

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Wallsea AB (org.nr. 556525-2235), under namnändring till Wallhull AB, nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2013-03-14 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Markområdet, som ligger inom fastigheterna Ladugårdsgärdet 1:4 och 1:9 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Östermalm, är ungefärligt redovisat och benämns nedan Fastigheten. Den slutliga omfattningen och avgränsningen kommer att fastställas under detaljplanprocessen.

Bolaget, blivande Wallhull AB (org.nr. 556525-2235), är ett helägt dotterbolag till Wallfast AB (org.nr. 556399-8474). Bolaget är införstått med att Staden vid ekonomiska åtaganden för Bolaget gentemot Staden, som har sin grund i detta avtal eller häri berörda avtal om markförvärv och överenskommelse om exploatering, kommer att kräva säkerhet i form av tillfredställande moderbolagsgaranti eller motsvarande.

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 25 000 m² kommersiella lokaler.

Kajstråket är en viktig kvalitet i Södra Värtahamnen och utifrån sitt kajnära läge är Fastigheten och dess gestaltning en viktig del i att tillvarata detta värde. En del i detta är att möjliggöra olika former av publika verksamheter i bottenvåningen. Med hänsyn till platsens läge och potential samt miljöambitionerna för området (se nedan) måste den nya bebyggelsen ges en hög arkitektonisk kvalitet. En viktig förutsättning för detta arbete är bland annat samspelet med befintliga kulturhistoriska byggnader i området.

Fastigheten ligger inom Norra Djurgårdsstaden som av Stockholms stad utsetts till miljöprofilområde. Visionen är att Norra Djurgårdsstaden ska bli en miljöstadsdel i världsklass och vara ett internationellt föredöme när det gäller hållbart stadsbyggande.

Bolaget åtar sig att delta aktivt i arbetet för att utveckla en miljöstadsdel i världsklass i Norra Djurgårdsstaden samt

- att arbeta för att uppfylla högt ställda mål och krav i miljöprofileringen av Norra Djurgårdsstaden
- att kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat samt vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa att man uppfyller högt ställda mål och krav
- att delta i gemensamma aktiviteter (workshops, konferenser, innovationsprojekt, pilotprojekt etc) för att utveckla kompetens och teknik i miljöanpassat byggande och hållbar stadsutveckling

För att konkretisera ovanstående åtaganden och ambitioner är parterna överens om att miljö- och hållbarhetsarbetet inom Fastigheten ska följa bifogat handlingsprogram (Bilaga 2). Kraven i handlingsprogrammet ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1.

§ 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. Om stadsbyggnadskontoret så önskar skall processen innefatta konkurrensutsättning av bebyggelseförslag i form av exempelvis parallella uppdrag.

§ 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. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

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

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark



Staden skall svara för erforderliga evakueringar och rivningar 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.

Bolaget bedömer att en kontorsetablering under nuvarande förutsättningar skulle behöva 7-8 platser/1 000 m² kontorsyta. Enligt Norra Djurgårdsstadens handlingsprogram skall parkeringstal för kontor, inklusive besöksparkering, vara 0-4 platser per 1 000 m². Kravet gäller förutsatt att stomtrafiken (Spårväg City och övrig stomtrafik) etablerats i området och övriga infrastrukturåtgärder såsom iordningställande av erforderliga gång- och cykelbanor har genomförts. Bottenvåning som riktar sig mot gata får ej användas för parkeringsändamål. Parkeringsnormen för Fastigheten fastställs i detaljplanen.

Gatu- och parkmark

Staden skall svara för och bekosta projektering samt byggande av gator och parker. Parterna kan överenskomma om annat.

Bolaget skall dock 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.

4.3 Marköverlåtelse

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för kontorsbebyggelse. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2015-03-14.

Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för lokaler 6 550 kronor per m² ljus BTA. Bolaget svarar för kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

I markanvisningen ingår en option att inom ramen för kommande detaljplaneprocess utreda möjligheten att inom Fastigheten utöka byggrätten med ytterligare ca 5 000 m² ljus BTA, genom att bygga en högre byggnad. För det fall byggrätten väsentligt

överskrider idag uppskattad yta (25 000 m² ljus BTA) skall priset för denna tillkommande yta bli föremål för förnyad diskussion där hänsyn tas till de ökade byggkostnader och förändrade hyror som är resultatet av produktion av högre byggnader.

Köpeskillings storlek är bestämd i prisläge 2013-02-01.

För byggrätt för kontor skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholm 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 2011-12-31 (indextal för år 2011) är indextalet 409 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2013 har publicerats beräknas indextalet per 2013-02-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2012 och 2013. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen 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. Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2013-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

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

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2013-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för februari 2013.

§ 5

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 integrera olika former av socialt boende och specialbostäder, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning, materialanvändning m.m.

§ 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 2015-03-14.

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 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 Wallsea AB

.....
()


.....
(Mikael Eskils)

.....
()

.....
()

Härmed biträds avtalet i den del det gäller §1 ovan.

Stockholm den

2013/02/25

För Wallfast AB (org.nr 556399-8474)

(

Mikael Eskils

(

)

BILAGOR

1. Karta
2. Handlingsprogram
3. Markanvisningspolicy 

Bilaga 1 – Karta



BS