

Markanvisningsavtalet tar genom två alternativ för §2 till §7 nedan höjd för de båda alternativen att 1.) Bolaget tillträder fastigheterna med befintlig detaljplan respektive 2.) Bolaget tillträder marken med önskan att initiera en ny detaljplaneprocess för bostäder inom Stålklockan 2. Endast ett av avsnitten bibehålls således i det slutgiltiga avtalet.

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och [**Företagsnamn**] (org.nr. [xxxxxx-xxxx]), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har [åååå-mm-dd] beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (**Bilaga 1**) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheterna Stålklockan 1 och 2 i stadsdelen Östermalm i Norra Djurgårdsstaden, med adress [gatuadress].

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 köpeavtal (I det fall av avsnitt 1 nedan: och tomträttsavtal) för detta markområde.

Vid behov av solidariskt ansvar tas följande skrivning in:

Bolaget är ett dotterbolag till [**Moderbolag**] [**Moderbolag**] åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta avtal och enligt sådan överenskommelse om exploatering som Staden och Bolaget kan komma att ingå för markområdet.

#### AVSNITT 1

FÖLJANDE §2 TILL §7 GÄLLER OM BOLAGET VÄLJER ATT INTE PRÖVA BOSTADSEXPLOATERING I NY DETALJPLANEPROCESS INOM FASTIGHETEN STÅLKLOCKAN 2

### § 2

#### AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Som grund för markanvisningen gäller gällande detaljplan (plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning, laga kraftvunnen 2016-06-16), Dp 2009-11340, nedan kallad Detaljplanen.
- I markanvisningen ingår fastigheterna Stålklockan 1 och 2.

#### Stålklockan 1:

- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Lokaler för förskola ska inrymmas i bottenvåningen av fastigheten Stålklockan 1 och lokaler för butiker och verksamheter ska inrymmas i de två första våningarna ovan mark enligt Detaljplanen.

#### Stålklockan 2:

- Fastigheten Stålklockan 2 upplåts med tomträtt för kulturändamål.
- Fastigheten Stålklockan 1 belastas av ett officialservitut till förmån för fastigheten Stålklockan 2. Servitutet avser in- och utfartsväg.
- Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och att följa Handlingsprogram hållbarhet *Hållbarhetskrav vid markanvisning HANDLINGSPROGRAM version 1.0 Vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och lokaler i fastigheterna Stålklockan 1 och 2 (Gasklocka 3 & 4)*, version 1.0, daterad 2020-05-08, (Bilaga 2). Detta innebär bl a att
  - arbeta för att uppfylla krav enligt Handlingsprogrammet.
  - på egen bekostnad, aktivt och kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat/verifikat i stadens webbaserade databas.
  - delta i kompetensutveckling för att utveckla kompetens inom hållbart byggande.
  - skriftligen anmäla risk för avvikelser från kraven enligt Handlingsprogram med motivering och förslag till korrigerande åtgärd eller alternativ. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.
  - i förvaltningsskede rapportera historiska mätdata till stadens webbaserade databas.
- Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsarbete utvecklas kontinuerligt. Innan överenskommelse om exploatering sluts kan ett flertal krav och dess verifiering förtydligas/vidareutvecklas/preciseras. Detta gäller exempelvis grönytefaktor.
- Avsikten är att det efter markanvisning ska genomföras ett parallellt uppdrag där staden ingår i bedömningen. I uppdraget ska välrenommerade arkitekter med erfarenhet och referenser av hög kvalitet som uppfyller vad som beskrivs ovan delta.
- Bolaget förbinder sig att, tillsammans med Stadsbyggnadskontoret, ta fram och följa ett kvalitetsprogram för den nya bebyggelsen.
- Normer för parkering finns i Handlingsprogrammet (Bilaga 3).
- Besöksparkering och parkeringsplats för rörelsehindrade ska lösas inom kvartersmark.
- Detaljplanen medför en möjlighet att anlägga en gångbro från Gasklocka 3, över Gasverksvägen, till Gasverksområdet. Tidpunkt för gångbrons anläggande och ansvarsfördelning är ännu inte klarlagda.
- Systemhandling för anslutande parkmark är framtagen. Anpassning av nivåer för mötet mellan parkmarken och nya byggnader kan diskuteras.
- Bolaget står för samtliga lagfartskostnader samt anslutningsavgifter.

- Bolaget är medvetet om vikten av mycket god samordning med Staden och övriga exploatörer i området för att möjliggöra färdigställande av gator och ledningar på allmän plats samt grundläggning och utbyggnad av kvartersmark.

### § 3

## DETALJPLAN

För markområdet gäller lagakraftvunnen detaljplan för Gasklocka 3 och 4, DP 2009-11340-54.

### § 4

## TEKNIK

### 4.1 Grundläggning

Av Detaljplanen följer att bostadsbebyggelse samt förskolor ska utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och bostäder respektive verksamhetsyta. Bottenplatta och källarmurar ska utföras som gas- och vattentäta konstruktioner upp till markytan.

I Detaljplanen anges att bygglov inte får ges innan markföreningar har avhjälppts i enlighet med upprättade åtgärds mål för Norra Djurgårdsstaden.

### 4.2 Bygglogistik

Ett lokalt Bygglogistikcenter kallat BLC finns för 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 byggaktörer 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.

### 4.3 Vatten- och avfallshantering

Avfallshantering avses ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugsanläggningen kommer att bekostas genom anslutningsavgift.

### 4.4. Ny nätstation

En ny nätstation är planerad inom det område som på plankartan är markerat med u. Nätstationen är tänkt att försörja den nya bostadsbyggnaden inom Stålklockan 1, men också fastigheten Gasklockorna 1 på andra sidan Gasverksvägen. Servitut- eller ledningsrätt kan komma att belasta Gasklocka 4. Ingen ersättning utgår med anledning av belastningen.

## § 5

## EKONOMI

5.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för Stålklockan 1 respektive tomträttsavtal för Stålklockan 2. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

5.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

Bolaget är medvetet om att föroreningar tidigare har identifierats och sanerats inom markanvisningsområdet. I samband med schaktarbete för grundläggning för kommande exploatering avser Staden fortsätta utreda om ytterligare föroreningar finns inom markanvisningsområdet.

I det fall Stadens fortsatta utredningar skulle visa att det inom fastigheten kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön tar Staden fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i Detaljplanen. Vid bedömning av föroreningar i jord tillämpar Staden de platsspecifika riktvärdena som är framtagna för området. För föroreningar i berg görs detta i samråd med tillsynsmyndigheten. Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget. Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m m.

Om Stadens undersökningar och tillhörande riskbedömning enligt stycket ovan visar att det finns ett betydande behov av att åtgärda föroreningar i berg kommer Staden åta sig att utföra bergschakt och markrening ner till grundläggningsnivå. Staden kommer i sådant fall ta fram en grovschaktplan med grundläggningsnivå ca 60 cm under huvudsaklig källarnivå i samråd med Bolaget. Staden ansvarar då för kostnader hänförliga till föroreningarna (t.ex. miljökontroller, sanering/tvättning eller annan hantering av förorenat losshållet berg och läns hållningsvattenhantering). Bolaget ersätter Staden för kostnader motsvarande vad bolagets schakt ner till grundläggningsnivå, inklusive eventuell hantering av rena massor, transporter m.m., hade kostat utan föroreningar.

Om Staden inte ska åtgärda föroreningarna och utföra bergschakt enligt ovan kommer Staden istället ersätta Bolaget för verifierade merkostnader hänförliga till föroreningarna (t.ex. sanering/tvättning eller annan hantering av förorenat losshållet berg och läns hållningsvattenhantering). Bolaget svarar i sådant fall för alla övriga kostnader förknippade med bergschakt, hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljö.

Staden ersätter inte bolaget för stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd enligt ovan.

Bolaget ska i övrigt ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken och förbinder sig bl.a. till att projektera, bekosta och utföra GC-vägar inom fastigheten.

För att värna om våra naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom kvartersmarken eller inom andra områden. Detta ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

#### *Gatu- och parkmark*

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

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

#### 5.3. Marköverlåtelse

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta kvartersmarken inom fastigheten Stålklockan 1 för bostäder och kommersiella lokaler. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast [åååå-mm-dd]. (två år efter markanvisning)

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt gällande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för bostäder [pris] kr/m<sup>2</sup> ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) 12 400 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA och för förskolelokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) 10 200 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 3.

Ovanstående pris för bostäder i kronor per m<sup>2</sup> är bestämt i prisläge [åååå-mm] (**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 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 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 Mäklarstatistik

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

$D$  = månatligt genomsnittspris<sup>1</sup> på bostadsrätter inom Östermalm enligt 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 Mäklarstatistikens 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.

Ovanstående pris för kommersiella lokaler (butiker eller liknande) i kronor per m<sup>2</sup> är bestämt i prisläge 2020-04.

*Reglering av markpris för kontor, beräknat i prisläge 2020-04-01*

Köpeskillingen för kontor, är bestämd till 12 400 kr/m<sup>2</sup> BTA i prisläge 2020-04-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, 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 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 514 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2020 har publicerats beräknas indextalet per 2020-04-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

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 2020-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för april månad 2020.

*Reglering av markpris för butiker, beräknat i prisläge 2020-04-01*

Köpeskillingen för butiker, är bestämd till 12 400 kr/m<sup>2</sup> BTA i prisläge 2020-04-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten 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 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 468 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2020 har publicerats beräknas indextalet per 2020-04-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

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 2020-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för april månad 2020.

#### *Reglering av markpris för förskola, beräknat i prisläge 2020-04-01*

Köpeskillingen för förskola, är bestämd till 10 200 kr/m<sup>2</sup> BTA i prisläge 2020-04-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, 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 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 514 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2020 har publicerats beräknas indextalet per 2020-04-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

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 2020-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för april månad 2020.

Vid tomträttsupplåtelse:

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta kvartersmarken inom fastigheten Stålklockan 2 för kulturändamål och restaurang. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal när parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast [åååå-mm-dd]. (två år efter markanvisning)

Avgälden för restaurang ska uppgå till 620 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA med värdetidpunkt 2020-04-01. Från värdetidpunkten ska omräkning av avgälden ske med index Butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI) fram till tillträdesdagen.

Avgälden för kulturändamål är 1 000 kr totalt.

## § 6

### MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 4), 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 avfallshantering och byggnation i anslutning till allmän platsmark 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.



## § 7

## 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].

Bolaget är medvetet om

- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

**AVSNITT 2****FÖLJANDE §2 TILL §7 GÄLLER OM BOLAGET VÄLJER ATT PRÖVA BOSTADSEXPLOATERING I NY DETALJPLANEPROCESS INOM FASTIGHETEN STÅLKLOCKAN 2**

## § 2

## AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att fastigheten Stålklockan 2 planläggs för ny bebyggelse med cirka [antal] bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Som grund för markanvisningen av fastigheten Stålklockan 1 gäller gällande detaljplan (plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning, laga kraftvunnen 2016-06-16), Dp 2009-11340, nedan kallad Detaljplan för Stålklockan 1.
- Stadsbyggnadskontoret har ställt sig positiva att pröva bostäder inom fastigheten Stålklockan 2 och avser starta ny detaljplaneprocess för fastigheten, nedan kallad Detaljplan för Stålklockan 2.
- I markanvisningen ingår fastigheterna Stålklockan 1 och 2.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlätas med äganderätt till Bolaget.
- Fastigheten Stålklockan 1 belastas av ett officialservitut till förmån för fastigheten Stålklockan 2. Servitutet avser in- och utfartsväg.
- Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och att följa Handlingsprogram hållbarhet *Hållbarhetskrav vid markanvisning HANDLINGSPROGRAM version 1.0 Vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och lokaler i fastigheterna Stålklockan 1 och 2 (Gasklocka 3 & 4)*, version 1.0, daterad 2020-05-08, (Bilaga 3). Detta innebär bl a att
  - arbeta för att uppfylla krav enligt Handlingsprogrammet.
  - på egen bekostnad, aktivt och kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat/verifikat i stadens webbaserade databas.
  - delta i kompetensutveckling för att utveckla kompetens inom hållbart byggande.

- skriftligen anmäla risk för avvikelser från kraven enligt Handlingsprogram med motivering och förslag till korrigerande åtgärd eller alternativ. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.
- i förvaltningsskede rapportera historiska mätdata till stadens webbaserade databas.
- Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsarbete utvecklas kontinuerligt. Innan överenskommelse om exploatering sluts kan ett flertal krav och dess verifiering förtydligas/vidareutvecklas/preciseras. Detta gäller exempelvis grönytefaktorn.
- Avsikten är att det efter markanvisning ska genomföras ett parallellt uppdrag där staden ingår i bedömningen. I uppdraget ska välrenommerade arkitekter med erfarenhet och referenser av hög kvalitet som uppfyller vad som beskrivs ovan delta.
- Bolaget förbinder sig att, tillsammans med Stadsbyggnadskontoret, ta fram och följa ett kvalitetsprogram för den nya bebyggelsen.
- Normer för parkering finns i Handlingsprogrammet (Bilaga 3).
- Besöksparkering och parkeringsplats för rörelsehindrade ska lösas inom kvartersmark.
- Nu gällande detaljplan medför en möjlighet att anlägga en gångbro från Gasklocka 3, över Gasverksvägen, till Gasverksområdet. Tidpunkt för gångbrons anläggande och ansvarsfördelning är ännu inte klarlagda.
- Systemhandling för anslutande parkmark är framtagen. Anpassning av nivåer för mötet mellan parkmarken och nya byggnader kan diskuteras.
- Bolaget står för samtliga lagfartskostnader samt anslutningsavgifter.
- 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.

### § 3

#### DETALJPLAN

##### **Stålklockan 1**

För Stålklockan 1 gäller lagakraftvunnen detaljplan för Gasklocka 3 och 4, DP 2009-11340-54.

##### **Stålklockan 2**

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar ska planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

## § 4

## TEKNIK

4.1 Grundläggning

Av Detaljplanen följer att bostadsbebyggelse samt förskolor ska utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och bostäder respektive verksamhetsyta. Bottenplatta och källarmurar ska utföras som gas- och vattentäta konstruktioner upp till markytan.

I Detaljplanen anges att bygglov inte får ges innan markföroreningar har avhjälpits i enlighet med upprättade åtgärds mål för Norra Djurgårdsstaden.

4.2 Bygglogistik

Ett lokalt Bygglogistikcenter kallat BLC finns för 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 byggaktörer 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.

4.3 Vatten- och avfallshantering

Avfallshantering avses ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugsanläggningen kommer att bekostas genom anslutningsavgift.

4.4. Ny nätstation

En ny nätstation är planerad inom det område som på plankartan är markerat med u. Nätstationen är tänkt att försörja den nya bostadsbyggnaden inom Stålklockan 1, men också fastigheten Gasklockorna 1 på andra sidan Gasverksvägen. Servitut- eller ledningsrätt kan komma att belasta Gasklocka 4. Ingen ersättning utgår med anledning av belastningen.

## § 5

## EKONOMI

5.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet för fastigheten Stålklockan 2 och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för fastigheterna Stålklockan 1 och Stålklockan 2. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Bolaget ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret för detaljplaneärendet Stålklockan 2, om stadsbyggnadskontoret så begär.

5.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

Bolaget är medvetet om att föroreningar tidigare har identifierats och sanerats inom markanvisningsområdet. I samband med schaktarbete för grundläggning för kommande exploatering avser Staden fortsätta utreda om ytterligare föroreningar finns inom markanvisningsområdet.

I det fall Stadens fortsatta utredningar skulle visa att det inom fastigheten kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön tar Staden fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i Detaljplanen för Stålklockan 1 respektive Stålklockan 2. Vid bedömning av föroreningar i jord tillämpar Staden de platsspecifika riktvärdena som är framtagna för området. För föroreningar i berg görs detta i samråd med tillsynsmyndigheten. Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget. Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m m.

Om Stadens undersökningar och tillhörande riskbedömning enligt stycket ovan visar att det finns ett betydande behov av att åtgärda föroreningar i berg kommer Staden åta sig att utföra bergschakt och markrening ner till grundläggningsnivå. Staden kommer i sådant fall ta fram en grovschaktplan med grundläggningsnivå ca 60 cm under huvudsaklig källarnivå i samråd med Bolaget. Staden ansvarar då för kostnader hänförliga till föroreningarna (t.ex. miljökontroller, sanering/tvättning eller annan hantering av förorenat losshållet berg och länshållningsvattenhantering). Bolaget ersätter Staden för kostnader motsvarande vad bolagets schakt ner till grundläggningsnivå, inklusive eventuell hantering av rena massor, transporter m.m., hade kostat utan föroreningar.

Om Staden inte ska åtgärda föroreningarna och utföra bergschakt enligt ovan kommer Staden istället ersätta Bolaget för verifierade merkostnader hänförliga till föroreningarna (t.ex. sanering/tvättning eller annan hantering av förorenat losshållet berg och länshållningsvattenhantering). Bolaget svarar i sådant fall för alla övriga kostnader förknippade med bergschakt, hantering och avsättning av massor som har

sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön.

Staden ersätter inte bolaget för stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd enligt ovan.

Bolaget ska i övrigt ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken och förbinder sig bl.a. till att projektera, bekosta och utföra GC-vägar inom fastigheten.

För att värna om våra naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom kvartersmarken eller inom andra områden. Detta ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

#### *Gatu- och parkmark*

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

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

#### 5.3. Marköverlåtelse

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta kvartersmarken för bostäder och kommersiella lokaler. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast [åååå-mm-dd]. (två år efter markanvisning)

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt gällande detaljplaner. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för bostäder inom Stålklockan 1 [pris] kr/ m<sup>2</sup> ljus BTA, för bostäder inom Stålklockan 2 [pris] kr/per m<sup>2</sup> ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) 12 400 kr/m<sup>2</sup> BTA och för förskolelokaler inom Stålklockan 1 (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) 10 200 kr/m<sup>2</sup> BTA. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 3.

Ovanstående pris för bostäder i kronor per m<sup>2</sup> är bestämt i prisläge [åååå-mm] (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 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 månatliga genomsnittspris<sup>2</sup> på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom Östermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik
- D = månatligt genomsnittspris<sup>1</sup> på bostadsrätter inom Östermalm enligt 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 Mäklarstatistikens 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.

Ovanstående pris för kommersiella lokaler (butiker eller liknande) i kronor per m<sup>2</sup> är bestämt i prisläge 2020-04.

*Reglering av markpris för kontor, beräknat i prisläge 2020-04-01*

Köpeskillingen för kontor, är bestämd till 12 400 kr/m<sup>2</sup> BTA i prisläge 2020-04-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, 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 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 514 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2020 har publicerats beräknas indextalet per 2020-04-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

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 2020-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för april månad 2020.

*Reglering av markpris för butiker, beräknat i prisläge 2020-04-01*

---

<sup>2</sup> Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

Köpeskillingen för butiker, är bestämd till 12 400 kr/m<sup>2</sup> BTA i prisläge 2020-04-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten 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 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 468 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2020 har publicerats beräknas indextalet per 2020-04-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

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 2020-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för april månad 2020.

*Reglering av markpris för förskola inom Stålklockan 1, beräknat i prisläge 2020-04-01*

Köpeskillingen för förskola, är bestämd till 10 200 kr/m<sup>2</sup> BTA i prisläge 2020-04-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, 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 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 514 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2020 har publicerats beräknas indextalet per 2020-04-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

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 2020-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för april månad 2020.

## § 6

### MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 4), 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 avfallshantering och byggnation i anslutning till allmän platsmark 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.

## § 7

### 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].

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.

**FÖLJANDE GÄLLER OAVSETT PRÖVNING AV NY DETALJPLAN**

\* \* \* \* \*

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

Stockholm den

[Ort] den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För [Företagsnamn]

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

**Vid behov av solidariskt ansvar enligt  
§ 1 ovan:**

För [Moderbolag]

.....  
( )

.....  
( )

## BILAGOR

1. Karta markanvisningsområdet
2. Definition av ljus BTA
3. Hållbarhetskrav vid markanvisning HANDLINGSPROGRAM Vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och lokaler i *fastigheterna Stålklockan 1 och 2 (Gasklocka 3 och 4), version 1.0*, daterad 2020-05-08.
4. Markanvisningspolicy

Bilaga 1 Karta markanvisningsområdet



Fastigheten Stålklockan 1 (Gasklocka 4), markerad med rött och fastigheten Stålklockan 2 (Gasklocka 3), markerad med orange

Bilaga 1 Karta markanvisningsområdet