

Bilaga nummer 1¹⁽⁴⁾
till tjänsteutl./mem
av den 17 juni 2009
Dnr E2009-513-00809

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och KF Fastigheter (org.nr. 556033-2446), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har [åååå-mm-dd] beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Sköndal 1:7 i stadsdelen Sköndal. 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.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse för butik och med upp till 100 bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Mark för butik skall överlåtas med äganderätt till bolaget.
- Bostäderna skall upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartermarken för bostäder skall överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Markanvisningen för bostäderna förutsätter att butiken kan komma till stånd.
- Överskrider tillkommande byggrätter 100 skall bolaget erhålla minst 20% av antalet tillkommande byggrätter.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft. Detaljplanen omfattar dels Stadens mark och dels mark som ägs av Stiftelsen Stora Sköndal.

Bolaget är medvetet om att markområdet under planarbetet kan komma att förändras till storlek och läge med anledning av Stadens markförhandling med Stiftelsen Stora

Sköndal eller den byggherre som Stiftelsen sätter i sitt ställe samt att också antalet lägenheter kan komma att förändras.

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 detaljplanarbetet.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Bolaget skall träffa ett avtal 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 meningen beställda av Bolaget.

Fördelning av kostnader mellan Bolaget och staden för eventuella efterbehandlingsåtgärder skall regleras i den överenskommelse 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.

Gatu- och parkmark

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

Bolaget skall dock 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.

4.3. Marköverlåtelse

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för butik och bostäder med bostadsrätt. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2011-10-01.

Vid försäljning av marken skall priset baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för bostäder skall motsvara markens marknadsvärde uttryckt i kr/m² ljust BTA per den värdetidpunkt som fastställs vid uppgörelsen. I dagsläget är marknadsvärdet svårt att bedöma på grund av rådande situation på finans-, bostads- och fastighetsmarknaden. Med anledning härav är parterna överens om att skjuta fram prisförhandlingarna och inleda dessa senast 2009-12-31 för att nå en uppgörelse.

Vid uppgörelsen skall ett tilläggsavtal till detta markanvisningsavtal upprättas som anger köpeskillningens storlek uttryckt i kr/m² ljust BTA vid värdetidpunkten, index mellan värdetidpunkt och betalningstidpunkt (marktillträde) m m.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

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, 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 Bolaget senast 2011-10-01.

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 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 För KF Fastigheter AB

genom dess exploateringsnämnd

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta markanvisat område
2. Markanvisningspolicy

Mnkr	Ar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 & senare	Total
Tidigare utgifter/inkomster													
Utgifter*		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringstidigt, markförvärv		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringstidigt kvartersmark		-0,1	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6
Investeringstidigt allman platsmark		-0,3	-1,3	-35,5	-0,2	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-37,4
Delsumma investeringstidigt		-0,4	-1,4	-35,5	-0,3	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-37,4
Driftkostnader TRN+SDN		0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-2,0
Underhållskostnader trafikbanan		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	0,0	-2,0
Summa negativa kassaflöden*		-0,4	-1,4	-35,5	-0,6	-0,5	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	0,0	-40,0
Inkomster**		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringstidigt kvartersmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringstidigt allman platsmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma investeringstidigt		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	60,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	60,3
Delsumma investeringstidigt		0,0	0,0	60,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	60,3
Löpande inkomster/inländer avskilder		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga inkomster/inländer		0,0	0,0	0,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0
Delsumma övriga inkomster/inländer		0,0	0,0	0,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0
Summa positiva kassaflöden**		0,0	0,0	60,3	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	80,3
Nettokassaflöde		-0,4	-1,4	24,5	19,4	-0,5	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	0,0	40,3

Restvärden***		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tomtåttavskilder		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Driftkostnader TRN+SDN		-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Underhållskostnader trafikbanan		-6,4	-6,4	-6,4	-6,4	-6,4	-6,4	-6,4	-6,4	-6,4	-6,4	-6,4	-6,4
Investeringstidigt kvartersmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringstidigt allman platsmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringstidigt kvartersmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringstidigt allman platsmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga inkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa restvärden		-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4	-16,4
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-0,4	-1,4	24,5	19,4	-0,5	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	0,0	23,9
Nettonuvarde, diskontering 5 % i mnkr		25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Nettonuvarde per ekv lgrt i ltr		87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87

Projektspecifika avsebelal													
Exploateringskostnad kr/ekv lgrt													
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i													
löpande prisnivå													
löpande prisnivå													

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av (ekonomischef eller motsvarande):

Mnkr	Ar	Investeringstidigt											Total	
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 & senare		
Resultatpåverkan ExpjN y**														
Löpande utlåner		0,0	0,0	0,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0
Internlån		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,8	-1,8	-1,7	-1,1	-1,1	max -1,6
Avskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,1	-1,1	-1,1	-1,1	-1,1	max -1,1
Resultatförändring		0,0	0,0	60,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 60,2
Summa resultatpåverkan nämnd		0,0	0,0	60,2	20,0	0,0	0,0	0,0	-2,9	-2,9	-2,8	-2,8	-2,8	
Resultatpåverkan TRN+SDN y**														
Driftkostnader TRN+SDN		0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	max -0,3 och -0,3
Underhållskostnader trafikbanan		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0 och -0,3
Summa resultatpåverkan TRN+SDN		0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	

**Negativa kassaflöden, dvs utföden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppet

***Positiva kassaflöden, dvs inföden av pengar, anges med positiva tecken

****Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkyelperiodens slut (avvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

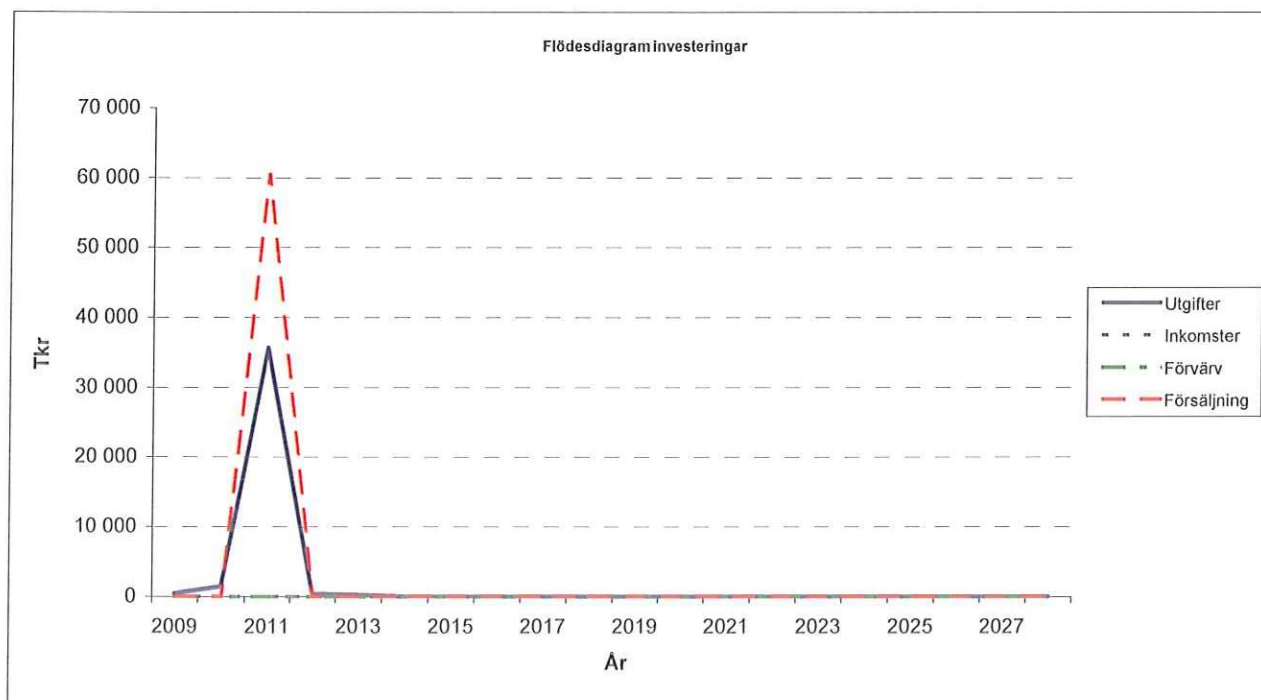
Bilaga nummer 2,
till tjänsteutl./mem
av den 17 juni 2009
Dnr E2009-513-06809

	Prisnivå 2009
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	250
Antal kvm BTA bostäder	35 000
Antal kvm BTA kommersiellt	4 000
Antal kvm BTA tomträtt	0
Antal kvm BTA försäljning	14 000
Antal kvm BTA, privat	25 000
Summa kvm BTA	39 000
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	150 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	0%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	36%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	64%
Summa ekvivalenta lägenheter	290
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	550
Summa kvartersmark	550
Allmän plats	34 000
Summa allmän plats	34 000
SUMMA UTGIFTER	34 550
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	58 000
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	0
SUMMA INKOMSTER	58 000
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	119
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	2
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	117
Exploateringsgrad	0,26
Nettonuvärde (tkr)	25 334
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	87

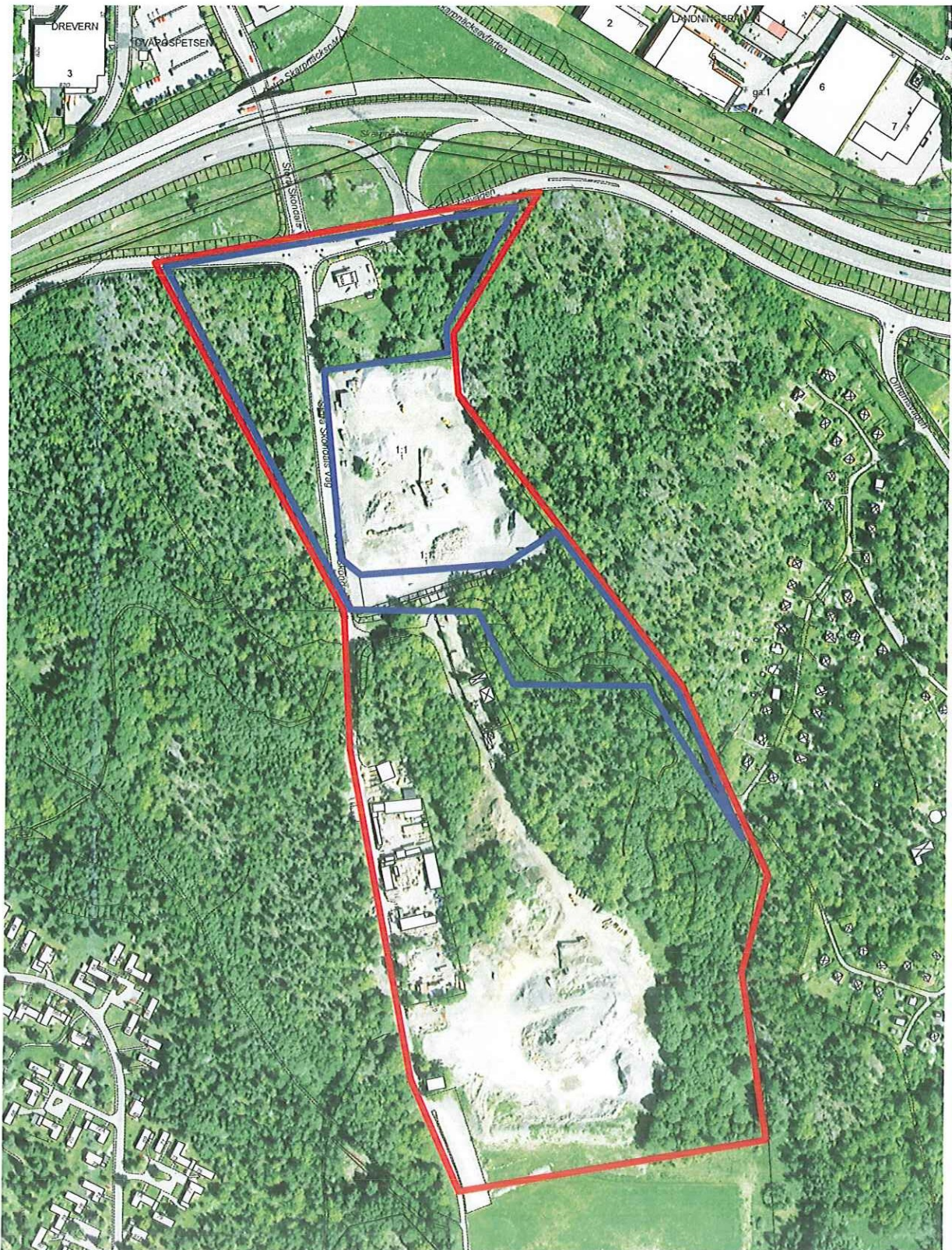
EXPLOATERINGS
KONTORET

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2008	2009	2010	2011	2012	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,4	-1,4	-35,6	-0,3	-0,2	-38,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,4	-1,4	-35,6	-0,3	-0,2	-38,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	60,3	0,0	0,0	60,3

Budgetkonsekvenser							
Drift	2009	2010	2011	2012	2013	Senare	Kom- mentar
Mnkr							
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	20,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,1	år 2016
Reavinster/förluster	0,0	0,0	60,2	0,0	0,0	0,0	totalt 60,2
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	60,2	20,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2		



Bilaga nummer 3
till tjänsteutl./mem
av den 17 juni
Dnr E2009-513-00809



Ortofoto med planområdet markerat med rött. Stadens mark markerad med blå färg.