

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad Staden, och Svenska Studenthus Holding 1 AB (org.nr. 556923-4114), nedan kallat Bolaget och K2A Knaust Andersson Fastigheter AB (publ) (556943-7600) och JEFF fastigheter AB (559041-8554) nedan kallade Ägarbolagen, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2017-08-24 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Johanneshov 1:1 mfl i stadsdelen Enskede-Årsta-Vantör. Fastighetsbildning kommer att ske för att bilda det aktuella kvarteret.

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.

SÄKERHET

Ägarbolagen åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta avtal och enligt sådan överenskommelse om exploatering, inklusive köpeavtal, som Staden och Bolaget kan komma att ingå för Fastigheten.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bolaget (eller ett bolag som helägt av Bolaget) ska omvandla sitt studentbostadshus i Råcksta till genomgångsbostäder för nyanlända och hyra ut dessa till Staden om Staden så begär.
- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

- Kvartersmarken för bostäderna ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Bostäderna i kvarter Ao (blå markering på bilaga 1) ska upplåtas som studentbostäder.
- Bostäderna i kvarter An (gul markering på bilaga 1) ska upplåtas som forskarbostäder.
- På kvarter Ao ska även en idrottshall byggas av Fastighetskontoret. Bolagets byggnation får inte omöjliggöra eller fördyra anläggandet av idrottshallen.
- Arbete med projektering och utbyggnad av bostäderna ska göras i nära samarbete med Fastighetskontoret.
- Kvartersmarken för bostäderna ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar
- Kvarter Ao ska inrymma en förskola med fem avdelningar.
- Fastigheterna ska anslutas till sopsugssystem med enskilt huvudmannaskap
- De högre ambitionsnivåerna i stadens strategi för gröna parkeringstal är ett krav för markanvisning.
- All parkering ska förläggas under mark. Parkering kommer att lösas genom gemensamma parkeringsgarage med parkeringsköp. Om inte gemensamma garage anläggs ska parkeringsbehovet lösas helt inom de egna fastigheterna.
- Bolaget ska arbeta med bostadsgård på tak.
- Bolaget ska arbeta med gröna tak och väggar för att möta stadens ambition i programmet om ett finmaskigt nätverk av grönska och gröna stadsrum.
- Kvalitetsprogram för allmänplats och kvartersmark för Slakthusområdet, som håller på att utarbetas, ska följas.
- Staden utreder förutsättningarna för ett logistikcentrum vilket alla byggherrar ska ansluta till och ta sin andel av kostnaderna för. Bolaget ska även ta sin andel av gemensamma kostnaderna för samordning av leveranser, städning, snöröjning, bevakning mm.
- En fördelning av ett maximalt antal kvm per arkitekt inom kvarteret kan komma att bli aktuellt. Det kan även komma att bli aktuellt med parallella uppdrag mellan olika arkitektkontor inom kvarteren när arbetet med detaljplanen startar.
- Det ska vara lokaler i bottenvåning i kvarteret.

§ 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 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

Staden ska 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. Staden 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 använder Staden i första hand tillämpliga Storstadsspecifika riktvärden (www.stockholm.se). 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 m.m.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

För att värna om våra naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden. Detta ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

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

4.3. Tomträttsupplåtelse

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för bostäder. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2019-08-24.

Parterna ska träffa tomträttsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Tomträttsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), beslutad i kommunfullmäktige den 15 december 2015. 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 dagvattenhantering, energihushållning, materialanvändning, avfallshantering, byggnation i anslutning till allmän platsmark m.m.

Enligt Stadens markanvisningspolicy gäller vidare att markanvisningen inte får överlåtas samt att Staden under vissa förutsättningar får återta markanvisningen. Med

tillägg till detta har Staden rätt att återta markanvisningen om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill. Om Bolaget går i konkurs förfaller markanvisningen.

§ 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 2019-08-24.

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 fyra likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Bolaget

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

K2A Knaust Andersson Fastigheter AB

För JEFF fastigheter AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta
2. Markanvisningspolicy
3. Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal