

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB (org.nr. 556113-1003), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2011- - beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (bilaga 1) med röd färg angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheterna Sköndal 1:7 och 1:1 i stadsdelen Sköndal. Fastigheten Sköndal 1:1 ägs av Stiftelsen Stora Sköndal och aktuell del avses att överföras till staden i ett markbyte. 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 med ca 100 bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Bostäder i flerbostadshus och ev lokal kan upplåtas med bostadsrätt alternativt hyresrätt.
- Kvartersmark för bostäder med bostadsrätt skall upplåtas med äganderätt till Bolaget.
- Kvartersmark för bostäder med hyresrätt skall upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Kvartersmark för radhus/parhus skall upplåtas med äganderätt till Bolaget.

### § 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 detaljplanearbetet.

## § 4

### EKONOMI

#### 4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och 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.

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.

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 bostäder upplåtna med bostadsrätt el äganderätt. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2013-05-19.

#### *Radhus/Parhus*

Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara 900 000 kr per radhus- och 1 050 000 kr per parhustomt.

Ovanstående pris i kr per radhus- och parhustomt är bestämt i prisläge 2010-06-01 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt - fram till tillträdesdagen i relation till förändringen i fastighetsprisindex (FASTPI) från Statistiska centralbyrån (SCB) för småhus för permanentboende inom Storstockholm enligt nedanstående formel:

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

A = pris på tillträdesdagen, kr per radhus- eller parhustomt

B = pris vid värdetidpunkten, kr per radhus- eller parhustomt

C = det på tillträdesdagen av SCB senast publicerade kvartals fastighetsprisindex (FASTPI) för småhus för permanentboende inom Storstockholm

D = SCB:s redovisade fastighetsprisindex (FASTPI) avseende andra kvartalet 2010 för småhus för permanentboende inom Storstockholm.

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av SCB:s redovisningsmetoder eller källor, skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset skall dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/ förändras.

#### *Flerbostadshus*

Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder och eventuella lokaler 4 200 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA.

Ovanstående pris i kronor per kvm är bestämt i prisläge 2010-06 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset skall ske enligt nedanstående formel.

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

A = pris på tillträdesdagen, kr/kvm ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/kvm ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea inom Söderorts ytterförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Söderorts ytterförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset skall dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör.

#### *Hysesrätt*

Kvartersmarken för flerbostadshusen kan om Bolaget så önskar av Staden upplåtas med tomträtt för bostäder upplåtna med hyresrätt. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2013-05-19.

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

## § 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 2013-05-19.

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  
genom dess exploateringsnämnd

För Skanska Mark och  
Exploatering Nya Hem AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

## BILAGOR

1. Karta markanvisat område
2. Markanvisningspolicy

Bilaga 1

