

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Niam VI Neapel 3 AB (org.nr. 559029-9045), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2020-02-20 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Hangö 1 i stadsdelen Östermalm, med adress Hangövägen.

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 köpeavtal för detta markområde.

Bolaget är ett dotterbolag till Niam VI Holding AB. Niam VI Holding AB 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 som Staden och Bolaget kan komma att ingå för markområdet.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med cirka 7 000 kvm BTA kommersiella lokaler.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bottenvåningarna ska innehålla lokaler i av staden utpekade lägen
- Kvartersmarken ska underbyggas med garage

Fastigheten ligger inom Norra Djurgårdsstaden som av Stockholms Stad utsetts till miljöprofilområde. Detta innebär att Norra Djurgårdsstaden ska visa vägen mot en hållbar framtid.

Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och

- att arbeta för att uppfylla högt ställda mål och krav i områdets miljöprofilering
- att kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat samt vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa att man uppfyller högt ställda mål och krav

- att delta i gemensamma aktiviteter (workshops, konferenser, innovationsprojekt, pilotprojekt etc.) för att utveckla kompetens och teknik i miljöanpassat byggande och hållbar stadsutveckling

För att konkretisera ovanstående åtaganden och ambitioner är parterna överens om att hållbarhetsarbetet inom Fastigheten ska följa Norra Djurgårdsstadens stadsbyggnadsprinciper samt bifogat handlingsprogram (Bilaga 2). Kraven i handlingsprogrammet ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1.

Bolaget ska ansluta sig till en gemensam bygglogistikanläggning (trafiklots, omlastningscentral och avfallsanläggning).

Förutom trafikbuller är fastigheten utsatt för buller, inklusive lågfrekvent, från verksamheter på Värtapiren. Bolaget är medvetet om att det kan komma att krävas särskilda åtgärder för att uppnå lagkraven för högsta tillåtna ljudnivåer och för att skapa en god akustisk miljö, såväl inomhus som utomhus.

Bolaget är medvetet om vikten av mycket god samverkan med Staden och övriga aktörer i området för att klara genomförandet av projektet och åstadkomma gemensamma anläggningar såsom garage, gårdar, tak och teknikutrymmen.

Bolaget är medvetet om att en planeringsförutsättning för området är att all bilparkering, inklusive den för allmänhet och besökare, skall ordnas i underjordiska garage på kvartersmark. Garagen ska samnyttjas inom kvarteret.

Avfallshantering avses ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugsanläggningen kommer då att bekostas genom anslutningsavgift. Beslut om det kommunala huvudmannaskapet fattas av SVOA (Stockholm Vatten och Avlopp AB). För det fall att beslut om huvudmannaskapet inte fattas av SVOA avses sopsugsanläggningen istället inrättas som gemensamhetsanläggning till vilken Bolaget i sådant fall ska medverka.

§ 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. 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.

Staden schaktar den blivande kvartersmarken minst ner till projekterad grundläggningsnivå. Projekterad grundläggningsnivå anges i grovschaktplan som tas fram i samråd med bolaget. I de fall berg påträffas vid schakt kommer bergschakt ej utföras, om inte annat bestäms i överenskommelse om exploatering. Bolaget ersätter Staden för jordschakt och transport av massor med ca 450-550 kr/kbm. Bolaget startar sina entreprenadarbeten vid grovschaktade ytor.

Staden markrenar den blivande kvartersmarken ned till nivå som anges i grovschaktplan i den omfattning som krävs för att uppnå platsspecifika riktvärden och åtgärds mål. Riktvärden och åtgärds mål ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1.

Bolaget ska i övrigt ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Bolaget ska bygga med gas- och vattentäta grundkonstruktioner och ventilerat garage.

I källarplan ska Bolaget, i samråd med övriga exploatörer inom kvarteret, reservera utrymme för teknikutrymmen som kan krävas för utbyggnaden (så som t.ex. nodrum, nätstation etc), samt uppskattningsvis 50 kvm för vakuumstation för separerande avloppssystem (matavfall, gråvatten och svartvatten). Tekniken utreds av Staden och ska eventuellt införas i etappen för att bl.a. möjliggöra energi- och näringsutvinning.

Allmänna ledningar kommer inte att finnas i alla gator. Ledningar som försörjer flera byggherrar i kvarteret kan komma att förläggas genom fastighetens garage och källare.

Bolaget står för kostnader för fastighetsbildning, lagfart och anslutning av vatten, avlopp, sopsug, el, fjärrvärme m.m.

Gatu- och parkmark

En stödkonstruktion (spont, stödmurselement etc.) kan komma att sättas av Staden längs med delar av gatorna runt kvarteret för att kunna färdigställa arbetsgatorna så tidigt som möjligt. Stödkonstruktionen avslutas ca 0,8 m från Bolagets projekterade bottenplatta

och källarvägg. Kostnaden för stödkonstruktion inom etappen bärs av samtliga bolag. Debitering baseras på respektive bolags byggda kvadratmeter ljus BTA.

Bolaget ersätter Staden för Bolagets andel av kostnad för stödelement/spont och merkostnad för försiktig motfyllning om Bolagets valda konstruktioner medför krav på detta.

Senaste datum då Bolaget ska ha färdigställt bottenplatta och källarvägg som ansluter mot blivande allmän platsmark kommer att anges i överenskommelse om exploatering.

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

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för kommersiell bebyggelse. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2022-02-20.

Vid försäljning av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för kommersiella lokaler 15.000 kr per m² ljus BTA. Ljus yta definieras som yta ovan mark från fasad och 10 m innanför. Yta bortom 10 m från fasad värdesätts till 75% av den ljusa ytan. För handel gäller hela ytan som ljus. Värdet för garagevåning ovan mark är 0 kr/ m².

Ovanstående pris för kommersiella lokaler, är bestämd till 15 000 kr/m² BTA i prisläge 2019-10-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 514 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2019 har publicerats beräknas indextalet per 2019-10-01 genom linjär 5

interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2018 och 2019. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. *Om startindex enligt ovan kan beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2019-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2019-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för oktober månad 2019.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 3), 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 avfallshantering och 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 2022-02-20.

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Niam VI Neapel 3 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Niam VI Holding AB

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta Hangö 1
2. Handlingsprogram
3. Markanvisningspolicy