

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Peab Bostad AB (org.nr. 556237-5161), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

Bilaga nummer 2
till tjänsteutlåtande
av den 10/6 2009
Dnr E2008-513-00204

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2009-08-27 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheterna Skärholmen 2:1 och Puttisholmen 1 i stadsdelen Vårberg.

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 dessa markområden.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med ca 110 bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Bostäderna får upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna skall överlåtas med äganderätt till Bolaget.

§ 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*

Bolaget skall svara för erforderlig rivning inom den blivande kvartersmarken. Detta gäller dock ej för kvartersmark inom fastigheten Puttisholmen 1, där nuvarande arrendator står för erforderlig evakuering och rivning.

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 allmänna gator och parker. Parterna kan överenskomma om annat.

Bolaget skall svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, såsom flytt eller justering av allmän gc-väg, som till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken. 6

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 2011-09-01.

Vid försäljning av marken skall priset baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder 3 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA.

Köpeskillings storlek är bestämd i prisläge 2009-04 (uppgörelsetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till betalningstidpunkten i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. I första hand skall reglering ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 20\% * (C - D)$$

där

A = köpeskillning vid betalningstidpunkten (tillträdet), kr/m² ljus BTA

B = offererat/överenskommet pris vid uppgörelsetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = genomsnittspris på bostadsrätter inom söderort enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid betalningstidpunkten

D = genomsnittspris på bostadsrätter inom söderort enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid uppgörelsetidpunkten enligt B ovan

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 bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), 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 mm.

§ 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 2011-09-01.

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.
- att fastigheten Puttisholmen 1 är upplåten med arrende och att staden måste säga upp nuvarande arrendatorer för att fastigheten ska ingå i markanvisningen.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Peab Bostad AB

.....
()


.....
(Tomas Anderson)

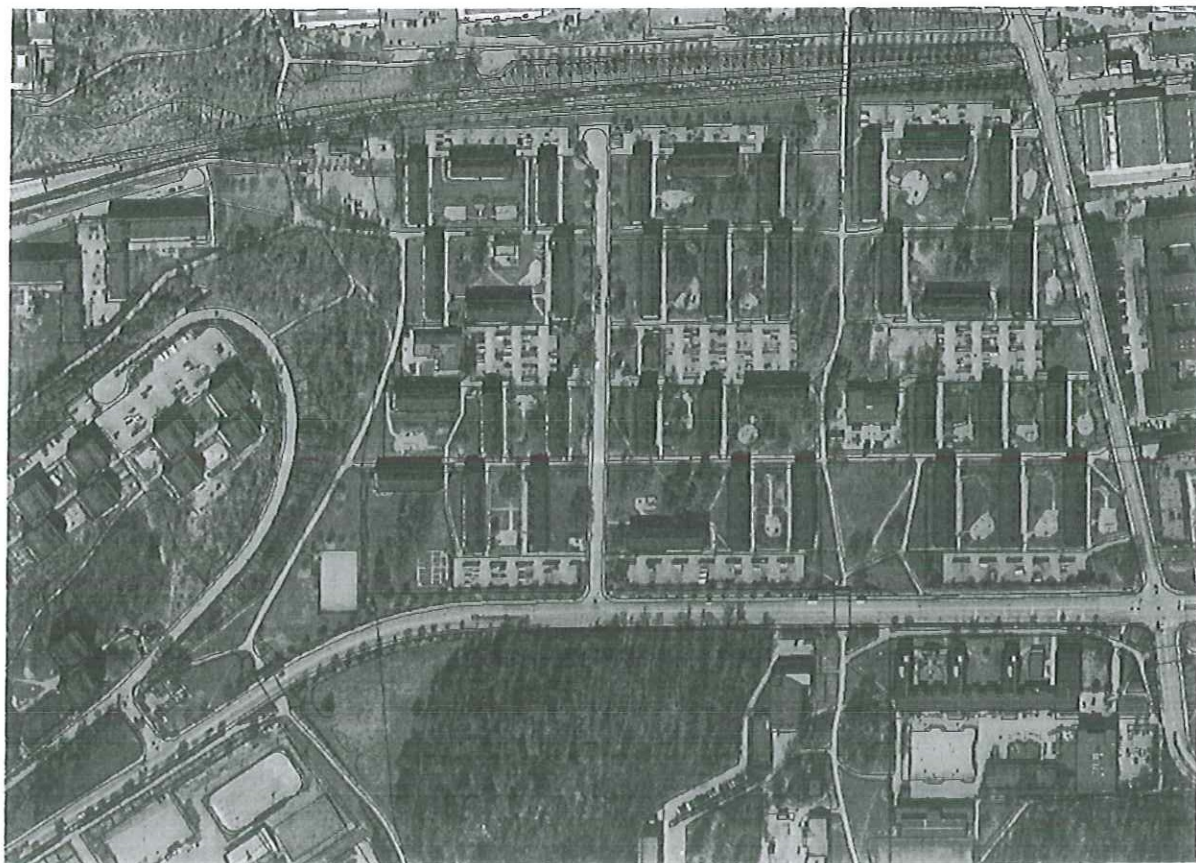
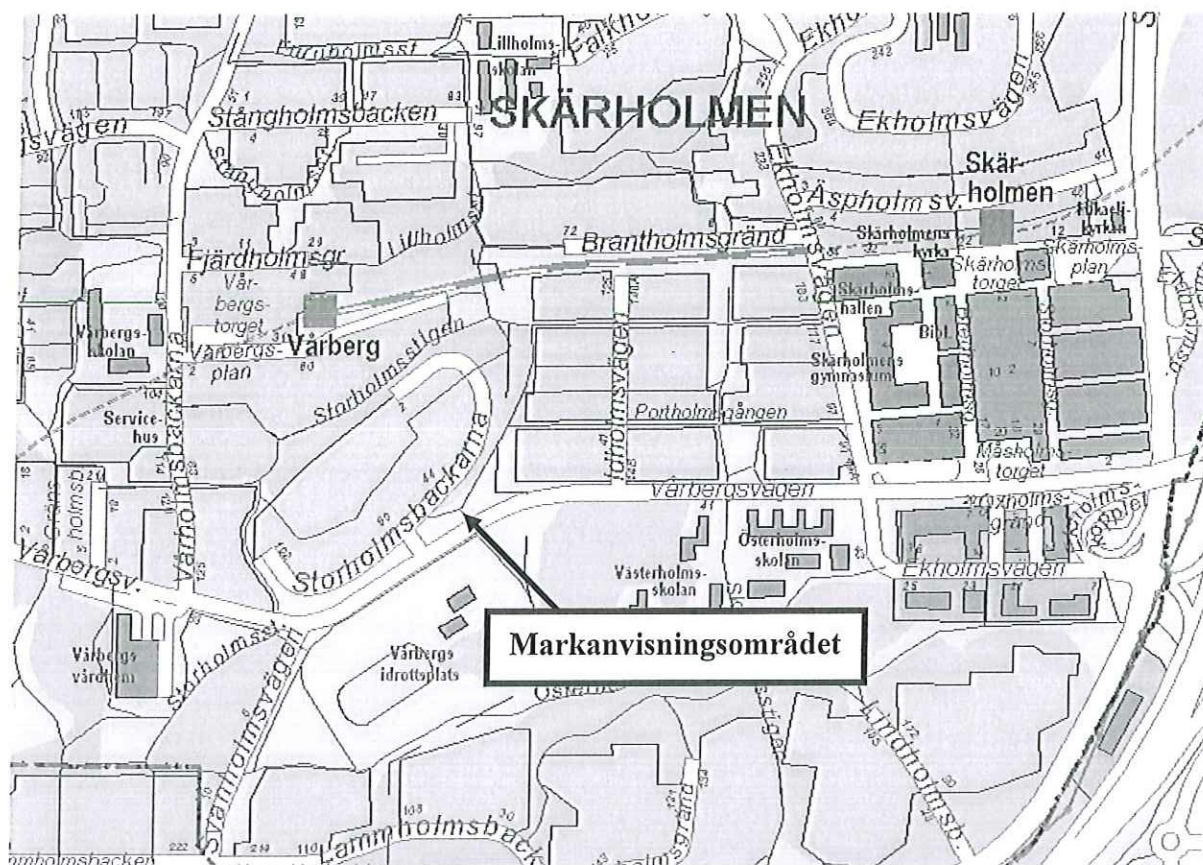
.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta med markanvisade områden markerade
2. Stadens markanvisningspolicy

Bilaga 1: Karta och flygfoto över markanvisningsområdet invid Värbergsvägen



 = Markanvisningsområdet invid Värbergsvägen