband enligt bilaga 7.

Bolaget ska i förekommande fall ansvara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid den mark som anges i första stycket, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten enligt första stycket. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Bolaget ska i förekommande fall ansvara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i intilliggande kvartersmark och i icke planlagd mark invid den mark som anges i första stycket och de åtgärder som behöver vidtas för att återställa tätskiktet på den deponi som finns inom området, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten enligt första stycket. Projektering och utförande av sådana anslutnings- och återställandearbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Med återställande enligt stycke 2 och 3 ovan avses återställande till det skick den allmänna platsmarken respektive kvartersmarken och den icke planlagda marken (inklusive tätskiktet på deponin) var i innan Bolagets åtgärder utfördes.

## § 12 Förutsättningar för genomförandet av affären

Parterna har gemensamt identifierat nedanstående förutsättningar som vid olika tidpunkter måste vara uppfyllda för att affären ska kunna genomföras. Nedanstående lista över förutsättningar är ej uttömmande, utan parterna kan komma att identifiera ytterligare förutsättningar som måste vara uppfyllda för att affären ska kunna genomföras.

- a) att fastighetsöverlåtelse kan ske både enligt § 1 och § 2.
- b) att ansökan om tillstånd enligt miljöbalken till att uppföra och driva en ny energiproduktionsanläggning, inklusive kajområde och transportband och därtill kopplad vattenverksamhet (t.ex. byggande i vatten), inom Fastigheten 1 i Lövsta bifalls och tillståndsdomen eller beslutet vinner laga kraft.
- c) att detaljplaner enligt § 3, inklusive detaljplanen för kajområde och transportband för energiproduktionsanläggningen, vinner laga kraft.
- d) att nödvändig fastighetsbildning genomförs för Fastigheten 1 och Fastigheten 2.
- e) att utbredningen av Kyrkhamns naturreservat inte inkluderar hamn- och deponiområdet och därmed inte sträcker sig längre än det ursprungliga förslaget dvs norr om Lövstavägen /Kyrkhamnsvägen.
- f) att det säkerställs dels att inte det planerade naturreservatet omfattar någon del av Bolagets planerade energiproduktionsanläggning, dels att området norr om Lövstavägen, oavsett det klassas som naturreservat eller fortsatt endast som grönområde, inte anses som ett friluftsområde för det rörliga friluftslivet som nyttjas mer frekvent för friluftsliv och därmed att en låg ljudnivå inte blir en särskild kvalitet, samt att naturreservatet inte på något annat sätt begränsar möjligheten att bedriva verksamheten vid den planerade energiproduktionsanläggningen (inklusive



- verksamhet vid kaj eller transportband).
- g) att åtgärderna för sanering av Fastigheten 1 inte medför kostnader som överstiger belopp som godtas av Staden.
  - h) att åtgärderna för sanering av Fastigheten 2 samt intilliggande mark och vattenområde inte medför kostnader som överstiger belopp som godtas av Bolaget.
  - i) att Staden i detaljplan fastställer villkor för bostadsbebyggelse inom Riddersviksområdet som ska uppfylla zon B enligt tabell 1 i Boverkets vägledning "Industri- och annat verksamhetsbullen vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder" (Rapport 2015:21).
  - j) att trafiklösningen för Lövstavägen utformas för att Bolagets behov av transporter med tung trafik (24 respektive 15 meter semitrailer) till en energiproduktionsanläggning i Lövsta ska kunna tillgodoses.
  - k) att Staden och Bolaget har enats om en handlingsplan för långsiktigt säkerställande av sprängstensvall, deponier och sediment i Lövstaområdet.
  - l) att investeringsbeslut fattas av Bolagets styrelse.
  - m) att genomförandebeslut avseende projektet fattas av exploateringsnämnden samt kommunfullmäktige i Stockholms kommun.

Parterna äger rätt att komma överens om att avstå från ett eller flera av ovanstående förutsättningar för affärens genomförande. Ett eventuellt avstående ska vara skriftligt och undertecknat av båda parter för att vara gällande.

Bolaget är medvetet om att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige i Stockholms kommun beslutar om att anta detaljplan inom kommunen. 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 anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning. Bolaget är slutligen medvetet om att detta avtal inte är bindande för Stadens organ, med undantag för exploateringsnämnden, inklusive prövning av förslag till detaljplan.

### **§ 13            Sekretess**

Part förbinder sig att inte för tredjeman avslöja konfidentiell information som part erhåller (skriftligen eller muntligen) inom ramen för detta avtal. Med "konfidentiell information" avses i detta avtal varje uppgift – teknisk, kommersiell eller av annan art - oavsett om uppgiften dokumenterats eller icke, med undantag för

- a) uppgift, som är allmänt känd eller kommer till allmän kännedom på annat sätt än genom brott från parts sida mot innehållet i detta avtal;
- b) uppgift, som part kan visa att part redan kände till innan part mottog den från den andre parten;
- c) uppgift, som part mottagit eller kommer att mottaga från tredjeman utan att vara bunden av sekretessplikt i förhållande till denne;
- d) uppgift som Staden med beaktande av offentlighetsprincipen är skyldig att lämna ut till tredje man.

### **§ 14            Överlåtelse**

Part äger ej rätt att överlåta hela eller delar av detta Avtal utan den andre partens skrift-

liga medgivande. Bolaget ska dock alltid äga rätt att överlåta Avtalet till bolag, exempelvis projekt- eller markbolag, där Bolaget utövar det avgörande inflytandet.

För det fall överlåtelse sker till projektbolag eller motsvarande har Staden rätt att kräva moderbolagsgaranti eller motsvarande garanti för projektbolagets fullgörande av sina avtalsenliga skyldigheter.

## **§ 15            Tvist**

Tvist med anledning av detta Avtal ska avgöras vid allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans med de undantag som kan följa av lag.

## **§ 16            Avtalets giltighet**

Detta Avtal är för sin giltighet villkorat av att det senast 2018-12-31 godkänns av exploateringsnämnden samt kommunfullmäktige i Stockholms kommun genom beslut som senare vinner laga kraft samt att det godkänns av Bolagets styrelse senast 2018-12-31.

## **§ 17            Avtalets upphörande m.m.**

Detta Avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överlåtelseavtal enligt § 1 och § 2 träffats mellan Staden och Bolaget senast två år från beslut om markanvisning. Staden är införstådd med att tidplanen för uppförandet av den nya energiproduktionsanläggningen ännu är preliminär varför exklusivitetsperioden kan behöva förlängas.

---

Detta Avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholm 2018-

Stockholm 2018-04-11

**Stockholms kommun gm  
dess Exploateringsnämnd**

**Stockholm Exergi AB**

---

Anders Egelrud

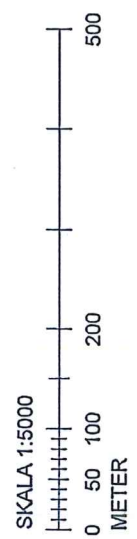
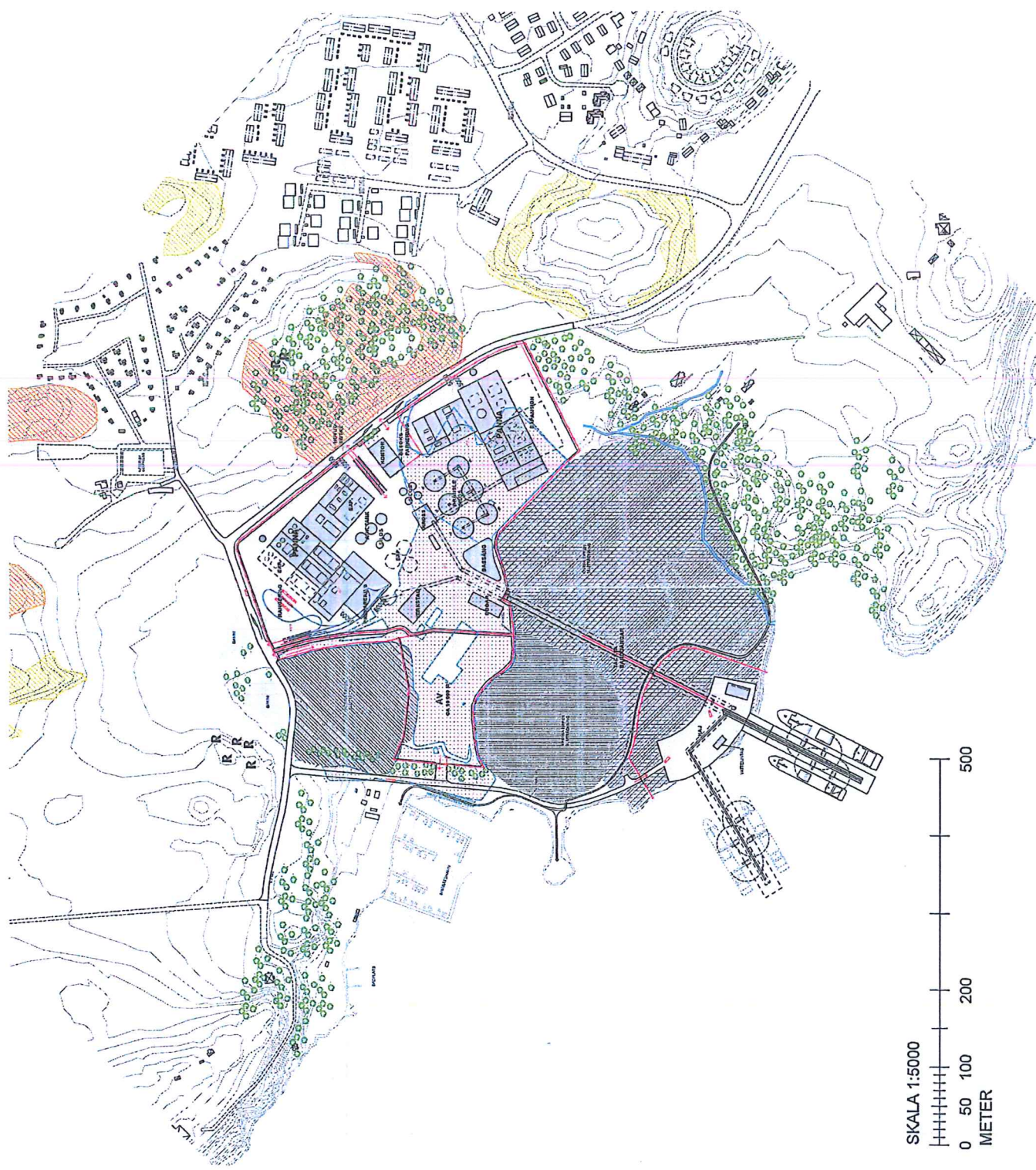
---

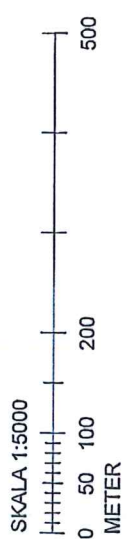
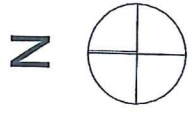
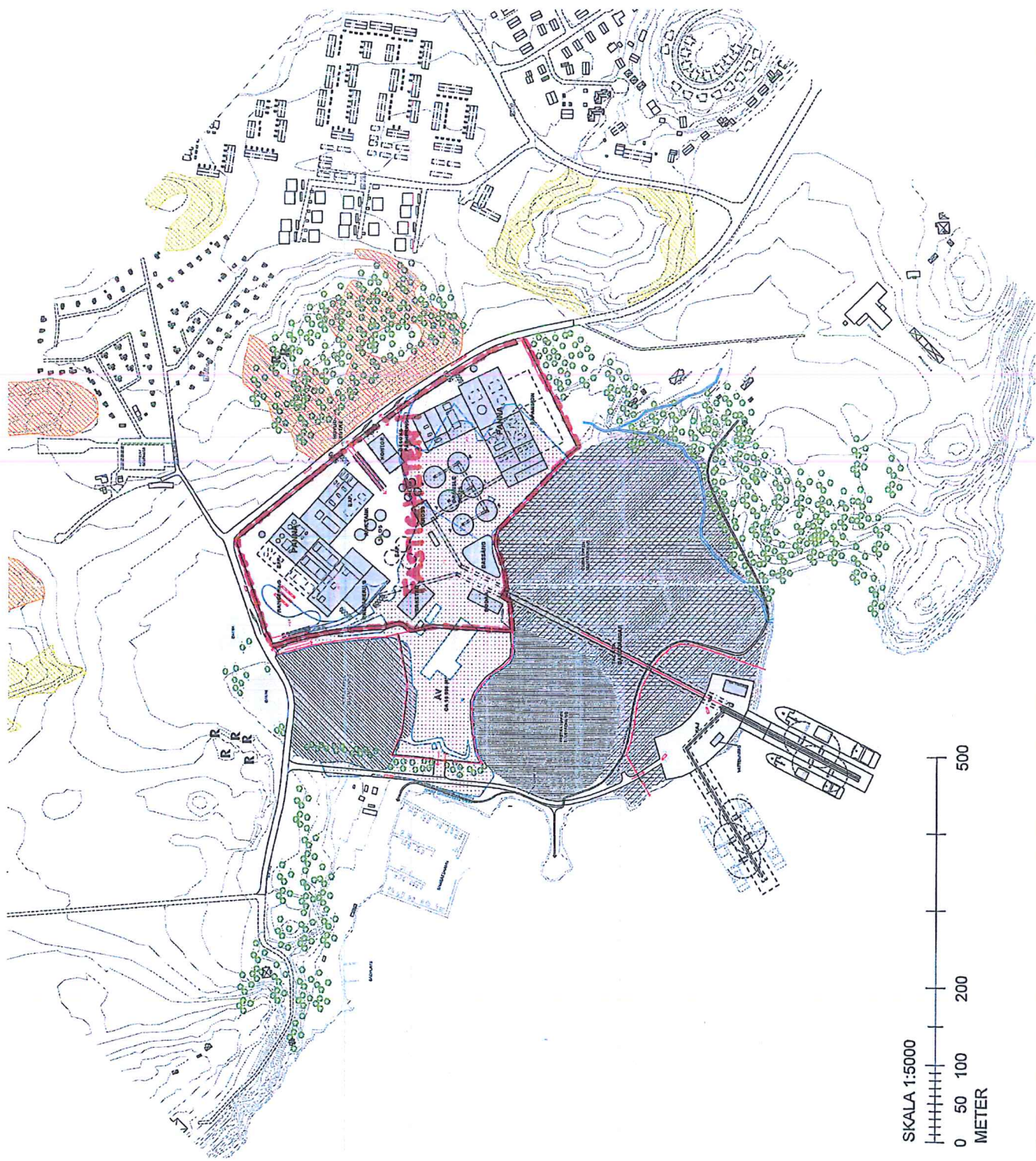
Leif Evaldsson

### **Bilagor:**

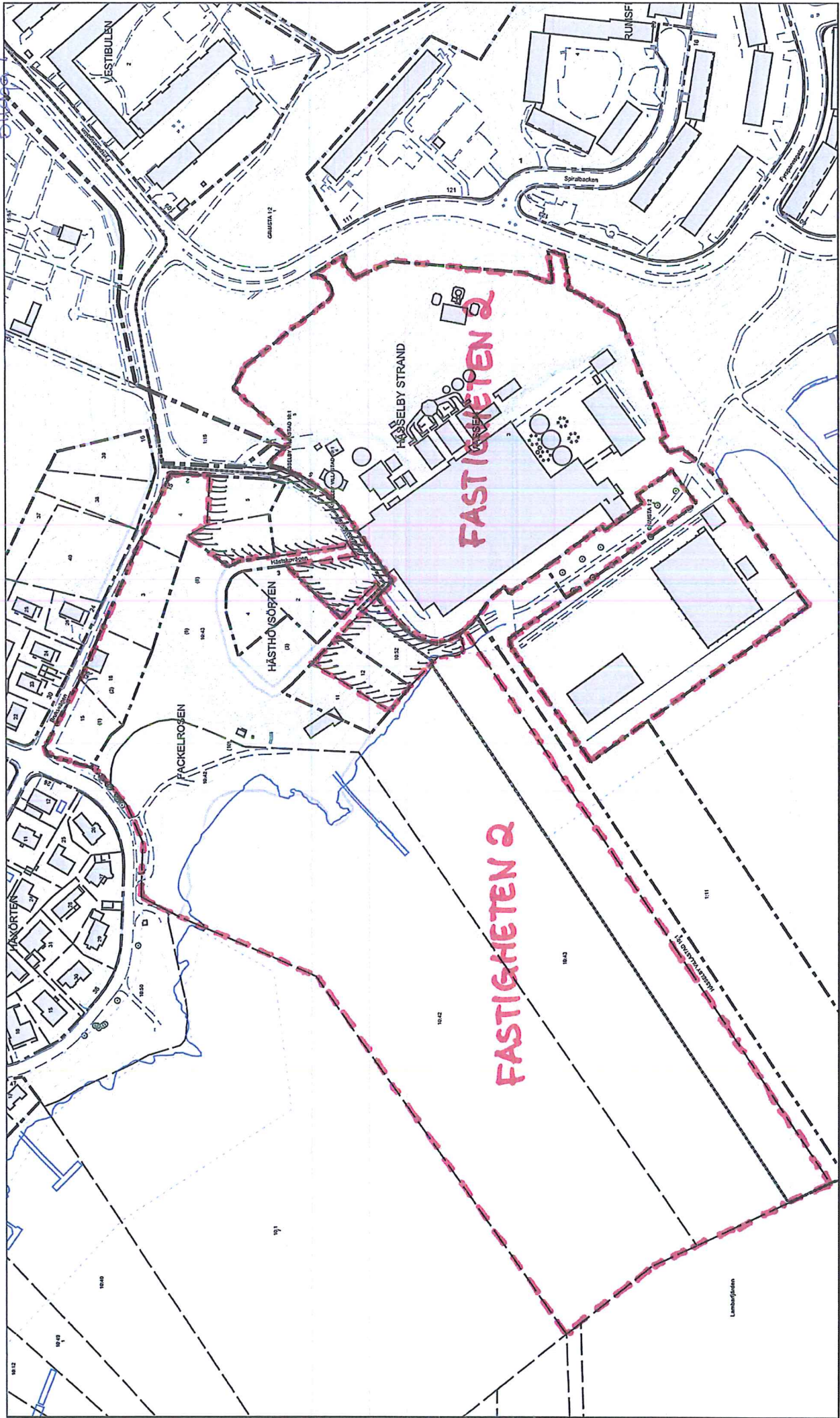
1. Översikt över planerad energiproduktionsanläggning
2. Fastigheten 1
3. Markanvisningspolicy
4. Fastigheten 2

5. Karta över områden inom Fastigheten 2 inklusive plan över bergrum och angränsande mark ägt av Staden
6. Definition Ljus BTA
7. Karta över kaj, pir och transportband

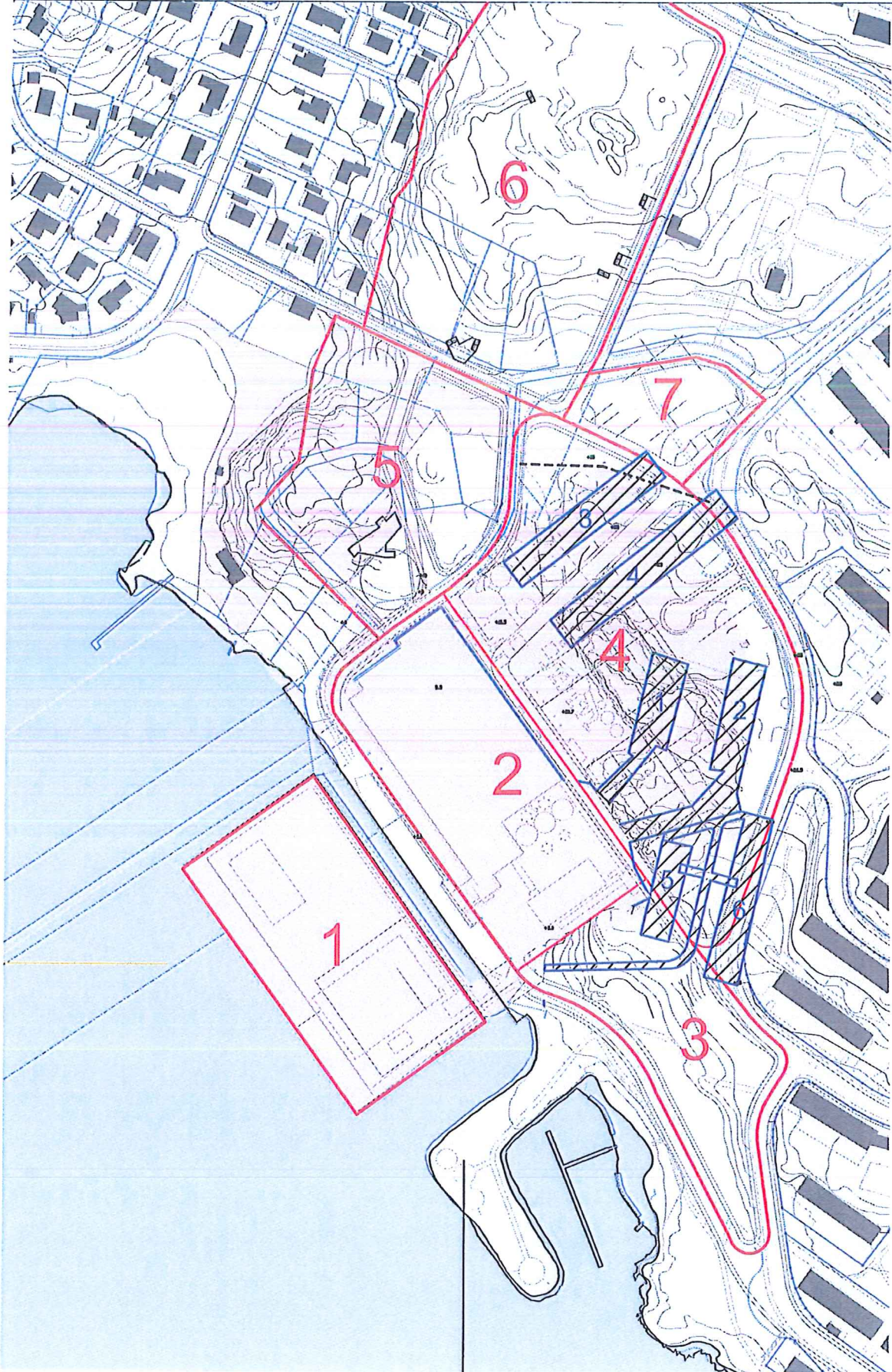




Bilag 4



HÄSSELBYSTRAND SKISS 2018-04-09, BERGRUM CA 1:2000 A3



## Ljus bruttoarea bostäder (flerbostadshus)

### Ljus BTA i våningsplan ovan mark

Ljus BTA i bostadshus omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

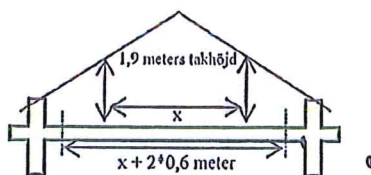
Teknikutrymmen på ljust våningsplan nedan vind skall exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning ej går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas skall medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid skall medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade *och klimatskyddade* räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas ej.

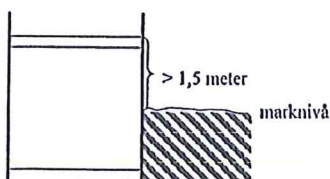
Vid snedtak räknas bruttoarean enligt fig. nedan.



$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6) \text{ m}^2$$

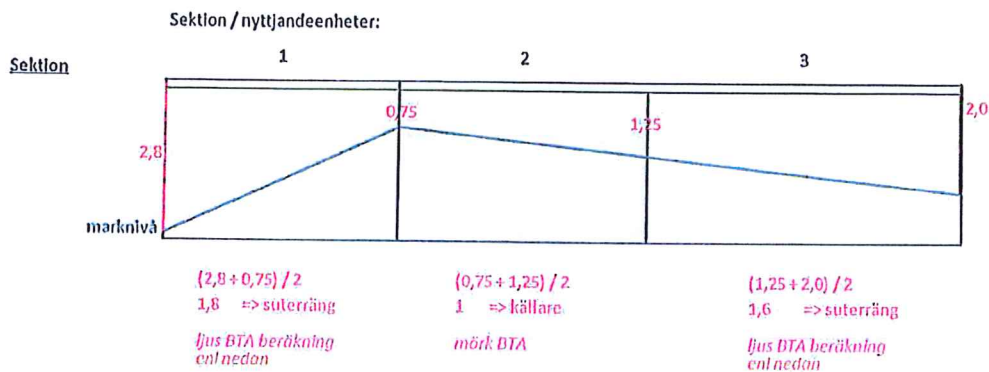
### Ljus BTA i suterrängvåning

En våning skall betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.



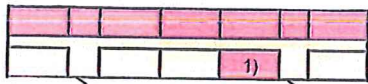
Om markförhållandena invid byggnaden är mycket oregelbundna eller om nivåskillnaden från vägghörn till vägghörn är kraftig, tex för långt utsträckta byggnader eller sammanbyggda huskroppar, bör istället våningsplanet sektionvis definieras som suterrängplan respektive källarplan uppdelat i skilda nyttjandeenheter på sätt som framgår av nedanstående illustration. För att en sektion skall klassificeras som ljus gäller liksom i huvuddefinitionen ovan att golvet översida i våningen närmast ovanför sektionen ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå angränsande till själva sektionen.





All area inom lägenheter i suterrängvåning räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförhängande förbindelsekorridor.

Som ljus BTA för *bostadskomplement* i suterrängvåning (förråd, tvättstugor, sovrum och gemensamhetslokaler och i förekommande fall teknikutrymmen) räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till ett byggnadsdjup om 6 meter. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor skall liksom för suterränglägenheter hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) teknikutrymme som av skäligh anledning ej kan förläggas mörkt

För *kommersiella eller övriga lokaler* i suterrängvåning räknas ljus BTA till ett byggnadsdjup om 10 meter. För bruttoareor inom byggnadsdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas ej som ljusa.

