

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Atrium Ljungberg AB (org.nr. 556175-7047), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2014-12-11 beslutat att till Bolaget anvisa kvarteret Genen, det på bilagda kartillustration (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Vasastaden 1:118 i stadsdelen Vasastaden. Delar av fastigheten Vasastaden 1:118 urholkas av fastigheten Vasastaden 1:222 inom det aktuella området.

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.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Området ingår i det nya stadsutvecklingsområdet Hagastaden, där en vision finns om att utveckla området till en levande vetenskapsstad med en attraktiv miljö som lockar de mest kompetenta människorna och de mest framgångsrika företagen i världen. Området ska utgöra ett kunskapscentrum för life scienceforskning. Den nya stadsdelen kommer att stärka de fysiska kopplingarna mellan Stockholm och Solna. Det är viktigt att denna visionsbild är väl förankrad hos Bolaget i dess fortsatta arbete.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Bolaget skall delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela utbyggnadsområdet tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.
- Tidplanen för Bolagets Område ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden.
- Bolaget är införstått med att det omkring Området finns många inblandade parter och parallella projekt med en vilja att samverka, i vissa fall kan samprojektering komma att behövas.
- Byggnationen sker till stor del ovanpå befintlig garageramp. Hänsyn ska tas till de verksamheter som nyttjar garagerampen, det åligger byggherren att projektera och planera produktion utifrån en minimal påverkan för de verksamheter som nyttjar garagerampen. T.ex. kan byggnation nattetid vara aktuellt.

- Projektering av Torsplansgaraget pågår, byggrätten kan komma att beröras av ventilationsschakt tillhörande Torsplansgaraget.
- Parternas ambition är att skyndsamt arbeta för att träffa en överenskommelse om exploatering i syfte av att möjliggöra en tänkt byggstart under 2016.

§ 3

DETALJPLAN

Detaljplan för området, S-Dp 2009-02013-54, vann laga kraft 2011-04-07.

Bolaget skall efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Framtagandet av gällande detaljplan ska bekostas av de exploatörer som är aktiva i området, byggrättens storlek (BTA) enligt detaljplan avgör Bolagets kostnadsandel.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolaget skall 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 samt tar 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 de för Detaljplanens bestämmelser tillämpliga Storstadsspecifika riktvärdena, se stadens hemsida (www.stockholm.se, sök på storstadsspecifika riktvärden). 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 mm.

För att värna om våra naturresurser skall så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden som Bolaget finner det vara möjligt att återanvända överskottsmassor på. I de fall efterbehandlingsåtgärder erfordras, enligt första stycket, ersätter Staden inte i något fall

kostnader för hantering och avsättning av massor understigande Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) eller massor för vilka det finns avsättningsmöjligheter.

Bolaget skall därefter 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 skall svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Parterna kan överenskomma om annat.

4.3 Tomträttsupplåtelse

Staden skall till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för centrumändamål så som butiker, restauranger, caféer och utställningsytor. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering senast 2016-12-11.

Parterna skall träffa tomträttsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Tomträttsavgälden för ovanstående ändamål är överenskommen till 150 kr per BTA (i prisläge 2014-11-01).

Reglering för kontorsmark i innerstaden utom CBD

Avgäldens storlek är bestämd i prisläge 2014-11-01.

För byggrätt för kontor skall avgälden regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad (innerstaden utom CBD) framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2013-12-31 (indextal för år 2013) är indextalet 308 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2014 har publicerats beräknas indextalet per 2014-11-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2013 och 2014. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas avgälden enligt följande:

1. *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser

och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2014-11-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:

Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2014-11-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för november månad 2014.

§ 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 göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning, materialanvändning mm. Se vidare i "PM Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar", (Bilaga 3)

§ 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 2016-12-11.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Atrium Ljungberg AB

.....
(Mårten Frumerie)

.....
()

.....

.....

(Gunilla Wesström) ()

BILAGOR

1. Kartillustration, del av Hagastaden, Kv. Genen
2. Markanvisningspolicy
3. PM Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar

