

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och HSB Bostad AB (org.nr. (556520-6165), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2013-05-23 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet, nedan kallat "den blivande kvartersmarken". Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Södermalm 8:1 invid kv Bondesonens Större, i stadsdelen Södermalm, med adress Skånegatan 96/Renstiernas gata 34.

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 köpavtal för den blivande kvartersmarken.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att den blivande kvartersmarken planläggs för ny bebyggelse med ca 30 bostadslägenheter och lokaler för förskoleändamål.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Bostäderna får upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna skall överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Inom den blivande kvartersmarken finns behov av förskoleplatser. En förskola med ca 2 avdelningar bör därför föreslås i samband med framtagande av ny detaljplan.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att en ny detaljplan för den blivande kvartersmarken 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 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

Bolaget ska ansvara för erforderliga evakuerings- och rivningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Staden har genomfört en översiktlig markundersökning inom den blivande kvartersmarken. Undersökningen visar att det ställvis förekommer förhöjda halter av bly. Delar av området har varit föremål för efterbehandlingsåtgärder under 2012.

Staden avser att under 2013 beställa, utföra och bekosta ytterligare provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den del av den blivande kvartersmarken som inte har åtgärdats. Om så erfordras avser Staden att ta fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Vid denna bedömning tillämpar Staden i första hand de för Detaljplanens bestämmelser tillämpliga storstadsspecifika riktvärdena, se stadens hemsida (www.stockholm.se, sök på storstadsspecifika riktvärden). Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget. Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar mm.

För att värna om våra naturresurser skall så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden som Bolaget finner det vara möjligt att återanvända överskottsmassor på. I de fall efterbehandlingsåtgärder erfordras, enligt stycket ovan, ersätter Staden endast kostnader för hantering och avsättning av massor överstigande Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden ersätter inte kostnader för hantering av massor för vilka det finns avsättningsmöjligheter.

I övriga fall, där det inte finns skäl att anta att marken är förorenad enligt första stycket, svarar Bolaget för alla kostnader förknippade med markens skick.

Bolaget skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Gatu- och parkmark (allmän platsmark)

Bolaget skall 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 inom 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 för bostäder. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2015-05-23.

Extraordinära grundläggningkostnader

Bolaget har redovisat kalkylerade extraordinära grundläggningkostnader vilka huvudsakligen är betingade av att höga bergsbranter måste sprängas bort. Staden har även beställt en grundläggningsekonomisk utredning utförd av Grontmij.

Förutom fördyringar på grund av sprängning och borttransport av en stor mängd bergsmassor, uppkommer merkostnader för att detta behöver ske med stor varsamhet på grund av närliggande äldre bebyggelse.

Med beaktande av de utredningar som gjorts av Bolaget och den utredning som beställts av Staden, har man enats om att kostnaden för den blivande kvartersmarken inom kv Bondesonens Större överstiger kostnaden för normalgrunden i innerstaden med 6,4 miljoner kronor. Bedömning görs att hela detta belopp belastar värdet.

Köpeskillning

Vid försäljningen av den blivande kvartersmarken inom del av Södermalm 8:1, skall köpeskillningen baseras på byggrätten enligt framtida lagakraftvunnen detaljplan. Parterna är överens om att prisnivån skall vara 22 000 kronor per m² ljus BTA för flerbostadshus och 6 500 kr/m² BTA för lokaler i prisläge mars 2013 (värdetidpunkten).

Ovanstående pris i kronor per m² ljus BTA för **flerbostadshus** skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden, enligt nedanstående beräkningsformel:

$$A = B + 0,35 * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA_{bostäder}

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA_{bostäder}

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Södermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

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

Reglering av priset för lokaler skall ske enligt nedanstående beräkningsformel:

$$A = 6\,500 + 0,35 * (B-C) \times 6\,500/22\,000$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² BTA_{lok}

B = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Södermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

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

Köpeskillingen ges som det totala priset (A) av bostäder och lokaler multiplicerat med faktisk bygggrätt m² ljus BTA_{bostäder} och BTA_{lok}, enligt lagakraftvunnen detaljplan minskat med 6,4 mnkr.

Om ovanstående formler inte är användbara 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 formler fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

§ 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, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning, materialanvändning 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 2015-05-23, två år efter markanvisningsbeslutet.

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 anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning,
- 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 HSB Bostad AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta över aktuellt område, del av Södermalm 8:1 (Skånegatan/Renstiernas gata)
2. Markanvisningspolicy