

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Bromstenstaden Mark och Exploatering AB (org.nr 556763-1162), nedan kallad **Bolaget**, har under förutsättningar som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-06-10 att till HSB Bostad AB anvisa mark för ca 300 lägenheter, varav ca 30 % skulle upplåtas med hyresrätt, inom Bromstens industriområde. Exploateringsnämnden beslutade 2008-06-12 att godkänna förutsättningarna för ändrad markanvisning till Bolaget som bl a innebar att samtliga lägenheter skulle upplåtas med bostadsrätt. Kommunfullmäktige har därefter, i samband med inriktningsbeslut för programområdet 2009-03-09, beslutat att minst 30 % av de anvisade lägenheterna skall utgöra hyresrätter. De fem nu aktuella markområdena framgår av bilagda karta (**Bilaga 1**).

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under två år från och med den dag exploateringsnämnden godkänt detta avtal har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal/köpeavtal för de markområden som kommer att omfattas av den första detaljplanen, d v s kv Tora, betecknad 1 och del av kv Lunden, betecknad 2 på bilaga 1.

Övriga markområden, betecknade 3, 4 och 5 i bilaga 1, kommer att ingå i kommande detaljplaner. För dessa områden gäller att parterna skall träffa överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal/köpeavtal senast inom två år från den dag stadsbyggnadsnämnden godkänt startpromemoria för respektive detaljplaneområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att ovan angivna områden planläggs för ny bebyggelse med ca 430 bostadslägenheter och ca 12 radhus.

Följande huvudprinciper skall gälla:

Hyresrätt

- Minst 30 % av bostäderna i flerbostadshus skall upplåtas med hyresrätt.

- Kvartersmarken för dessa bostäder skall upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Bostadsrätt

- Återstående ca 70 % av bostäderna i flerbostadshus får upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för radhusen får upplåtas med äganderätt eller bostadsrätt.
- Kvartersmarken för dessa bostäder i flerbostadshus, samt radhusen, skall överlåtas med äganderätt till Bolaget.

Den första detaljplanen omfattar mark som anvisas till Bolaget inom kv Tora och del av kv Lunden. Ca 30 % av dessa lägenheter skall utgöra hyresrätter.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att nya detaljplaner för hela området upprättas, antages och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar skall planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult. Bolaget skall efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

§ 4

EKONOMI

4.1. UTREDNINGSKOSTNADER

Stadsbyggnadskontoret har använt parallella uppdrag med tre inbjudna konsulter som underlag för områdets programarbete. Konsultkostnaderna har delats lika mellan Staden och Bolaget.

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet för de områden som omfattas av denna markanvisning och för att parterna skall kunna träffa slutliga överenskommelser om exploatering inklusive tomträttsavtal. Staden står för kostnaderna för egen personal.

Bolaget skall träffa planavtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

4.2. BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Kvartersmark:

Staden skall svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

Vid behov beställer, utför och bekostar Staden erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, samt tar 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 förra meningens beställda av Bolaget, som inte överenskommit mellan parterna.

Fördelning av kostnader mellan Bolaget och staden för eventuella efterbehandlingsåtgärder skall regleras i de överenskommelser om exploatering som enligt § 4.3 nedan skall träffas mellan parterna.

Bolaget skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Det noteras att kv Lunden är det enda av de fem anvisade markområdena som planeras innehålla en kvartersgata.

Gatu- och parkmark:

Staden skall svara för och bekosta byggande av gator och parker. Parterna kan dock överenskomma om annat.

Bolaget skall svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras på allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

4.3. MARKÖVERLÅTELSE/TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

Överlåtelse

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för de bostäder som skall upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt enligt § 2 ovan. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering för den första detaljplanen när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast två år efter det att exploateringsnämnden godkänt detta avtal.

Vid försäljningen av marken skall priset baseras på byggrätten enligt blivande detaljplaner.

Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid dessa försäljningar skall vara 5000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder i flerbostadshus och eventuella lokaler som får uppföras som *alternativ* till bostäder enligt detaljplanens bestämmelser. Priset för de lokaler som anges som *obligatoriska* enligt detaljplanen skall dock fastställas senare och redovisas i parternas överenskommelse om exploatering.

Köpeskillningens storlek är bestämd i prisläge 2008-08 (värdetidpunkten) och skall regleras - uppåt eller nedåt - fram till betalningstidpunkten i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset ska ske enligt nedanstående formel:

$$A = B + 20\% * (C - D)$$

där

A = köpeskillning vid betalningstidpunkten (tillträdet), kr/m² ljus BTA

B = överenskommet pris med prisnivå kopplat till värdetidpunkten 2008-08, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Västerort som vid betalningstidpunkten kan avläsas ur Mäklarstatistikprisuppgifter

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Västerort enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

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

Parterna är vidare överens om att priset för kvartersmarken för radhusen skall vara 1 040 000 kronor per radhustomt. Priset är baserat på en bruttoarea om ca 130 m² per radhus.

Köpeskillningens storlek är bestämd i prisläge 2008-08 (värdetidpunkten) och skall regleras - uppåt eller nedåt - fram till betalningstidpunkten med stöd av utvecklingen av fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende i Stor-Stockholm enligt nedanstående formel:

$$A=B*(C/D)$$

A= Köpeskillningen vid betalningstidpunkten, kr per småhustomt.

B= Prisöverenskommelse vid värdetidpunkten, kr per småhustomt

C= Det (kvartals-)fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende inom StorStockholm som föreligger vid betalningstidpunkten.

D= Det (kvartals-)fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende inom Storstockholm som gällde vid värdetidpunkten

Tomträtsupplåtelse

Staden skall till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för de bostäder som skall upplåtas med tomträtt inom den första detaljplanen enligt § 2 ovan. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast två år efter det att exploateringsnämnden godkänt detta avtal.

Parterna skall träffa tomträtsavtal när erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft och när Staden genomfört utbyggnad av allmänna anläggningar så att marken är tillgänglig för exploatering. Tomträtsavgälden skall beräknas enligt de principer för tomträtsavgäld, som kommunfullmäktige beslutar skall gälla vid den tidpunkt då tomträtsavtalet träffas.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY MM

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (**Bilaga 2**), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden eller marknämnden, 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 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast två år efter det att exploateringsnämnden godkänt detta avtal.

Bolaget är medvetet om

-att beslut om att antaga 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 medveten 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 marknämnden, 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 Bromstenstaden Mark och
Exploatering AB

.....
()

.....
(PETER SKOTT)

.....
()

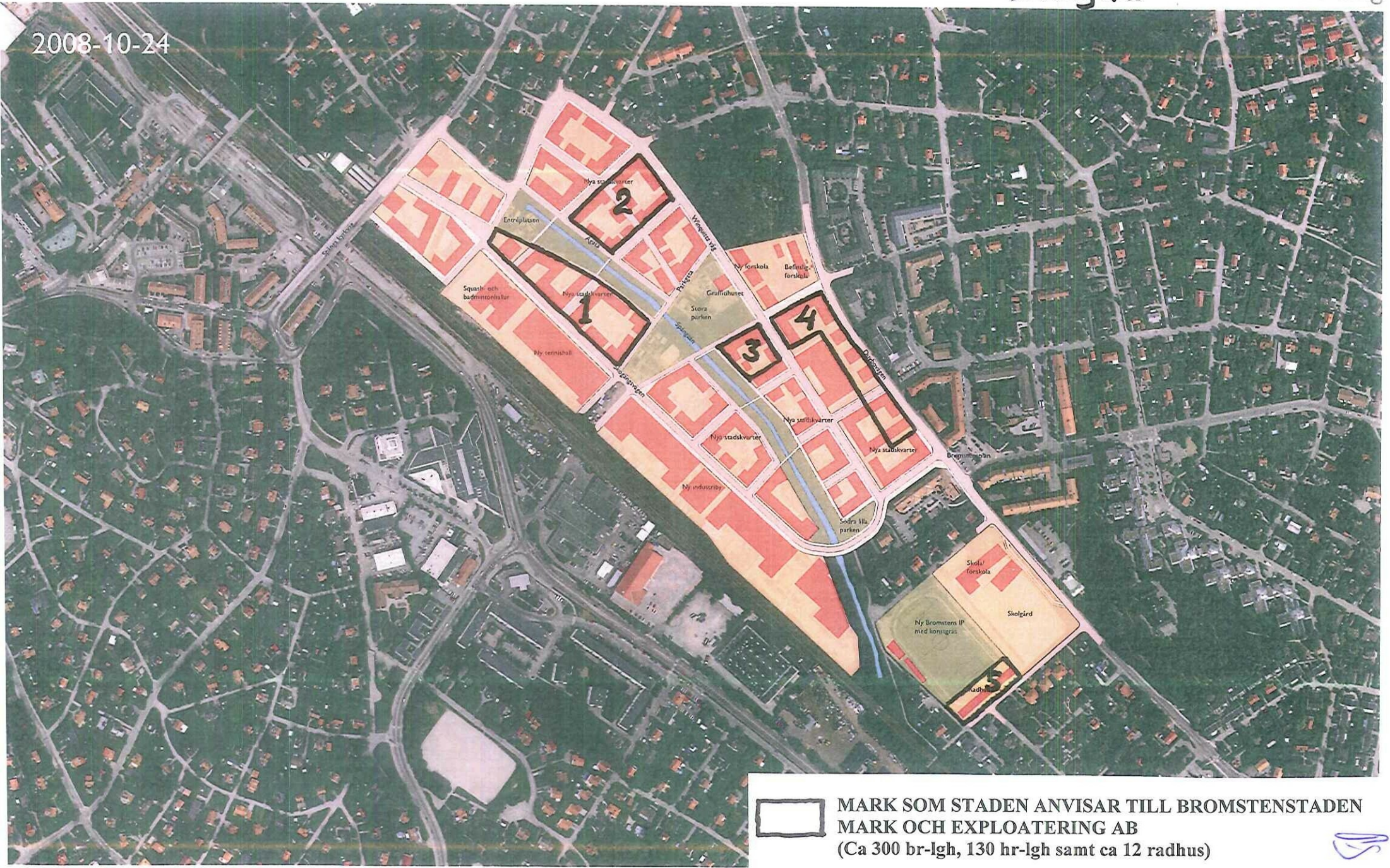
.....
(STIHLÉN)

BILAGOR:

1. Karta

2. Markanvisningspolicy

2008-10-24



MARK SOM STADEN ANVISAR TILL BROMSTENSTADEN
MARK OCH EXPLOATERING AB
(Ca 300 br-lgh, 130 hr-lgh samt ca 12 radhus)

