

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Primula Byggnads AB, Org.nr 556375-5767, nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 8 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2011-10-20 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Ängsbotten 6 i stadsdelen Hjorthagen, med blivande adress Madängsgatan.

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. Områdets avgränsning kan komma att ändras under planarbetets framskridande.

### § 2

#### AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med ca 100 hyresbostadsbostadslägenheter, ca 140 studentlägenheter samt verksamhetslokaler för livsmedelshandel mm.

Följande huvudprinciper skall gälla:

#### *Hyresrätt/Studentbostäder*

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

#### *Verksamhetslokaler*

Bolaget åtar sig att på marknadsmässiga villkor erbjuda Axfood Sverige AB en lokal för livsmedelshandel med en storlek om ca 3 000 kvm inklusive biytor. Lokaliseringen och utformningen av lokalen ska planeras gemensamt under pågående planprocess. Ambitionen är att lokalen ska vara färdigställd för inflyttning/tillträde senast 2015-12-31.

För samtliga byggrätter skall gälla:

- Den nya bebyggelsen ska projekteras i enlighet med av Exploateringskontoret upprättat ”Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder, kontor och handel inom Ängsbotten”, juli 2011, bilaga 3.
- I gatuplan ska utrymmen för butikslokaler finnas
- Gemensamhetsanläggningar för garage, gård och avfallshantering skall anordnas.
- Fördelningen av antalet lägenheter mellan de olika upplåtelseformerna och förslag till gränsdragningar för kommande fastighetsbildning ska tas fram gemensamt av parterna under planarbetets gång.

### § 3

#### DETALJPLAN

Bolaget 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.

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 tomträttsavtal. 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. Tomträtsupplåtelse

Staden skall till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för hyres- och studentbostäder samt verksamhetslokaler. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2013-10-20.

Parterna skall träffa tomträtsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Tomträtsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för nyupplåtelse av tomträtt samt nivåer för reglering av tomträtsavgäld som gäller vid den tidpunkt då tomträtsavtalet träffas.

Tomträtsavgälden för verksamhetslokaler är överenskommen till *trehundraåttiofem (385) kr/kvm BTA lokalyta och år*. För lokal som inrättas för livsmedelsbutik utgår tomträtsavgäld med *tvåhundra (200) kr/kvm ljus BTA butikslokal inklusive lager och år*. Avgäldsnivån är bestämd i prisläge (värdemånad) september 2011. Vid tecknande av tomträtsavtal ska avgälden regleras med index fram till den månad som infaller två månader före tomträtsavtalets tecknande. Nivån ska regleras – upp eller ner – med 100% av SFI/IPD fastighetsindex, Capital Growth, Office Stockholm Central Area (innerstaden utom CBD), framtaget av Svenskt fastighetsindex & IPD Norden AB (SFI/IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram i april månad nästföljande år. För justering av index under året ska Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (KPI) tillämpas.

Startindex och slutindex för justering av överenskommen tomträtsavgäld beräknas enligt modellen:

Startår = år då markanvisningsavtal tecknas

Slutår = år då tomträtsavtal upprättas och tecknas

Startindex = (SFI/IPD index för startår)\*(KPI startår och värdemånad/ KPI december året före startår)

Slutindex= (SFI/IPD fastighetsindex för slutår) \* (KPI Slutår och månad två månader före avtalets tecknande/KPI december året före slutår)

I tomträttsavtalet kommer tomträttsavgälden för verksamhetslokaler respektive livsmedelsbutik således att sättas till

Avgäld för verksamhetslokaler = 385kr/kvm BTA och år\*(slutindex/startindex)

Avgäld för livsmedelsbutik = 200kr/kvm BTA och år\*(slutindex/startindex)

## §5

### GENOMFÖRANDE

#### 5.1 Grundläggning och pålning

Byggarbeten pågår och kommer att pågå i området under en lång period. I stora delar kommer byggarbetena behöva ske parallellt vilket ställer stora krav på samordning. För att minimera momentana sättningar eller annan påverkan i samband med grundläggning är samordning av stadens resp. byggherrarnas grundläggnings-/sprängningsarbeten viktigt.

#### 5.2 Sopsug

Inom området planeras det för en stationär sopsuganläggning. Fastigheten skall ansluta sig till detta system för avfallshantering.

#### 5.3 Etablering mm

Etablering för byggnation inom området förutsätts i första hand ske inom kvartersmark.

## § 6

### OFFENTLIG SERVICE

I den fortsatta planprocessen kommer behovet av förskoleplatser samt gruppbestäder inom detta detaljplaneområde att klargöras. Bolaget är berett att ta emot gruppbestad/gruppbestäder om så skulle behövas inom området. Östermalms stadsdelsförvaltning, eller den de sätter i sitt ställe, skall vara hyresgäst.

## § 7

## 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, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning mm.

## § 8

## 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 2013-10-20.

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 mark- och miljödomstolen 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

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Primula Byggnads AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

## BILAGOR

1. Karta Ängsbotten
2. Markanvisningspolicy
3. Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder, kontor och handel inom Ängsbotten