

Mellan Stockholms kommun genom dess marknämnd, nedan kallad Staden, och AB Familjebostäder (org nr 556035-0067) samt (JM AB 556045-2103) nedan kallat Bolagen, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2007-12-13 beslutat att till Bolagen anvisa nedan illustrerade markområde som ligger vid kv Enskedevägen och Grycksbovägen i stadsdelen Svedmyra.

Denna markanvisning innebär att bolagen, under två år, till 2009-12-13 har en option att ensam förhandla med staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för detta område.



### § 2

#### AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolagen och staden skall tillsammans verka för att ovan angivet område planläggs för ny bebyggelse med ca 130 bostadslägenheter. Preliminär fördelning mellan bolagen är ca 40 byggrätter till Familjebostäder och ca 90 till JM.

Följande huvudprinciper skall gälla för AB Familjebostäder:

- Bostäderna skall upplåtas med hyresrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna skall upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Parkeringstalet för de nya bostäderna skall vara 1.

Följande huvudprinciper skall gälla för JM AB:

- Bostäderna får upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna skall upplåtas med äganderätt till Bolaget.

### § 3

#### DETALJPLAN

Bolagen 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.

Bolagen skall efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

### § 4

#### EKONOMI

##### 4.1. UTREDNINGSKOSTNADER

Bolagen står för de utrednings- eller 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.

Bolagen skall, om så behövs, träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret.

##### 4.2. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

###### *Kvartersmark:*

Staden beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga förekomsten av markföroreningar samt behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Staden tar sedan fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan beställda av Bolagen.

Fördelning av kostnader mellan Bolagen och staden för eventuella efterbehandlingsåtgärder skall regleras i den överenskommelse om exploatering som enligt § 4.3 nedan skall träffas mellan parterna.

Bolagen skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

*Gatu- och parkmark:*

Bolagen skall svara för och bekosta projektering samt genomförande av de arbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av bolagens bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

4.3. MARKUPPLÅTELSE

Staden skall upplåta den blivande kvartersmarken för hyresrätter med tomträtt till AB Familjebostäder. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast den 2009-12-13.

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

Staden skall till JM AB 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 2009-12-13.

Vid försäljningen av marken skall priset baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder och eventuella lokaler 5 800 kronor per kvadratmeter ljus BTA.

Köpeskillningens storlek är bestämd i prisläge 2007-10 och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till betalningstidpunkten i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. I första hand skall reglering ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 20\% * (C - D) \quad \text{där}$$

A = köpeskillning vid betalningstidpunkten (tillträdet), kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

B = offererat/överenskommet pris vid uppgörelsetidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

C = genomsnittspris på bostadsrätter inom statistikområde Söderort enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid betalningstidpunkten

D = genomsnittspris på bostadsrätter inom statistikområde Söderort enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid uppgörelsetidpunkten enligt B ovan

Om denna formel inte är användbar på grund av ändrade statistikredovisningsmetoder eller källor skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken.

## § 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolagen skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 1), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolagen 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 mm.

## § 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 bolagen senast den 2009-12-13.

Beträffande överlåtelse av mark och upprättande av detaljplan är bolagen medvetet om

- att beslut om att överlåta mark skall godkännas av exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige,

-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. Bolagen 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 regeringen 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 två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun genom  
dess exploateringsnämnd

.....  
( )

.....  
( )

För Familjebostäder AB

.....  
( )

.....  
( )

För JM AB

.....  
( )

.....  
( )

## BILAGOR

### 1. Markanvisningspolicy