

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och [**Företagsnamn**] (org.nr. [xxxxxx-xxxx]), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 8 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

DETTA ÄR ETT UTKAST TILL MARKANVISNINGSAVTAL. FÖRÄNDRINGAR KOMMER ATT SKE, DÅ DET FAKTISKA AVTALET TAS FRAM MELLAN STADEN OCH DEN KOMMANDE BYGGAKTÖREN.

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har [åååå-mm-dd] beslutat att till Bolaget anvisa det på kartan nedan angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom del av fastigheten Hjorthagen 1:3 i stadsdelen Östermalm inom Norra Djurgårdsstaden och omfattar kvartersmark med den befintliga byggnaden Vattengasverket, nedan kallat **Fastigheten**. Den slutliga omfattningen och avgränsningen kommer fastställas under detaljplanprocessen och fastighetsbildningen.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal för detta markområde.



§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för lokaler, delvis för publika ändamål.

Följande huvudprinciper ska gälla för markanvisningen:

- Som grund för markanvisningen gäller utkast till granskningshandling (plankarta och planbeskrivning) för Kolkajen samt övriga samrådshandlingar enligt S-Dp 2013-01629-54, nedan kallat **Detaljplaneförslaget**.
- Staden avser att sälja befintlig byggnad ”Vattengasverket” till Bolaget samt att upplåta kvartersmarken med tomträtt till Bolaget.
- Lokaler för publikt ändamål ska anordnas i bottenvåning enligt Detaljplaneförslaget.
- Fastigheten ska anslutas till gemensam sopsugsanläggning för Hjorthagen.
- Parkeringsbehovet ska lösas via parkeringsköp i planerat bergsrumsgarage.
- Bolaget ska lösa cykelparkering inom Fastigheten.
- Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter kan komma att inrättas för samverkansbehov av tex ledningar, sopsug, belysning och skyltar.
- Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och att följa Handlingsprogram hållbarhet, version 1.0, daterad 2018-04-19 (Bilaga 1).
- Bolaget åtar sig att delta i möjliga framtida innovationsprojekt och bidra med egna resurser under förutsättning att Staden kan visa att eventuell merinvestering täcks av lägre drift och underhåll eller genom externa medel.
- Bolaget är medvetet om vikten av mycket god samordning med Staden och övriga exploitörer i området för att möjliggöra färdigställande av gator och ledningar på allmän plats samt grundläggning och utbyggnad av kvartersmark.
- Bolaget ska ansluta sig till en gemensam bygglogistikanläggning BLC, som kommer ligga i Värtahamnen eller Frihamnen alternativt någon annanstans i Norra Djurgårdsstaden.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att den nya detaljplanen för området färdigställs, antas och vinner laga kraft.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram samrådshandling för detaljplan S-Dp 2013-01629-54 samt utkast till granskningshandling. Utkast detaljplanekarta, utkast planbeskrivning, samrådshandling kvalitetsprogram för gestaltning och övriga relevanta

underlag som ingår i samrådshandlingarna gäller som förutsättning för det fortsatta arbetet.

Planarbetet genomförs med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret har utsett Fojab Arkitekter AB och Adept ApS/Mandaworks AB som plankonsulter.

Bolaget är medvetet om att Vattengasverket har högt antikvariskt värde och kommer att ges skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

§ 4

TEKNIK

Tekniska förutsättningar som är av större relevans för genomförandet av Vattengasverket inom etapp Kolkajen finns beskrivna nedan. Förutsättningarna kommer att preciseras för att sedan ingå i överenskommelse om exploatering enligt § 1.

4.1 Kvarter

Bolaget ska lösa parkeringsbehovet via så kallade parkeringsköp i planerat bergsrumsgarage. I det fall att bergsrumsgaraget inte kan genomföras har Staden möjlighet att ändra detta villkor. Bolaget förbinder sig att teckna avtal med Stockholms stads Parkering AB, nedan kallat **Stockholm Parkering**, avseende så kallade parkeringsköp i bergsrumsgarage för Fastighetens totala parkeringsbehov enligt Handlingsprogram hållbarhet (ej handikapparkering). Avtalet ska vara tecknat innan överenskommelse om exploatering enligt § 1 skrivs och ska reglera:

- Bolagets ersättning per parkeringsplats till Stockholm Parkering för investeringskostnad för bergsrumsgaraget.
- ”Vattengasverkets” rättighet att hyra parkeringsplatser i bergsrumsgaraget.
- Den tid Stockholm Parkering tillhandahåller parkeringsplatserna för uthyrning. Denna tid bör vara 25 år.

Bolaget ska ansluta sig till gemensam bygglogistikanläggning, BLC (trafiklots, omlastningscentral och avfallsanläggning).

Staden avser att samordna finplanering av allmän platsmark med Bolagets verksamhetsstart.

4.2 Markföroreningar, schakt och eventuella konstruktioner

Staden utför egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Platsspecifika riktvärden och åtgärds mål ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som

en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1. Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställts av Bolaget.

Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

4.3 Grundläggning samt stödmur för arbetsgata

Vattengasverket har en grundläggning av betong, delvis på pålar.

Torgytan runt Vattengasverket kommer att hållas upp av stödmur mot omgivande gator. Först när näraliggande arbetsgator anlagts kan Bolaget påbörja sina entreprenadarbeten inom kvarteret.

4.4 Avfallshantering

Fastigheterna ska anslutas till sopsugsanläggning. Den består av en containerterminal och en stamledning som Staden bygger fram till fastighetsgräns. I april 2018 fattade kommunfullmäktige beslut om att huvudmannaskap för stationära sopsugar ska vara kommunalt.

Bolaget ombesörjer och handlar upp inkastpunkter, lokal kvartersledning och inkoppling till stamledningen för sopsugsanläggningen. Inkastpunkterna består av sopsugnedkast för brännbart restavfall, plastförpackningar för återvinning, samt pappersåtervinning.

4.5 Ledningar och stationer

Anslutningspunkt för VA kommer att finnas i torgytan norr om markanvisningsområdet. Förbindelsepunkt med självfall kan fås i marknivå. Djupare liggande anslutningspunkter ska pumpas inom Fastigheten. Bolaget kan bli anvisad förbindelsepunkt och kan behöva möjliggöra för övriga byggaktörer att ansluta till denna punkt.

Gemensamhetsanläggningar, servitut eller ledningsrätter kan komma att inrättas för detta samverkansbehov. Framöver kommuniceras exakt vilka gator som innehåller allmänna ledningar och var förbindelsepunkter kan komma att ges. Exakta nivåer presenteras i nybyggnadskartan.

4.6 Etablering

Staden kommer anvisa Bolaget möjlig etableringsyta.

§ 5

EKONOMI

5.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om

exploatering inklusive tomträttsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Framtagande av detaljplan ska bekostas av de exploitörer som är aktiva i planområdet för Detaljplaneförslaget. Kostnadsandel för Bolaget är 2,5 % av den totala kostnaden. Hittills upparbetade kostnader ligger på 33 MSEK. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

5.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Villkor för anslutning till bygglogistikanläggning BLC, fastställs senast före byggstart.

Bolaget bekostar eventuell hantering och rening av länshållningsvatten.

Bolaget bekostar nödvändig grundläggning och pålning.

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

Kostnaden för att ansluta sig till sopsugsanläggning är 219 kr/kvm ljus BTA (prisläge december 2012). Priset räknas upp med index (Litt 126 Köpcentrum och logistikbyggnader med stomme av stål). Driftkostnaderna fördelas ut till respektive kvarter.

Vill Bolaget nyttja allmän platsmark för etablering bekostar Bolaget fastställd taxa för allmän platsmarkupplåtelse.

Gatu- och parkmark

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

5.3. Tomträttsupplåtelse och försäljning av byggnad

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta Fastigheten. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast [åååå-mm-dd].

(två år efter markanvisning)

Parterna ska träffa tomträttsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft.

Priset för byggnaden ”Vattengasverket” ska vara X kronor.

Ljus BTA definieras enligt Bilaga 2.

§ 6

HÅLLBARHETSPROFILERING NORRA DJURGÅRDSSTADEN

Området för markanvisning ligger inom Norra Djurgårdsstaden som av Stockholms Stad utsetts till hållbarhetsprofilområde. Detta innebär att Norra Djurgårdsstaden ska visa vägen mot en hållbar framtid.

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

- att arbeta för att uppfylla högt ställda mål och krav,
- att, på egen bekostnad, aktivt och kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat enligt Handlingsprogrammet i Hållbarhetsportalen, som är en webbaserad databas, i vilken Bolaget själv fyller i de värden och den dokumentation som efterfrågas som verifiering på uppställda krav. Verifikat enligt Handlingsprogrammet motsvarande systemhandlingsnivå ska redovisas av Bolaget i den webbaserade databasen senast fyra veckor innan den formella bygglovsprocessen startas.
- att skriftligen anmäla eventuella önskemål om avvikelser från Handlingsprogrammet med motivering och förslag till åtgärd eller alternativ. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden,
- att delta i gemensamma aktiviteter (kompetensprogram etc.) för att utveckla kompetens och teknik i hållbart byggande,
- att, i förvaltningsskede, senast den 31 januari varje år tillgängliggöra historiska mätdata avseende total resursanvändning enligt Handlingsprogrammet. För Bolagets uppföljning av energianvändning ska avtal upprättas med fastighetsägare.

För att konkretisera ovanstående åtaganden och ambitioner åtar sig Bolaget att inom den blivande kvartermarken följa ”Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande/ombyggnad och förvaltning av kontor och handel i befintlig byggnad, Vattengasverk, detaljplan Kolkajen”, version 1.0, daterad 2018-04-19 ([Bilaga 1](#)). Kraven i Handlingsprogrammet ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1.

§ 7

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga 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. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av specialbostäder, lokaler för förskola, social omsorg och service, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med

funktionsnedsättning, att uppfylla vissa krav avseende dagvattenhantering, energihushållning, materialanvändning, avfallshantering m.m.

Enligt Stadens markanvisningspolicy gäller vidare att markanvisningen inte får överlåtas samt att Staden under vissa förutsättningar får återta markanvisningen. Med tillägg till detta har Staden rätt att återta markanvisningen om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill. Om Bolaget går i konkurs förfaller markanvisningen.

§ 8

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 5.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast [åååå-mm-dd].

(två år efter markanvisning)

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. 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 [Företagsnamn]

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bilagor

1. Handlingsprogram hållbarhet, version 1.0, daterad 2018-04-19
2. Definition ljus BTA, 2014-12-05
3. Markanvisningspolicy, 2015-12-15