

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Atrium Ljungberg AB (org.nr. 556175-7047), 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 Södermalm 7:87 i stadsdelen Södermalm, i dag med adress Stadsgården.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med det datum detaljplan Dp 2005-08976-54 vinner laga kraft, 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 ska bebyggas med kommersiella lokaler för kontor och centrumändamål.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Byggrätten definieras i detaljplan Dp 2005-08976-54, antagen av kommunfullmäktige 2011-12-12.
- Den nya bebyggelsen ska utformas så att utsikten från Tranbodarne 12 (Glashuset) delvis bibehålls genom att kvarteret delas upp i separata huskroppar med luft emellan. Dessa ”släpp” ska säkerställas långsiktigt via servitut och i ett senare skede eventuellt genom detaljplaneändring.
- Under mark kan gränsdragningen komma att avvika från gränsdragningen ovan mark på grund av intunnling av Stadsgårdsleden samt tillfartsutrymmen. Det kan bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar för teknisk försörjning mm.

§ 3

DETALJPLAN, UTREDNINGAR OCH PROJEKTERING

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att detaljplan för området, Dp 2005-08976-54, antagen av kommunfullmäktige 2011-12-12, vinner laga kraft.

Bolaget skall efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med det fortsatta arbetet med att utforma bebyggelse och allmänna anläggningar för projekt Slussen.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

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

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, med följande undantag: Del av området skall bebyggas ovanpå en intunnling av Stadsgårdsleden. Intunnlingen kommer att ske genom entreprenör som upphandlas av Staden, som även står för kostnaderna för dessa arbeten. Bolaget svarar dock för samtliga kostnader avseende den del av husgrundläggningen som måste utföras i samband med intunnlingen. Byggnadstekniska förutsättningar som beror av att väg överdäckas tas omhand i husbebyggelsen. Nedföring av laster från bebyggelsen skall göras i tunnelvägg.

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. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

4.3. Marköverlåtelse

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken inom området. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast två år efter lagakraftvunnen detaljplan för Slussen.

Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt detaljplan, minst 16 200 m² BTA. De i § 2 nämnda utsiktssläppen utgör en möjlig byggrätt om ca 2 400 m². Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för kontor 17 500 kronor per m² ljus BTA. För kommersiella ytor i kajplan, längs överdäckningens långsida mot kajen, ska priset bedömas särskilt efter förutsättningarna vid överlåtelsestidpunkten.

Vid slutgiltig beräkning av köpeskillning ska hänsyn tas till de speciella grundläggningsförhållandena i form av spännvidder mm.

Ovanstående pris i kronor per m² är bestämt i prisläge 2013-02 (**värdebidpunkten**) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad (innerstaden utom CBD) framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2011-12-31 (indextal för år 2011) är indextalet 299 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2013 har publicerats beräknas indextalet per 2013-02 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2012 och 2013. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2013-02 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2013-02 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för februari 2013.

§ 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 göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning, materialanvändning mm. Se vidare i ”PM Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar”, (Bilaga 3).

§ 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 två år från** det datum detaljplan Dp 2005-08976-54 vinner laga kraft.

Bolaget har överklagat detaljplanen för nya Slussen. Skulle detaljplanen upphävas genom beslut som vinner laga kraft är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Atrium Ljungberg AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Kartillustration
2. Markanvisningspolicy
3. PM Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar.

BILAGA 1 till markanvisningsavtal

