

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Åke Sundvall Projekt AB (org.nr. 556875-8873), nedan kallat **Bolaget**, samt Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Holding AB (org.nr. 556834-9459) tillsammans med Åke Sundvall Projekt AB (org.nr. 556875-8873), nedan kallat **Parterna**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2015-03-19 beslutat att till Åke Sundvall Projekt AB anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) redovisade bostadsbyggnadsrätter som blivande 3D fastigheter ovan områdena B, C och D. Områdena B, C, D och E markanvisades av exploateringsnämnden 2014-06-12 till Jungberg & Rothman Holding AB för kontors och centrum ändamål med förutsättningen att bostadsbyggnadsrätter som blivande 3D fastigheter ovan B, C och D kan markanvisas till annan part.

Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i stadsdelen Östermalm, med adress Gasverksvägen.

Denna markanvisning innebär att **Parterna**, 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 **Bolagets** köpeavtal för dessa bostadsbyggnadsrätter.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Parterna och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med ca 100 bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper skall gälla:

Kontor- och handel, Jungberg & Rothman Holding AB

- Villkor för markanvisning av markområdena B, C, D och E angivna i markanvisningsavtal 2014-06-12 upprättat mellan Staden och Jungberg & Rothman Holding AB gäller med kompletteringar enligt detta avtal.

Bostäder, Bolaget, Åke Sundvall Projekt AB

- Bostäderna skall upplåtas med bostadsrätt alternativt ägarlägenheter.
- Inrättade 3D fastigheter för bostäderna skall överlåtas med äganderätt till Bolaget.

Byggnaderna B,C och D, Parterna

- Parterna skall tillse att de 3D-fastigheter som bildas är lämpliga, bestående, självständiga och säljbara.
- Parterna skall tillse att gemensamhetsanläggning och eller servitut för gemensamma nyttigheter inrättas och kostnader fördelas enligt vid lantmäteriförrättning beslutade andelstal.
- Parterna förutsätts att, inom ramen för detta avtal, sinsemellan träffa de nödvändiga tekniska och ekonomiska överenskommelser som krävs för parternas bästa framtida nyttjande av respektive del.

§ 3

DETALJPLAN

Parterna 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.

Parterna skall efter samråd med stadsbyggnadskontoret genomföra parallella arkitektuppdrag enligt PM "Förutsättningar för utveckling av hus B, C, D, E inom Gasverket", (Bilaga 2) och Start PM (Bilaga 3)

§ 4

EKONOMI**4.1. Utredningskostnader**

Parterna 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.

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

Parterna fördelar kostnaderna sinsemellan.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Evakuering rivning

Staden skall svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

Markföroreningar

För Planområdet gäller de platsspecifika riktvärden och åtgärds mål som överenskommit med Miljöförvaltningen i Stockholm enligt följande dokument

- Norra Djurgårdsstaden Anmälan om markrening för etapperna Norra 2, Produktionsområdet och Östra, 2011-12-20 Bilaga 2
- Riskbedömning av förorenad mark – Hjorthagen Norra 2, Östra och Produktionsområdet, 2011-12-20 Bilaga 3

Staden kommer att ta fram en grovschaktplan med grundläggningsnivåer c:a 60 cm under huvudsaklig källarnivå i samråd med Parterna. Staden schaktar och renar marken ner till minst den angivna grundläggningsnivån så att de platsspecifika åtgärds målen enligt första stycket uppfylls. I de fall berg påträffas vid schakt kommer bergschakt ej utföras. Staden överlämnar en schaktbottenredovisning till Parterna i samband med dess tillträde av Fastigheten. Parterna startar sina entreprenader vid färdiga grovschaktade ytor enligt grovschaktplanens nivåer.

Parterna ersätter Staden för utförd schakt för byggnadsverk underbyggt allmän platsmark, gata och torg utanför byggnad med 320 kr/m³ exkl. moms. Beloppet indexregleras enligt Entreprenadindex litt. 111 jordarbeten, basmånad mars 2015. Med byggnad avses byggnadsverk som vertikalt höjer sig med minst en våning ovan gatuplan. Ersättning erläggs på upplåtelsedagen av Fastigheten.

I övriga fall, där det inte finns skäl att anta att marken är förorenad enligt första stycket, svarar Parterna för alla kostnader förknippade med markens skick.

Garage, och källare

Parterna utför och bekostar anläggande av garage/källare och lastfar under och i anslutning till byggnaderna och under allmän platsmark, gata och torg. Omfattning av källare/garage/lastfar prövas i planarbetet. I de fall allmän platsmark, gata och torg underbyggs skall 3D fastighet inrättas.

Underbyggd allmän platsmark, gata och torg skall dimensioneras för avsedd last och avslutas med skyddsbetong på av staden angiven projekterade plushöjder från vilken staden utför och bekostar gatu- och torgbeläggning och gatubelysning. Parterna är medvetna om att gatan som utgör transportled till sopsugsterminal som anläggs i bergrum och som skär igenom området, Terminalgatan, kommer att vara utbyggd i arbetsgatustandard med permanent förlagda ledningsstråk och vara i drift vid tillträde.

Samtliga kvarter skall utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och bostäder samt lokaler. Bottenplatta och källarmurar skall utföras som gas- och vattentäta konstruktioner upp till markytan.

Ledningar, anslutningspunkter

Ledningar som försörjer andra fastigheter kan behöva förläggas inom garage/källare, lastfar och underbyggd allmän platsmark, gata och torg, utrymme för detta skall medges utan kostnad.

Anslutningspunkter för VA, el, fjärrvärme, sopsug, fiber upprättas i anslutning till byggnaders gavlar.

Dagvatten

Vid behov skall utrymme medges, utan kostnad, för omhändertagande av dagvatten via gatubrunnar och ledning från torg och gata.

Dagvatten från berget (vatten som sipprar ur sprickor i berget) mot Gasverksvägen skall omhändertas och ledas bort via dagvattenledningar i byggnaderna B och C.

Anslutning mot Gasverksvägen

Parterna utför och bekostar byggnaders och tillhörande kvartersmarks anslutning mot Gasverksvägen i samråd med staden.

Avfallshantering

Riktlinjer: Särskilda riktlinjer för avfallshantering i NDS, ([Bilaga 4](#))

Utbyggnadsetapperna i Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden kommer att ha en gemensam sopsugsanläggning för tre avfallsfraktioner. Anläggningen ska inrättas som gemensamhetsanläggning och ägas och förvaltas av alla fastigheter i utbyggnadsområdet, genom en samfällighetsförening. Sopsugsanläggningen består av huvudledningar, ledningar på allmän mark och en gemensam terminal samt erforderliga tillbehör. Anslutning till sopsugsanläggningen ska göras enligt stadens anvisningar i Stadens handlingsprogram för sopsug daterat i juni 2013. Åtkomst till dokument fås genom kontakt med Stadens projektledare för sopsug.

Beräkning av Fastighetens andel för såväl utförande som drift och underhåll ska grundas på den anslutna bebyggelsens bruttoarea ovan mark (ljus BTA). Vid skolor, kontorsbyggnader, restaurangbyggnader, kulturlokaler och övriga verksamheter medräknas halva arean. Avrundning görs till 100-tal m².

Parterna ska bekosta Fastighetens andel av gemensamhetsanläggningens utförandekostnad. Parterna skall erlægga betalning senast vid i samband med tillträde av Fastigheten.

Parterna skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder.

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. 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 2017-03-19.

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 23.000 kronor per m² ljus BTA. Priset per BTA skall justeras mot ett omräkningstal (BOA/ljus BTA) om 0,8. Priset justeras procentuellt utifrån avvikelserna från omräkningstalet 0,8.

Ovanstående pris i kronor per m² är bestämt i prisläge 2015-02 (**värdetidpunkten**) 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.

$$A = B + 35\% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

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

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Östermalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

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.

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 5), 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, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning, materialanvändning mm.

Därutöver skall Parterna följa alla villkor i bilagda Miljö – och hållbarhetskrav vid markanvisning för Gasverket (Bilaga 6)

§ 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 2017-03-19.

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 mark- och miljödomstolen 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 tre likalydande exemplar av vilka staden och parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Åke Sundvall Projekt AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Jungberg & Rothman
Kvartersfastigheter Holding AB

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta
2. Förutsättningar för utveckling av hus B, C, D, E inom Gasverket, 2014-11-12
3. Start PM 2014-11-12
4. Särskilda riktlinjer för avfallshanteringen i NDS , januari 2015
5. Markanvisningspolicy
6. Miljö- och hållbarhetskrav Gasverket, 2014-11-12