

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Gasverket Holding AB (org.nr. 556834-9459), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

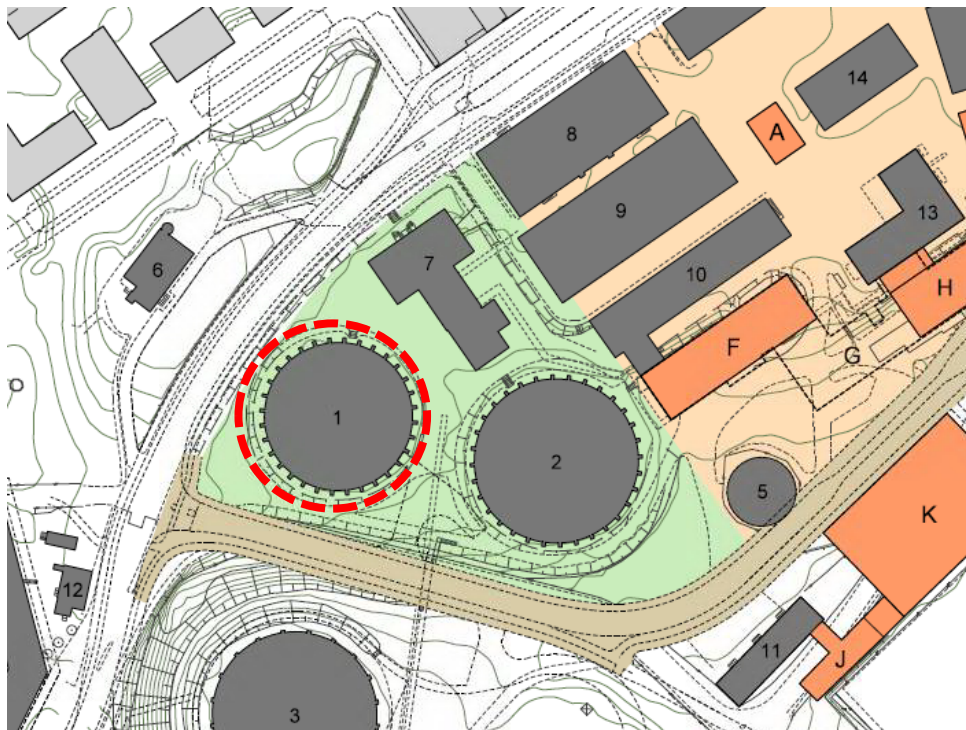
MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2015-01-29 beslutat att till Bolaget anvisa det på nedanstående karta angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i stadsdelen Östermalm, med adress Gasverksvägen.

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 blivande kvartersmark inom detta markområde och för befintlig byggnad.



§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området med Gasklocka nr 1 nedan kallad **byggnaden** planläggs för ny användning med utgångspunkt i det detaljplaneförslag Dp 2011-17188-54 som varit på samråd (Bilaga 1). I planläggningen ska centrumändamål anpassat till byggnadens kulturhistoriska värde med i huvudsak publik verksamhet (musikhotell) prövas.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Byggnaden ska bli ett besöksmål i form av musikhotell med ca 100 rum och ytor för musikverksamhet.
- Stadens objektsbeskrivning från mars 2014 och bolagets förslag till användning av Byggnaden vilken lämnades den 10 juni in ska vara utgångspunkter för det fortsatta arbetet.
- Byggnaden ska överlåtas med äganderätt och marken för denna upplåtas med tomträtt. Omgivande mark utanför husliv ska bli allmän. Byggnaden ska bevaras.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att detaljplan (Dp 2011-17188-54) antas och vinner laga kraft.

Ett kvalitetsprogram ska upprättas och följas vid restaureringen och ombyggnationen av byggnaden.

Bolaget är medvetet om att området har högt antikvariskt värde, att byggnaden därför kommer ges skydds- och varsamhetsbestämmelser.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret. Vad avser miljöutredningar se nedan under 4.2.

Bolaget ska träffa ett planavtal med stadsbyggnadskontoret för det aktuella området om stadsbyggnadskontoret så begär.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark nybyggnadsrätter

För Planområdet gäller de platsspecifika riktvärden och åtgärds mål som beslutats av miljö- och hälsoskyddsnämnden, ”Norra Djurgårdsstaden Anmälan om markrening för etapperna Norra 2, Produktionsområdet och Östra, reviderad 2011-12-20 ”

Staden utför erforderlig saneringsschakt som djupast till projekterad grundläggningsnivå för ny byggnadsdel (lastfar). Grundläggningsnivån ska låsas i överenskommelse om exploatering. Om bergschakt utöver denna nivå behövs utförs den av bolaget. Bolaget står för kostnad för schakt och kvittblivning av schaktmassor i samband med grundläggningen. Staden står för merkostnad för att omhänderta massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig mark-användning(MKM) och som inte kan återanvändas.

Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar mm.

Bolaget skall därefter ansvara för och bekosta samtliga egna bygg- och anläggnings-åtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Fördelning av kostnader mellan Bolaget och staden för efterbehandlingsåtgärder skall ytterligare regleras i den överenskommelse om exploatering som enligt § 4.4 nedan skall träffas mellan parterna.

Kvartersmark med befintliga byggnader

Eftersom Bolaget bedömer att det inom fastigheten kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Bolaget egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder för byggnaden och marken under denna samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att byggnaden och marken under ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan.

Staden utför och bekostar rivning av stålbehållaren och förberedande sanering inom byggnaden. Med förberedande sanering menas att löst sittande föroreningar i byggnaden tas bort. Bolaget svarar för återstående rivning och sanering inom byggnaden inklusive schakt och borttagning av kullen under stålbehållaren. Staden svarar för merkostnaden för deponi av förorenat material med halter som överstiger nivåer för mindre känslig markanvändning och endast från ämnen som kan härledas från gasproduktionen. Omfattningen skall preciseras i den överenskommelse om exploatering som enligt § 4.4 nedan skall träffas mellan parterna.

Bolaget genomför sedan upprustning, rivning av utrustning, sanering och ombyggnad av byggnaden till planerad användning.

Staden ska svara för drift och underhåll av byggnaden fram till dess Bolaget tillträder. Staden ska under tiden fram till tillträdet sköta underhållet av byggnaden enligt branschpraxis och god förvaltningssed. Bolaget är dock medvetet om att staden övertagit byggnaden från tidigare ägare i ett dåligt skick och att syftet med planerat underhåll är att byggnaden inte ska försämrast från det skick de har vid detta avtals tecknande. Utifrån detta ändamål ska parterna gemensamt utföra en statusbesiktning där skicket vid avtalets tecknande fastställs och dokumenteras.

Gatu- och parkmark

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Vad avser kostnader och genomförande av utredningar och saneringsåtgärder av miljöföroreningar gäller vad som sagts i avsnitten ovan avseende kvartersmark.

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

4.3. Tomträttsupplåtelse

Staden skall till Bolaget med tomträtt upplåta marken för byggnaden för hotellverksamhet och kultur. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2017-02-31.

Priset för byggnaden vid denna upplåtelse skall vara 1 krona.

Avgälden för verksamhetsytorna skall den första regleringsperioden om 20 år baseras på en bygg rätt enligt blivande detaljplan utifrån ett avgäldsgrundande värde om 5 267 kr per ekvivalent BTA¹ med värdetidpunkt 1 juni 2014 och en avgäldsrenta om 5,40 % vilket ger en avgäld om 284,40 kr per ekvivalent BTA.

Avgälden skall regleras – upp eller ner – från värdetidpunkt fram till tillträdestidpunkt med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad (innerstaden utom CBD) framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2013-12-31 (indextal för år 2013) är indextalet 308 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2014 har publicerats beräknas indextalet per 2014-06-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2013 och 2014. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

¹ motsvarar 100 % ljus BTA + 75 % mörk BTA

Vid tillträde beräknas avgälden enligt följande:

1. *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*

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. Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2014-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*

Avgälden vid tillträde beräknas som avgäldsunderlaget i prisläge 2014-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för juni månad 2014.

Sidoavtal ska upprättas där Bolaget medges att regleringsperiodens två första år är avgäldfria.

All befintlig produktionsutrustning från tidigare verksamhet övertas av Bolaget.

Uppkommer saneringskostnader efter att ombyggnaden är klar och som Bolaget rimligen inte kunnat förutse äger bolaget rätt att omförhandla avgälden under första regleringsperioden.

Bolaget avstår från alla ersättningsanspråk mot Staden med anledning av de antikvariska skyddsbestämmelserna i detaljplanen då den ekonomiska värderingen av byggnaden påverkas av bestämmelserna.

Från Bolagets tillträde, och förutsatt att staden fullföljer sina åtaganden avseende befintliga föroreningar enligt överenskommelsen ovan, övertar Bolaget i förhållande till staden det fulla ansvaret för föroreningar som vid tillträdet finns i, på och under byggnaden såväl vad avser kostnad för sanering som ansvaret mot tredje man.

Av bilaga 2 framgår ett exempel på en utformning som ger ekvivalent BTA 6335 m² förutsatt att plan -2 utgör ej uthyrbara utrymmen.

4.4 Finansiering

Innan överenskommelse om exploatering tecknas skall Bolaget visa att det har erforderlig finansiering och säkerhet för projektets genomförande.

§ 5

UTFORMING OCH INNEHÅLL

5.1 Musikhotell

Byggnaden ska byggas om för musikhotell med ca 100 hotellrum och lokaler för musikverksamhet som vänder sig till musikutövare och allmänhet.

5.2 Bevarande av antikvariska värden

De antikvariska värden som identifierats i planarbetet ska ligga till grund för utformningen av byggnaden.

5.3 Underhåll

Byggnaden och annan teknisk utrustning som ska bevaras enligt detaljplan ska underhållas så att de består.

§ 6

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 3), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning, materialanvändning mm.

Därutöver skall Bolaget följa alla villkor i bilagda miljö- och hållbarhetskrav vid markanvisning för Gasverket, version 1.3 (Bilaga 4).

§ 7

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1, § 4.2 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2017-02-31.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av granskning av 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 mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning,

- 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 Jungberg & Rothman
Kvartersfastigheter
Gasverket Holding AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplan (samrådshandling)
2. Exempel på areaberäkning
3. Markanvisningspolicy
4. Miljö- och hållbarhetskrav