

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Järntorget Bostad AB (org.nr 556214-4716), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2008-11-06 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta ([bilaga 1](#)) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Hässelby Villastad 28:1 i stadsdelen Hässelby Villastad på östra sidan om Blomsterkungsvägen mellan kvarteret Mjölönet och kvarteret Björnflokan.

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 8 kedjehus/radhus.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Kvartersmarken för bostäderna skall överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Bolaget avser upplåta bostäderna med bostadsrätt eller med äganderätt.

§ 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 exploateringskontoret.

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

4.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

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.

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.

4.3. Marköverlåtelse

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2011-01-01.

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 för småhus 1 000 000 kr/tomt för radhus och 1 250 000 kr/tomt för kedjehus.

Köpeskillningens storlek är bestämd i prisläge 2008-06-01 (uppgörelsetidpunkten) och skall regleras - uppåt eller nedåt - fram till betalningstidpunkten i relation till förändringar i priset på försäljningar av småhus på den öppna marknaden.

I första hand skall reglering ske enligt nedanstående formel:

Köpeskillingens storlek för småhus skall för tiden mellan uppgörelsetidpunkt och betalningstidpunkt indexeras enligt följande:

$$A = B \cdot (C/D)$$

A = köpeskilling vid betalningstidpunkten, kr per småhustomt

B = prisöverenskommelse vid uppgörelsetidpunkten, kr per småhustomt

C = Senaste kvartals fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende inom Storstockholm vid betalningstidpunkten

D = Senaste kvartals fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende inom Storstockholm vid uppgörelsetidpunkten

Om denna formel inte är användbar på grund av ändrade statistikredovisningsmetoder eller källor skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i Stadens gällande markanvisningspolicy. 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 samt att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Policyn finns att tillgå på Stadens webbsidor.

Staden har i samarbete med Stockholms Byggmästareförening år 2005 tagit fram ett program för miljöanpassat byggande. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor. Användning av programmet är frivilligt. Staden rekommenderar att programmets punkter inarbetas i Bolagets miljöplan för projektet.

§ 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 2011-01-01.

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 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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Järntorget Bostad AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta med markanvisningsområdet markerat