

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Aspelin Ramm Fastigheter AB (org.nr 556552-0805), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden förväntas 2008-06-12 besluta att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Södermalm 5:2 i stadsdelen Södermalm, med adress Skansbrokopplet/Hammarby Slussväg/Östgötagatan.

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 för detta markområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med ca 29500 kvm för kontor, handel, konferens och hotell.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Kvartersmarken för kontor, handel, konferensanläggning och hotell skall överlåtas med äganderätt till Bolaget
- Allmänt gångstråk ska ordnas genom området.
- Parterna ska verka för att en gångbro mellan den nya konferensdelen och Åkern 17 (Clarion hotell) kan anordnas.
- Stadens parkeringsnormer ska gälla, dessutom ska ca 100 parkeringsplatser ordnas till Eriksdalsbadet.
- Befintligt spår till Saltsjön förutsätts tas bort.

§ 3

DETALJPLAN

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

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

Bolaget skall efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

§ 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 köpeavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på markkontoret.

Bolaget skall träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

4.2. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Kvartersmark

Staden skall svara för erforderliga evakueringar.

Bolaget skall svara för rivningar av järnvägsräls m m inom den blivande kvartersmarken.

Vid behov beställer, utför och bekostar Staden erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Staden bekostar inga åtgärder enligt förra meningen beställda av Bolaget.

Fördelning av kostnader mellan Bolaget och staden för eventuella efterbehandlingsåtgärder skall regleras i den överenskommelse om exploatering som enligt § 4.3 nedan skall träffas mellan parterna.

Bolaget skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. I detta ingår att bygga förbindelse till Åkern 17 och broförbindelse till Skansbrogatan.

Bolaget ska ansvara för och bekosta ombyggnad av personallokaler inom Eriksdalsbadet i samråd med idrottsförvaltningen som krävs p g a projektet.

Gatu- och parkmark

Fördelning av ansvar och kostnader mellan Bolaget och staden för projektering samt byggande av eventuellt nya gator skall regleras i den överenskommelse om exploatering som enligt § 4.3 nedan skall träffas mellan parterna.

Bolaget skall 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.

Staden ansvarar för anläggande, drift och underhåll av gångväg och ev park genom kvartersmarken.

4.3. MARKÖVERLÅTELSE

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för kontor, handel, konferens och hotell. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2010-06-12.

Vid försäljningen av marken skall priset baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara 120 mnkr för ca 29500 kvm ljus BTA kontor, handel, konferens och hotell. Om andelen för respektive användning ökar eller minskar med 5 % är parterna överens om att omförhandling ska ske för respektive användning. Om användningen för handel får annan användning än ovan nämnda ska också omförhandling ske. Köpeskillningens storlek är bestämd i prisläge 2008-05-01.

För byggrätt för kontor, handel, konferens och hotell skall köpeskillningen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex/Office Stockholm Central Area (innerstaden utom CBD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under **april** nästföljande år. Per 2007-12-31 (indextal för år 2007) är indextalet 315 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2008 har publicerats beräknas indextalet per 2008-05-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2007 och 2008. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen i två steg enligt följande:

Ett preliminärt fastighetsindex för den avsedda fastigheten och tillträdestidpunkten beräknas genom en linjär extrapolering av **de två senaste av SFI/IPD framtagna indextalen**. Förändringen mot startindex beräknas som ett procenttal med en decimal. Den preliminära köpeskillingen beräknas som köpeskillingen i prisläge 2008-05-01 justerad med indexförändringen. Denna köpeskillning ska erläggas vid tillträdet.

Ett slutligt fastighetsindex beräknas **året** efter det preliminära genom en linjär interpolering av de senaste två årens **indextal enligt SFI/IPD**, som då kommer att innefatta ett **indextal** vid årsskiftet före och ett efter datumet för tillträdet. Förändringen mot startindex beräknas som ett procenttal med en decimal. Den slutliga köpeskillingen beräknas som den preliminära ovan. Eventuell differens mellan den slutliga och den preliminära köpeskillingen ska regleras mellan parterna senast i **juni** året efter tillträdet för fastigheten i fråga.

Skulle nämnda av **SFI/IPD** framtagna index upphöra skall omräkning i stället ske med statistiska centralbyråns konsumentprisindex. Därvid ska den slutliga köpeskillingen beräknas som köpeskillingen i prisläge 2008-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan konsumentprisindex för den månad som infaller två månader före tillträdet och konsumentprisindex för juni 2008.

Vid åsättande av köpeskillingen har avdrag för extraordinära kostnader gjorts såsom lutande terrass, trafiklaster, broförbindelse, rulltrappor..

Bolaget såsom ägare till den blivande fastigheten kommer befrias från gatukostnadsersättning enligt kommande detaljplan för markanvisningsområdet. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar. Detta skall regleras i den överenskommelse om exploatering som enligt § 4.3 nedan skall träffas mellan parterna.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (bilaga 2), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Stadens, av kommunfullmäktige, exploateringsnämnden, vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder.

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4. 3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2010-06-12

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 medveten 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,
- 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 Aspelin-Ramm Fastigheter AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta
2. Markanvisningspolicy