

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Tranbodarne 11 KB (org.nr. 969642-9472), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2014-04-10 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (**Bilaga 1**) angivna markområdet, nedan kallat **Markområdet**. 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 ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive förvärsavtal avseende Markområdet.

Arbetena med Nya Slussen, nedan kallad Projektet, skapar möjlighet att förlägga Stadsgårdsleden i en tunnel och att uppföra byggnader ovanpå tunneln. Förutsättningarna är komplexa vilket medför att omfattande utrednings- och projekteringsarbete behöver göras innan detaljerna i en överenskommelse om exploatering kan bestämmas.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området ska byggas med kommersiella lokaler för kontor och centrumändamål.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Byggrätten definieras i detaljplan Dp 2005-08976-54, nedan kallad **Detaljplanen**, antagen av kommunfullmäktige 2011-12-12.
- Under mark kan gränsdragningen komma att avvika från gränsdragningen ovan mark på grund av intunnling av Stadsgårdsleden, Saltsjöbanan samt tillfartsutrymmen. Det kan bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar för teknisk försörjning mm.
- Vissa delar under mark i eller i anslutning till området kan komma att vara gemensamma för flera berörda fastigheter. Det kan vara anläggningar för tex in- och utfart, lastfar, teknisk försörjning. Markområdets andel vad gäller

BH

- byggnation, drift och underhåll i dessa gemensamma anläggningarna ska bekostas av Bolaget.
- Bolaget och Staden ska samordna projektering och genomförande i gemensamma gränssnitt löpande under Projektet. Staden leder projekteringsarbetet i gränssnitten. Tidplanen för byggnation av området är beroende av Projektets huvudtidplan..
 -
 - Bolaget ska i skälig omfattning delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av Projektet tillsammans med övriga exploitörer och intressenter.
 - Byggande på intunnling
Markområdet är helt beläget ovanpå Stadsgårdsledens blivande intunnling, se bilagda principskiss (**bilaga 2**). Det ställer krav på tydlighet vad gäller ansvar för dämpning av vibrationer och stömljud, grundläggning mm. Detta ska utredas och redovisas i kommande överenskommelse om exploatering.

§ 3

UTREDNINGAR OCH PROJEKTERING

Bolaget ska efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den byggnadsprojektering 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 ska utföra och bekosta erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken inom Markområdet.

Staden ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Markområdet i den omfattning som krävs för att Markområdet ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Bolaget ska därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, med följande undantag: Markområdet skall

BK

bebyggas ovanpå en intunnling av Stadsgårdsleden. Intunnlingen kommer att ske genom entreprenör som upphandlas av Staden, som även står för kostnaderna för dessa arbeten. Byggnadstekniska förutsättningar som beror av att väg överdäckas tas omhand i husbebyggelsen. Nedföring av laster från bebyggelsen ska göras i tunnelvägg. Parterna kan överenskomma om annat.

Gatu- och parkmark

Byggetablering ska i första hand ske inom Markområdet. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig eller blivande allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget i god tid före byggstart samråda med Staden om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Parternas ambition är att bebyggandet av området kan samordnas praktiskt och tidsmässigt med Projektet så att vissa ytor som ska bli gata eller park kan användas för Bolagets byggetablering innan de färdigställs och att ytorna färdigställs av Staden när Bolagets byggetablering är avslutad. De närmare villkoren regleras i kommande exploateringsavtal. Ersättning utgår för närvarande normalt med 200 kr per kvadratmeter och år.

Om bebyggelsen påbörjas efter det att omgivande gata och park färdigställts tillämpas normala regler: Upplåtelse av allmän plats för byggetablering sker efter samråd med trafikkontoret, kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska då 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.


Huvudregeln i övrigt är att Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Parterna kan överenskomma om annat.

4.3. Marköverlåtelse

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken inom området. Parterna ska samtidigt träffa överenskommelse om exploatering. Detta ska ske när parterna tillsammans anser att så kan ske, dock senast två år från och med 2014-04-10.

Vid försäljningen av Markområdet ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt Detaljplanen, ca 6000 m² ljus BTA. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för kontor 17 500 kronor per m² ljus BTA.

I förvärsavtalet ska parterna överenskomma om när Markområdet ska tillträdas, nedan kallad **Tillträdesdagen**.

BH 

Ovanstående pris i kronor per m² är bestämt i prisläge 2013-08 (**värdetidpunkten**) 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 2012-12-31 (indextal för år 2012) är indextalet 302 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2013 har publicerats beräknas indextalet per 2013-08 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2012 och 2013. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

På Tillträdesdagen 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 2013-08 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

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

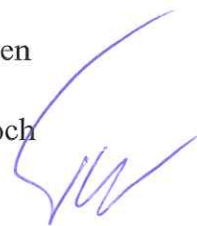
Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2013-08 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för augusti 2013.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (**Bilaga 3**), 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.

Stadens förhoppning är att Bolaget anammar de övergripande miljömålen för Slussen och, utifrån dessa samt Stadens miljöprogram 2012-2015 och ovanstående markanvisningspolicy, arbetar fram egna miljöprogram med detaljerade miljömål och krav för byggnader, anläggningar och lokaler i Slussenområdet.



Staden tar inom ramen för Projektet fram ett gestaltungsprogram och Architectural Guidelines. Dessa ska i tillämpliga delar utgöra för Bolaget och Staden gemensamma underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom området. Bolaget ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på tomtmark, verka för att detta program och guidelines följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

§ 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 och med 2014-04-10

* * * * *

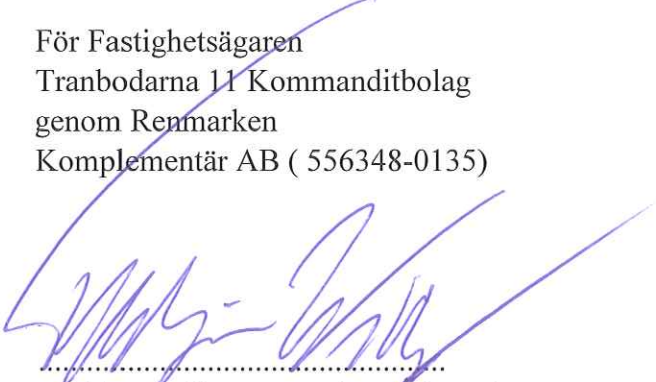
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

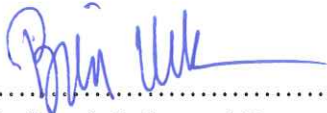
För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Fastighetsägaren
Tranbodarna 11 Kommanditbolag
genom Renmarken
Komplementär AB (556348-0135)

.....
()


.....
Torbjörn Wiberg, Styrelseordförande
i Renmarken komplementär AB

.....


.....
Ordinarie ledamot i Renmarken
Komplementär AB

BILAGOR

1. Karta
2. Principskiss för Stadsgårdsledens intunnling
3. Markanvisningspolicy

