

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Bergsundet projekt nr 2 AB (org.nr. 559269-4292), nedan kallat **Bolaget**, och FABB AB (org.nr. 556996-7101) har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2020-12-17 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i stadsdelen Hammarbyhöjden, med adress Sparrmansvägen.

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 detta markområde.

Bolaget är ett dotterbolag till FABB AB (org.nr. 556996-7101). FABB AB 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.

### § 2

#### AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med cirka 85 bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.
- Inriktningen är att det ska vara lokaler i bottenvåning mot Sparrmansvägen.
- Kvartersmarken för bostäderna och eventuella lokaler ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 2).
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

## § 3

## DETALJPLAN

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.

Bolaget ska 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 ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

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

4.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

Staden ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

I de fall Staden bedömer att det inom fastigheten 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 i så fall 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 tillämpar Staden i första hand Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm (<https://tillstand.stockholm/tillstand-regler-och-tillsyn/mark--och-gatuarbeten/fororenad-mark/>). 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.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa

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

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

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

#### *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.

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.

#### 4.3. Tomträttsupplåtelse

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för bostäder och lokaler. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2022-12-17.

Tomträttsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

Avgälden för bottenvåningslokaler ska uppgå till 250 kr/kvm BTA med värdetidpunkt 2020-11-01. Från värdetidpunkten ska omräkning av avgälden ske enligt Bilaga 3 fram till tillträdesdagen.

Om kommunfullmäktige vid tidpunkt för tecknande av överenskommelse om exploatering har fattat beslut om riktlinjer för tomträttsavgäld för bottenvåningslokaler, och beslutet har vunnit laga kraft, ska avgälden istället beräknas enligt dessa riktlinjer.

## § 5

## 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.

## § 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 2022-12-17.

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.

\* \* \* \* \*



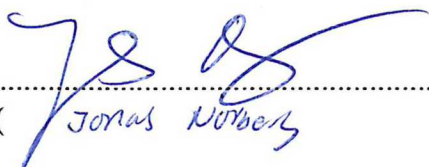
Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den 2021-03-15

Stockholm den 2020-11-19

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Bergsundet projekt nr 2 AB

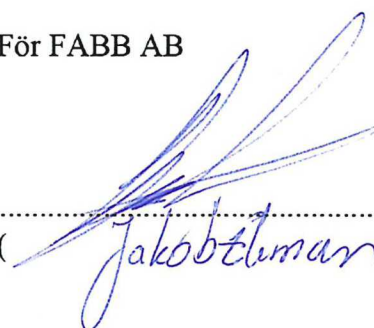
  
.....  
( Jonas Norberg )

  
.....  
( Jakob Elmén )

.....  
( )

.....  
( )

För FABB AB

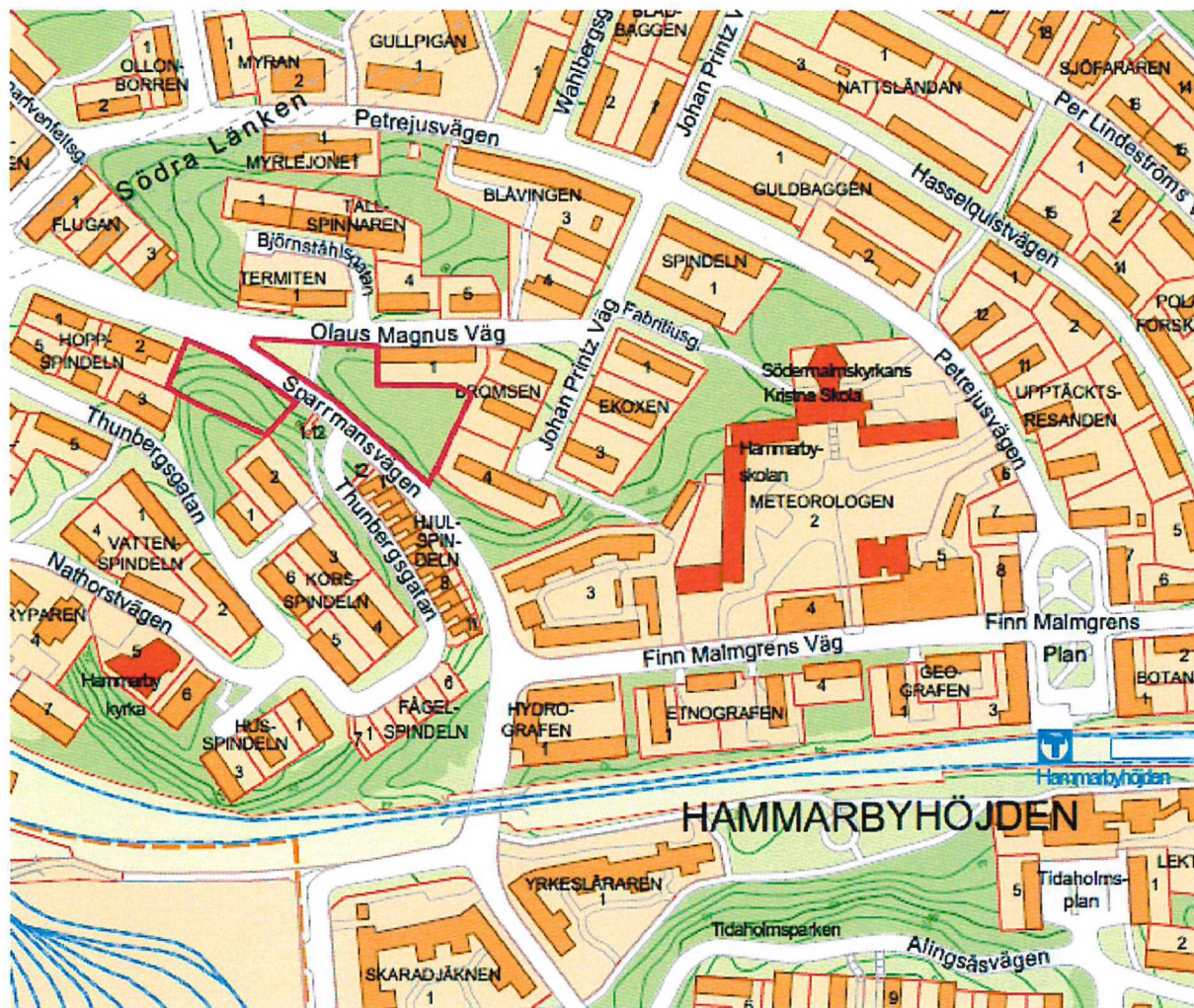
  
.....  
( Jakob Elmén )

.....  
( )

## BILAGOR

1. Karta över markanvisningsområdet
2. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
3. Reglering av tomträttsavgäldens storlek för bottenvåningslokaler, beräknat i prisläge 2020-11-01
4. Markanvisningspolicy

## Karta över markanvisningsområdet



Områden markerade i rött avser markanvisningsområdets ungefärliga utbredning.