

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 2020-06-11 beslutat att till Bolaget anvisa mark för en gymnasieskola enligt bilagd karta (Bilaga 1) angivna markområde. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Johanneshov 1:1 i stadsdelen Enskede-Årsta-Vantör, i Slakthusområdet.

Markanvisningen är den option för gymnasieskola som ingår i aktieöverlåtelseavtalet mellan S:t Erik Markutveckling AB, Staden och Bolaget, som Kommunfullmäktige beslutade om 2019-05-06. Möjlig placering, storlek och utformning av skolgård ska undersökas inom markanvisningsområdet eller Bolagets närliggande fastigheter.

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.

Tomträttsavtal och överenskommelse om exploatering kan komma att tecknas med andra av Atrium Ljungberg AB helägda bolag, dotterbolag, dotterdotterbolag osv som är inom koncernen. I detta fall ska Atrium Ljungberg AB ställa säkerhet i form av borgen/ moderbolagsborgen.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för en ny gymnasieskola med plats för ca 800 elever med tillhörande skolgård.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bolaget ska uppföra en byggnad för en kommunal gymnasieskola. Den ska hyras ut till Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan SISAB.

- Markanvisningen är villkorad att Bolaget och SISAB fullföljer sina intentioner enligt bilagt LOI (Bilaga 2) och tecknar bindande hyresavtal senast i samband med överenskommelse om exploatering.
- Kvartersmarken för gymnasieskolan ska upplåtas med tomträtt.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 3).
- Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugsanläggningen kommer att bekostas genom anslutningsavgift.
- Bolaget ska följa idékoncept, mål- och styrdokument som har tagits fram för Slakthusområdet. Detta inkluderar program för Slakthusområdet antagen 2017-02-02, kvalitetsprogram för det offentliga rummet och det gestaltungsprogram som är under framtagande.
- Bolaget och Staden ska tillsammans aktivt arbeta med socialt värdeskapande inom stadsutvecklingsområdet Slakthusområdet (för närvarande under bearbetning). Bolaget förbinder sig att under planprocessen aktivt arbeta för att uppfylla effektmålen och att i samråd med Staden ta fram konkreta projektmål som bidrar till uppfyllnad av effektmålen och som ska uppfyllas vid genomförande.
- De högre ambitionsnivåerna i stadens strategi för gröna parkeringstal är ett krav för markanvisningen. Bolaget ska följa de riktlinjer som finns i stadens framtagna mobilitets- och parkeringsstrategi för området.
- 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.
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.
- Staden utreder förutsättningarna för ett logistikcentrum vilket ska användas under utbyggnadsskedet och som alla byggherrar ska ansluta till och ta sin andel av kostnaderna för. Bolaget ska även ta sin andel av gemensamma kostnader för logistikcentrumet avseende samordning av leveranser, städning, snöröjning, bevakning mm.
- Bolaget är medvetet om att den elnätstation som ska svara för elförsörjning av gymnasieskolan ska inrymmas inom markanvisningsområdet alternativt någon av Bolagets närliggande fastigheter.

§ 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 vid behov 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).

7
abo

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 skola och skolgård. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet har hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2022-06-11.

Parterna ska träffa tomträttsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft.

Avgälden för skollokaler är bestämd till 292 kr/kvm BTA baserad på ett markvärde om 6 500 kr/m² BTA och en nyupplåtelseänta om 4,5 % i prisläge 2018-06-01.

Reglering av tomträttsavgäldens storlek för skollokaler, beräknat i prisläge 2018-06-01

Avgälden för skollokaler, är bestämd till 292 kr/m² BTA i prisläge 2018-06-01 och ska regleras – upp eller ned – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor övriga Storstockholm, 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 2017-12-31 (indextal för år 2017) är indextalet 190 enheter (1983-12-31=100). Per 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 201 enheter (1983-12-31=100). Indextalet per 2018-06-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från ovanstående indextal blir 195 ($190 + 5/12 * (201 - 190)$). Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

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.

Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2018-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Om kommunfullmäktige vid tidpunkten för tecknande av överenskommelse om exploatering har fattat beslut om riktlinjer för tomträttsavgäld för skola, och beslutet har vunnit laga kraft, ska tomträttsavgäld för skola dock beräknas enligt dessa riktlinjer.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 4), 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 2022-06-11.

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

2020-05-08

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Atrium Ljungberg AB

.....
()

.....
(Annika Arns)

.....
()

.....
(Johan Ljungberg)

BILAGOR

1. Karta
2. LOI
3. Hållbarhetskrav
4. Markanvisningspolicy