

Mellan å ena sidan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och å andra sidan FastPartner AB (org.nr. 556230-7867), och Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB (org.nr. 916610-5974) nedan gemensamt kallade **Bolagen**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

INLEDNING

Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB är tomträttshavare till fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2 samt Timpenningen 2 i stadsdelen Västberga med adress Elektravägen 81. Fastigheterna får enligt gällande detaljplan användas för industriändamål. FastPartner AB har ansökt om markanvisning för del av Västberga 1:1 som idag utgör spårreservat och som till stora delar arrenderas av Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB samt Kommanditbolaget Lerkrogen Fastighetsförvaltning. FastPartner AB är komplementär i Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB samt Kommanditbolaget Lerkrogen Fastighetsförvaltning.

§ 2

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2016-12-15 beslutat att till Bolagen anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheterna Lönelistan 1, Lönelistan 2, Timpenningen 2 samt del av Västberga 1:1 i stadsdelen Västberga, med adress Elektravägen 81.

Denna markanvisning innebär att Bolagen, 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 tillägg till befintligt alt. nytt tomträttsavtal för detta markområde.

FastPartner AB och Timpenningen 2 KB är solidariskt ansvariga i förhållande till Staden för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i detta avtal och den överenskommelse om exploatering som Staden och Bolagen kan komma att ingå för markområdet.

§ 3

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolagen och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med möjlighet att innefatta kontor, handel, och industri/lager.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Tillkommande kvartersmarken ska upplåtas med tomträtt till Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB.
- Den tillkommande kvartersmarken som idag är del av Västberga 1:1 samt fastigheterna Lönelistan 2 och Timpenningen 2 ska fastighetsregleras in i fastigheten Lönelistan 1 och efter fastighetsbildning bilda en fastighet.
- Delar av den tillkommande kvartersmarken är upplåtna med arrende till Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB och Kommanditbolaget Lerkrogen Fastighetsförvaltning. En förutsättning för att marken ska kunna regleras in i Lönelistan 1 är att dessa nyttjanderätter upphör.

§ 4

DETALJPLAN

Bolagen 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.

Bolagen ska efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet.

§ 5

EKONOMI

5.1. Utredningskostnader

Bolagen står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tillägg till tomträttsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på Exploateringskontoret. Bolagen ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

5.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolagen ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom Lönelistan 1, Lönelistan 2 samt Timpenningen 2.

I de fall Staden bedömer att det inom Västberga 1:1 (f.d spårområdet) kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Staden egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Staden tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan. Vid denna bedömning använder Staden i första hand tillämpliga Storstadsspecifika riktvärden (www.stockholm.se). Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolagen. Bolagens undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar mm.

Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

För att värna om våra naturresurser skall så mycket som möjligt av dessa schaktmassor återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden. Detta skall ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Bolagen skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Gatu- och parkmark

Bolagen 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 Bolagens 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.

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. Tomträtsupplåtelse

Så som angetts i § 3 är avsikten att den tillkommande kvartersmarken ska fastighetsregleras in i Lönelistan 1. Lönelistan 1 är i dagsläget upplåten med tomträtt till Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB. Lönelistan 1 ska även efter ovan nämnda fastighetsreglering vara fortsatt upplåten med tomträtt till Timpenningen 2 KB. Tomträten kommer därmed utvidgas i enlighet med fastighetens nya gränser.

Parterna ska träffa tillägg till befintligt tomträtsavtal för utvidgning av tomträten samt för ändrad användning till kontor, handel och industri/lager. Detta ska ske så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. För avgäldsreglering ska det enligt avtalet gälla en första tidsperiod om tio år räknat från avtalets startdatum och därefter tidsperioder om vardera tio år.

Parterna är överens om att fastigheten i vad på fastighetsägaren ankommer får användas endast för ovan angivna ändamål och får bebyggas med högst vad som anges i detaljplan, dock maximalt ca 33 500 kvm utnyttjningsbar bruttoarea (BTA) varav ca 26 700 kommer utgöra avgäldsgrundande BTA (ljus BTA), exklusive garagedelen i bilagda förslagsskiss (bilaga 3). Utav den ljusa bruttoarean får kontor utgöra högst 50 %. Ytdispositionen av utnyttjningsbar BTA ska i tilläggsavtalet anges med följande preliminära fördelning (baserat på bilagda förslagsskiss):

- Kontor: 11 000 kvm BTA
- Handel: 1 000 kvm BTA
- Industri: 14 700 kvm BTA
- Parkering: 6 800 kvm BTA

I det slutgiltiga tomträtsavtalet ska bruttoarean och tomträtsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Parterna är också överens om att under första avgäldsperioden ska avgälden för kontor och handel baseras på ett kontorsmarkvärde om 2 900 kr/kvm BTA. Industrimarkvärdet ska utgöra 2/3 av detta värde, motsvarande 1 933 kr/kvm BTA. Under första avgäldsperioden ska avgälden baseras på följande avgäldsrentor:

- All yta föremål för värdering inom Lönelistan 1 åsätts ränta 3,25 %
- All yta föremål för värdering inom Lönelistan 2 åsätts ränta 4 %
- All yta föremål för värdering inom Timpenningen 2 åsätts ränta 4 %
- All tillkommande tomtarea (spårreservatsområde) åsätts ränta 5 %

Ovan angivna markvärdenivåer kr/kvm BTA är bestämda i prisläge 1 december 2015 och skall regleras – upp eller ner – fram till tidpunkten för tecknandet av tilläggsavtalet med 100 % av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Capital Growth, Office Rest of Greater Stockholm (Stor-Stockholm utom Stockholms innerstad) framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2014-12-31 (indextal för år 2014) är indextalet 151 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2015 har publicerats beräknas indextalet per 2015-12-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2014 och 2015. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

När tilläggsavtalet träffas beräknas avgäldsnivån enligt följande:

1. Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas: Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tecknandet av tilläggsavtalet 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 den tidpunkt då tilläggsavtalet börjar gälla. Avgäldsnivån i tilläggsavtalet beräknas som nivån i prisläge 2015-12-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.
2. Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas: Avgäldsnivån i tilläggsavtalet beräknas som nivån i prisläge 2015-12-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före den tidpunkt då tilläggsavtalet börjar gälla och KPI för 2015-12-01.

5.3.1 Sidoavtal 1:

Ett sidoavtal till tomträttsavtalet eller tilläggsavtalet ska tecknas där parterna är överens om att upp till ett exploateringsstal om 1,5, beräknat på en total tomtareal (TA) om ca 16 500 kvm, så baseras avgälden på ett markvärde om 2 900 kr/kvm TA, uttryckt i prisnivå 1 december 2015.

Parterna är också överens om att under första avgäldsperioden, innan första regleringstillfället, i det fall exploateringsstalet överstiger 1,5, ska avgälden beräknas såsom förutsätts i tilläggsavtalet, beskrivet under punkt 5.3.

5.3.2 Sidoavtal 2:

Ett till sidoavtal till tomträttsavtalet eller tilläggsavtalet ska tecknas som låter tomträttshavaren få tjugo års avgäldsfrihet på den nettotillkommande yta inom fastigheten Lönelistan 1 som tillkommer via påbyggnation ovanpå befintlig fastighet. Denna avgäldsfrihet ges endast från den tidpunkt exploateringsstalet (färdigbyggd + påbörjad BTA / tomtarea) inom markanvisningsområdet överstiger 1,5 och staden har möjlighet att ta ut en avgäld baserat på bruttoarea såsom angivet i tilläggsavtalet.

§ 6

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), 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 göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning, materialanvändning 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 Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB överlåter tomträtterna utan Stadens godkännande.

§ 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 Bolagen senast 2018-12-15.

Bolagen är medvetna 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. Bolagen är även medvetna 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 FastPartner AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Fastighetsbolaget Timpeningen 2 KB

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta, markanvisningsområdet
2. Markanvisningspolicy
3. Etappindelning skiss byggnation