

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och SSM Fastigheter AB (org.nr. 556947-1203), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE OM TIDIG MARKRESERVATION

§ 1

TIDIG MARKRESERVATION

Exploateringsnämnden har 2016-02-04 beslutat att till Bolaget ge en tidig markreservation för det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det reserverade markområdet utgörs av en överdäckning av Telefonplans tunnelbanestation samt mark sydost om tunnelbanestationen. Området ligger inom delar av fastigheterna Midsommarkransen 1:1 och Västberga 1:1 i stadsdelarna Midsommarkransen och Västberga, med adress Telefonvägen och Mikrofonvägen.

Denna tidiga markreservation innebär att Bolaget, under en tid av ett år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om en exploatering inklusive köpeavtal samt tomträttsavtal för detta markområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att utreda förutsättningarna att teckna markanvisningsavtal och därefter exploateringsavtal för att det ovan angivna området ska kunna planläggas för ny bebyggelse om cirka 1200 bostadslägenheter och 45 hyresrättslägenheter, förskola i 8 avdelningar samt kommersiella ytor i huvudsak enligt framtagen skiss ”Tellus Towers Telefonplan” 2015-11-27. En förutsättning är att SLL:s (Stockholms Läns Landsting) verksamhet kan bedrivas på ett rationellt sätt under byggtiden och efter genomförd exploatering.

Följande huvudprinciper ska gälla:

För hela det angivna markområdet enligt bilagda karta (Bilaga 1) gäller att;

- Bolaget ansvarar för framtagande av nödvändiga avtal med SLL
- Bolaget står ansvarig för viten eller kostnader hänförliga till krav från SLL
- Parkeringsnormen för bilar ska följa ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad”
- Cykelparkering ska följa staden riktlinjer för cykelparkeringstal i nyproduktion.

Höghuskvarteret (kvarter 4)

- Bostäderna ska till minst 2/3 upplåtas med bostadsrätt. Resterande 1/3 kan Staden välja att markavisa till annan än Bolaget som hyresrätt med tomträtt.
- Kvartersmarken för bostadsrätter och kommersiella ytor ska överlåtas med äganderätt till Bolaget
- Kvartersmarken kan komma att delas in i flera fastigheter där tillträde och betalning till dessa ska ske utefter en uppgjord betalplan
- Förskola om 8 avdelningar ska uppföras

Överdäckningskvarteret (kvarter 1)

- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt
- Kvartersmarken för bostäderna och kommersiella ytor ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar ska planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Bolaget ska 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 ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal samt tomträttsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

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

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolaget ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och handläggningsåtgärder 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 ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Parterna kan överenskomma om annat.

4.3. Marköverlåtelse

Kvarter 4

Nedan angivet pris avser marken till de två bostadstornen. Markpriset för övriga delar ska motsvara marknadsvärdet för marken och bestäms i ett senare skede. Samtliga markpriser ska godkännas av exploateringskontorets expertråd för fastighetsfrågor senast 2016-06-30.

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder och eventuella kommersiella lokaler (butiker eller liknande). Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2017-02-04.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för bostäder 8200 kronor per m² ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) 5000 kronor per m² BTA.

Ovanstående pris för bostäder i kronor per m² är bestämt i prisläge september 2015 (**värdetidpunkten**) och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset ska ske enligt nedanstående formel.

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

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 Söderorts närförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik
- D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Söderorts närförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

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

Ovanstående pris för kommersiella lokaler (butiker eller liknande) i kronor per m² är bestämt i prisläge september 2015.

4.4 Tomträtsupplåtelse

Kvarter 1

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken i kvarter 1 för bostäder. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2017-02-04.

Parterna ska träffa tomträtsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Tomträtsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträtsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträtsavtalet träffas.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget ska 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 specialbostäder, lokaler för förskola, social omsorg och service, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning, materialanvändning m.m.

§ 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 2017-02-04.

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 överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,
- 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 SSM Fastigheter AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Bilaga 1 – Markanvisningsområdet
2. Markanvisningspolicy