

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Stiftelsen Fryshuset (org.nr. 802011-1582), nedan kallat **Stiftelsen**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

AVTAL OM TIDIG MARKRESERVATION

§ 1

TIDIG MARKRESERVATION

Exploateringsnämnden har 2023-05-11 beslutat att göra en tidig markreservation till Stiftelsen för det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet, nedan kallat **Markreservationsområdet**. Markreservationsområdet ligger inom fastigheten Fryshuset 1 i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen.

Denna tidiga markreservation innebär att Stiftelsen, under en tid av ett år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om markanvisning för Markreservationsområdet.

Syftet med markreservationen är att utreda förutsättningarna för Staden och Stiftelsen att träffa avtal om markanvisning. I utredningen ingår att Staden bedömer om Stiftelsen har möjlighet att genomföra projektet sett till bl.a. Stiftelsens betalningsförmåga, finansiell situation och organisation för att kunna genomföra projektet.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Under det år den tidiga markreservationen gäller ska Stiftelsen och Staden tillsammans verka för en markanvisning för ny bebyggelse inom Markreservationsområdet, innehållande utbildning, idrott och kontor enligt huvudprinciperna nedan och i icke-vinstdrivande syfte. Omfattningen är ca 10 500 kvadratmeter BTA.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Parterna är överens om att utgångspunkten är att den gällande detaljplanen ska följas.
- Stiftelsen är medvetet om att det kommer att ställas höga krav på arkitektonisk kvalitet på byggnaden.
- Staden (utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen) ska erbjudas att hyra timmar i idrottshallen under dag- och kvällstid.

§ 3

DETALJPLAN

Markreservationsområdet ingår i detaljplanen DP 2000-068841-54 (Bilaga 2). Detaljplanen stöder markreservationen och ingen ny detaljplan bedöms behövas för att genomföra projektet.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Stiftelsen står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för Stiftelsens utveckling av Markreservationsområdet och för att parterna ska kunna träffa markanvisningsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

4.2. Fastighetsbildning

Staden ska på Stiftelsens bekostnad vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, i huvudsak överensstämmelse med Markreservationsområdet.

Stiftelsen ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

4.3 Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

Stiftelsen ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken.

I de fall Staden bedömer att det inom Markreservationsområdet 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 Stiftelsen. Stiftelsens undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

Stiftelsen 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. Stiftelsen 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.

Stiftelsen ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken.

Gatu- och parkmark

Stiftelsen 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 Stiftelsens 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.

4.4. Tomträtsupplåtelse

Staden och Stiftelsen är överens om att marken ska upplåtas med tomträtt.

Tomträtsavgälden för kontor baseras på 900 kr/BTA/år i prisläge 2022-01-01.

Avgälden för utbildningsrelaterad verksamhet/föreningsverksamhet (kontorsytor) 450 kr/m² BTA (detta regleras i sidoavtal) i prisläge 2022-01-01.

Avgälden för skola/idrottshall 172 kr/m² BTA i prisläge 2022-01-01.

Priserna för kontor ska indexeras (upp eller ner) med MSCI:s index för bebyggda kontorsfastigheter i Stockholms innerstad utom CBD.

Avgälden för skola och idrottshall räknas upp med 2% per år.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

I likhet med vad som gäller för markanvisningsavtal ska Stiftelsen beträffande denna tidiga markreservation följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 3), beslutad i kommunfullmäktige den 15 december 2015. Detta innebär bland annat att Stiftelsen 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 avfallshantering och byggnation i anslutning till allmän platsmark m.m.

§ 6

ÖVERLÅTELSE M.M.

Denna tidiga markreservation får inte överlåtas.

Staden får återta markreservationen om det är uppenbart att Stiftelsen inte avser att eller inte förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid den tidiga markreservationen eller om Staden och Stiftelsen inte kan komma överens om priset samt om Stiftelsens ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill.

Om Stiftelsen går i konkurs förfaller markreservationen.

§ 7

GILTIGHET

Denna tidiga markreservation är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt från någondera parten om inte markanvisningsavtal enligt § 1 ovan träffats mellan Staden och Stiftelsen senast 2024-05-11.

Stiftelsen är medvetet om

- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till planprogram.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

.....
()

.....
()

För Stiftelsen Fryshuset

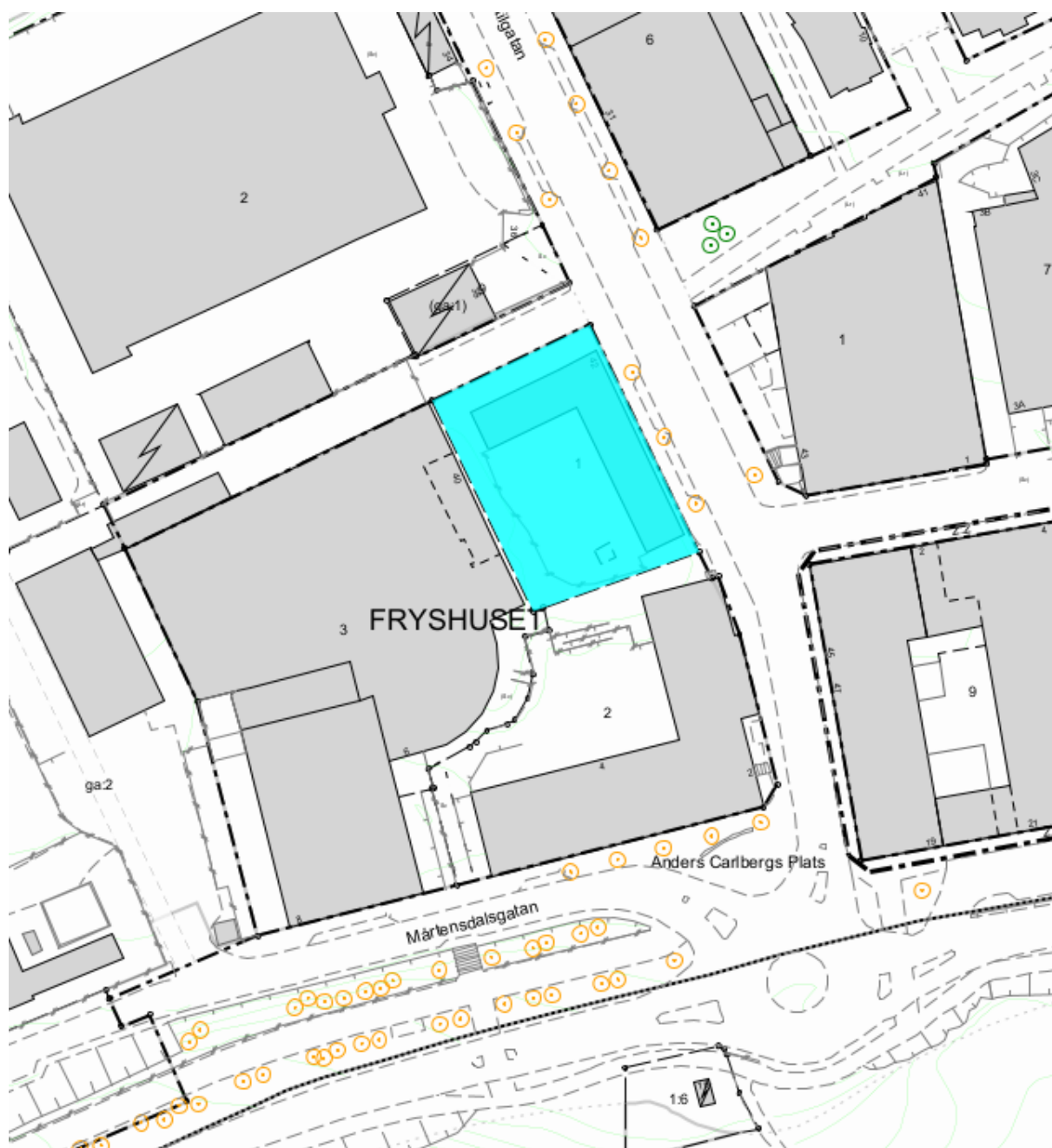
.....
(2014 OESBAMIS)

.....
()

BILAGOR

1. Karta över Markreservationsområdet
2. DP 2000-068841-54
3. Markanvisningspolicy

Bilaga 1 Karta över markreservationsområdet



Karta Fryshuset 1

DP 2000-06841-54

INNEHÅLLSDEKORATION

STOCKHOLMS
STADSBYGGNADSKONTOR

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- x - x - Utgående gräns

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- PARK Park
- NATUR Naturmark

Kvartersmark

- KSY Kontor, vuxenutbildning och idrott
- E Tekniska anläggningar

Utformning av allmänna platser

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- Avåkningskydd ska anordnas längs Hammarby Fabriksväg mot fastigheten Mårtensdal 7.

Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas
- Marken får byggas under med körbart bjälklag
- g Området ska vara tillgängligt för gemensam angöring över gård samt gemensam underbyggd parkeringslösning
- g₁ Marken ska vara tillgänglig för gemensam infart genom portik

Markens anordnande

- Körförbindelse får inte anordnas

Utformning och utförande

- +0.0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- +0.0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- 00 Högsta taklutning i grader
- IV, VI Högsta antal våningar
- b₁ Ekvivalent ljudnivå inomhus i rum för undervisning samt kontor får inte överstiga 30 dB(A)
- b₂ Friskluftsintag ska placeras på fasad som inte exponeras mot gata. Fönster och fasad mot gata ska utformas så att de klarar 30 minuter yttre brandpåverkan. Lägre krav kan godkännas efter särskild utredning.

Värdefulla byggnader och områden

- q Byggnaden får inte rivas eller till sitt yttre förvanskas.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vinner laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- illustration Illustrationstext
- (+0.0) Illustrerad höjd

Detaljplan för fastigheterna

Mårtensdal 3 och 7 mm

inom stadsdelen Södra Hammarbyhamnen i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Innerstadsavdelningen
2002-01-16

Arne Fredlund
planchef

Malin Olsson
handläggare

godkänd av SBN
antagen av SBN 2002-03-21
laga kraft 2002-04-25

Dp 2000-06841-54

GRUNDKARTA

- Kvarters-/områdesgräns
- Fastighetsgräns
- Registernummer
- Byggnad
- Väg / gångbanekant
- Träd
- Staket
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Mur
- Stödmur

Koordinatsystem: ST 74 i plan
och stadens (RH 00) i höjd
Mätklass II
Upprättad av Stadsmättningsavdelningen
2002-01-14

2002-01-14

UPPLYSNINGAR

- Planen består av:
- plankarta med bestämmelser
- Till planen hör:
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen (PBL)

Fastighetsregisterkarta nr 87