

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och JM AB (org.nr. 556045-2103), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har [åååå-mm-dd] beslutat att till Bolaget tillsammans med Byggnads AB Abacus och AB Stockholmshem anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Blackeberg 3:1 samt Guten 1 och 2 i stadsdelen Blackeberg, med adress Blackebergsvägen 101-107.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att tillsammans med Byggnads AB Abacus och AB Stockholmshem ensamma förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för Bolaget och Byggnads AB Abacus samt tomträttsavtal för AB Stockholmshem för detta markområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget samt Byggnads AB Abacus och AB Stockholmshem skall tillsammans med Staden verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med ca 230 bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- En tredjedel av bostäderna skall upplåtas med hyresrätt till AB Stockholmshem.
- Kvartersmarken för bostäderna med hyresrätt skall upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar
- Två tredjedelar av bostäderna får upplåtas med bostadsrätt, varav Bolaget skall tilldelas en av dessa två tredjedelar.
- Kvartersmarken för denna tredjedel av bostäderna med bostadsrätt skall överlåtas med äganderätt till Bolaget.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget tillsammans med Byggnads AB Abacus och AB Stockholmshem skall tillsammans med Staden 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 tillsammans med Byggnads AB Abacus och AB Stockholmshem efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget skall tillsammans med Byggnads AB Abacus och AB Stockholmshem stå för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal samt tomträttsavtal för AB Stockholmshem. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Bolaget skall tillsammans med Byggnads AB Abacus och AB Stockholmshem träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Staden svarar för nödvändiga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

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, Byggnads AB Abacus eller AB Stockholmshem.

Fördelning av kostnader mellan Bolaget tillsammans med Byggnads AB Abacus och AB Stockholmshem och staden för eventuella efterbehandlingsåtgärder skall regleras i den överenskommelse om exploatering som enligt § 4.3 nedan skall träffas mellan parterna.

Bolaget skall tillsammans med Byggnads AB Abacus och AB Stockholmshem 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 tillsammans med Byggnads AB Abacus och AB Stockholmshem 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, Byggnads AB Abacus och AB Stockholmsshems bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

4.3. Marköverlåtelse

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för en tredjedel av bostäderna. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast [åååå-mm-dd].

(två år efter markanvisning).

Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder och eventuella lokaler 7 200 kronor per m² ljust BTA.

Ovanstående pris i kronor per m² är bestämt i prisläge 2010-10 (**värdebidpunkten**) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset skall ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 25 * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljust BTA

B = pris vid värdebidpunkten, kr/m² ljust BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom västerorts närförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom västerorts närförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdebidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset skall dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall tillsammans med Byggnads AB Abacus och AB Stockholmsshem följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget tillsammans med Byggnads AB Abacus och AB Stockholmsshem 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, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning 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 [åååå-mm-dd].

(två år efter markanvisning)

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

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För JM AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta [text]
2. Markanvisningspolicy