

Bilaga nummer II
Till tjänsteutl./mem
av den 2014-03-26
Dnr E 2014-00709 ¹⁽⁵⁾

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Vasakronan Fastigheter AB (org.nr. 556474-0123), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 201X-XX-XX beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Hästskon 12 på Norrmalm, nedan kallad **Tomträttsfastigheten**, på Malmskillnadsgatan mellan Hamngatan och Mäster Samuelsgatan.

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 med tomträttsupplåtelse inklusive tilläggsavtal till tomträttsavtal.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med ca 20 000 kvm BTA kontor och preliminärt 20-30 bostadslägenheter alternativt hotell motsvarande den yta som de nämnda bostäderna enligt ovan tar i anspråk.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Tillkommande byggrätt för kontor skall upplåtas med tomträtt.
- Bostäderna skall upplåtas med bostadsrätt. Bostadsdelen i projektet erbjuds med upplåtelseform tomträtt vilket är det enda möjliga alternativet eftersom byggnationen förutsätts ske via 3D- fastighetsbildning och olika upplåtelseformer inte tillåts inom samma fastighetsprojicering.
- Parterna skall aktivt verka för bostäder alternativt hotell inom Tomträttsfastigheten. Skulle byggande av bostäder alternativt hotell på grund av myndighetskrav visa sig vara omöjligt att genomföra ska Bolaget aktivt verka för att motsvarande mängd bostadsyta av god standard kan tillskapas inom andra fastigheter med motsvarande citynära läge. Med citynära läge avses det område som framgår av bilagd karta över Stockholms cityområde, bilaga 2

§ 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 med tomträttsupplåtelse och överlåtelse av mark. 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 skall svara för erforderliga evakueringar och rivningar samt eventuella marksaneringsåtgärder inom Tomträttsfastigheten.

Bolaget skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Tomträttsfastigheten.

Gatu- och parkmark

Staden skall svara för och bekosta projektering samt byggande av allmänna 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 Tomträttsfastigheten, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom Tomträttsfastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

4.3 Tomträttsupplåtelse

Staden ska medge den utökade byggrätten i tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal för Tomträttsfastigheten. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 201X-XX-XX.

Parterna skall träffa tilläggsavtalet till tomträttsavtalet så snart den nya detaljplanen har vunnit laga kraft. Tilläggsavtalet ska gälla fr.o.m. den dag då beslutet om detaljplanen vinner laga kraft. Förslag till tilläggsavtal till tomträttsavtal, bilaga 3, biläggs detta avtal.

Parterna är överens om att det med hänsyn till värdet av befintlig bebyggelse, vars ombyggnad och delvisa rivning är en förutsättning för att bruttoarean ska kunna utökas på planerat sätt samt den höga byggkostnaden för tillkommande byggdelar, inte ska utgå någon avgäld under den första tjugoårsperioden för den tillkommande kontorsbyggrätten. Avgäldsnedläggningen gäller enbart för nettotillkommande kommersiell byggrätt (med kommersiell byggrätt menas hotell och kontor) vilket innebär att tillkommande kommersiell area utöver nuvarande 43 550 m² BTA enligt tidigare uppmätning och förlikning i samband med avgäldsreglering 2004-11-01 erhåller nedsättning. Ingen avgäldsreduktion sker för den del av M-huset som rivs och återuppbyggs som bostadsbyggnad.

Eftersom projektet är stort och komplext och därför inte kan genomföras samtidigt i sin helhet skall en etappindelning gälla enligt följande: Den 20-åriga avgäldsnedläggningen för etapp 1, H-huset, räknas från den tidpunkt då detaljplanen vunnit laga kraft vilken nedan benämns starttidpunkt för etapp 1. För etapp 2, M-huset, beräknas motsvarande avgäldsnedläggning från den dag då bygglov för denna etapp erhålls, dock senast två år efter starttidpunkten för etapp 1 och för S-huset, etapp 3, räknas den 20-åriga avgäldsnedläggningen på motsvarande sätt då bygglov erhålls, dock maximalt fyra år efter starttidpunkten för etapp 1. Vidare gäller för etapp 2 och 3 att någon avgäld ej skall utgå för tillkommande byggrätt fram till dess att perioderna med 20-årig avgäldsnedläggning inleds.

Avgälden för bostäderna skall utgå först när bygglov för etapp 2 medgivits, dock senast två år efter starttidpunkten för etapp 1.



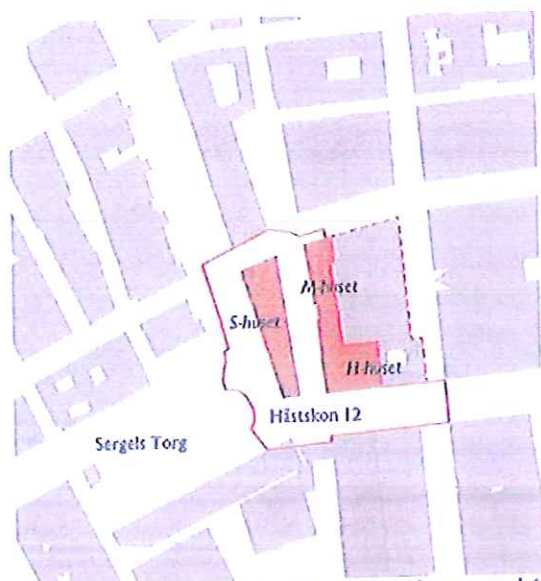


Illustration: Fastigheten Hästskon 12 med bebyggelse ovan mark (markerat med rött) och dess relation till omgivande citybebyggelse. Gällande stadsplan inbegriper även område inom streckad gräns.

Detta skall regleras i särskilt avtal mellan parterna. Förslag till sidoavtal till tomträttsavtal, bilaga 4, biläggs detta avtal.

Avgälden för bostäderna bestäms enligt fullmäktigebeslut och uppgår för närvarande till 242,80 kr/m² BTA för nyproduktion inom området Övriga Norrmalm där Hästskon 12 är belägen. En översyn av gällande tomträttsavgälder pågår och om kommunfullmäktige beslutar om annan avgäldsnivå för området innan avtal tecknats ändras avgälden enligt kommunfullmäktiges beslut.

Hotellverksamheten åsätts en avgäld motsvarande 420 kr/kvm BTA med värdetidpunkten 2015-04-01. Därefter kommer avgälden att regleras med IPDs kontorsprisindex samt KPI enligt bilaga 5.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (bilaga 6), 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.

*R
are*

§ 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 201X-XX-XX

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

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

.....
()

.....
()

För Vasakronan Fastigheter AB

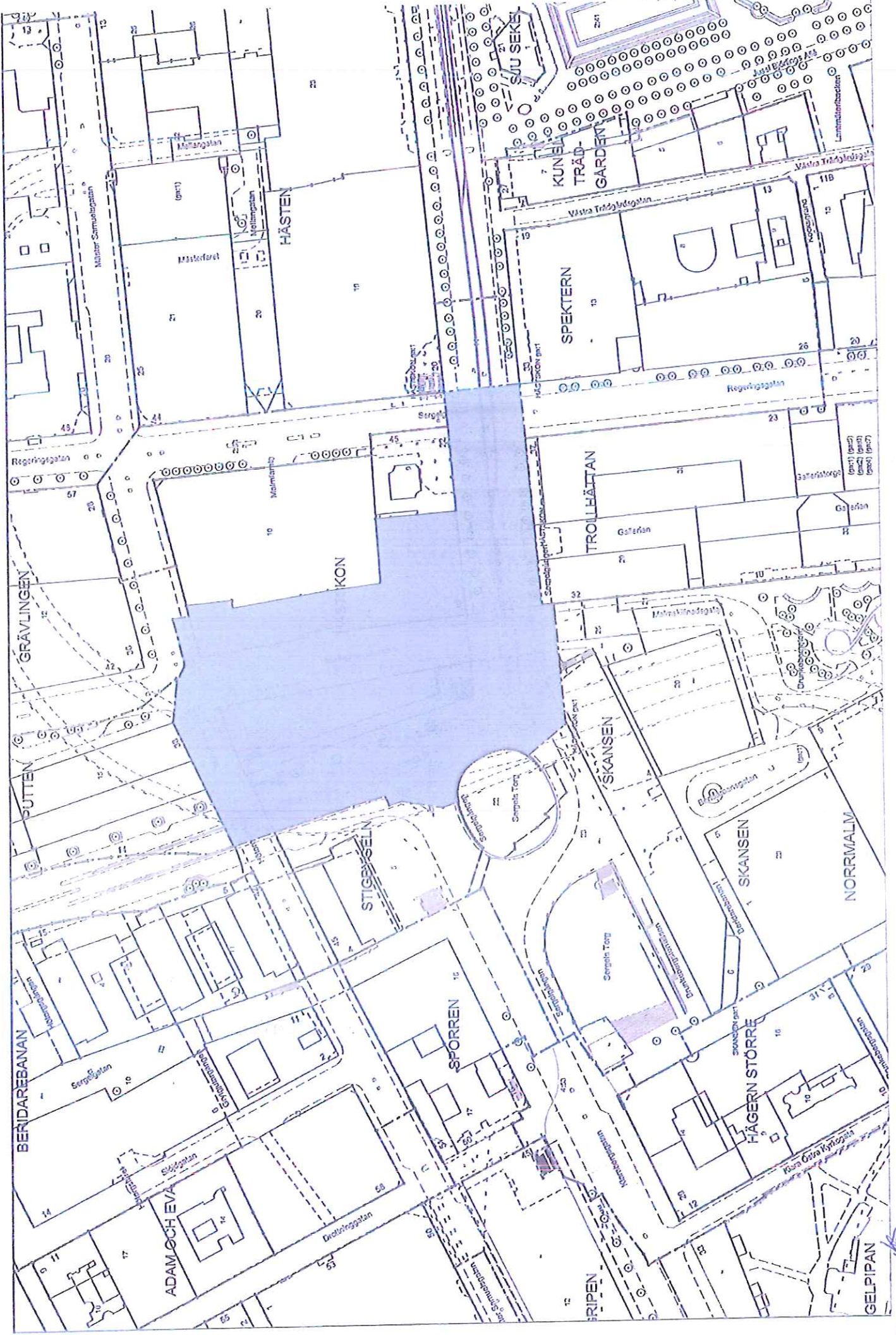

.....
(Paralle Bäckrud)


.....
(Christer Nerlich)

BILAGOR

1. Karta med markanvisningsområdet markerat
2. Karta över Stockholms cityområde
3. Förslag till tilläggsavtal till tomträttsavtal
4. Förslag till sidoavtal till tomträttsavtal
5. Reglering av markpris för kontor
6. Markanvisningspolicy

BILAGA 7



Handwritten signature or initials in blue ink.

ВІСЛАГА 2



ac

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, såsom ägare av fastigheten Hästskon 12, nedan kallad fastigheten, och Vasakronan Fastigheter AB (org.nr. 556474-0123), nedan kallad **Tomträttshavaren**, såsom innehavare av tomträtten till fastigheten, har träffats följande

TILLÄGGSAVTAL X

till tomträttsavtal daterat 19XX-XX-XX och 19XX-XX-XX rörande fastigheten Hästskon 12 i Stockholm.

§ 1 Ökning av tomträttens omfattning

Parterna är överens om att tomträttens byggrätt har utökats med X m² BTA kontor och Y m² BTA för bostäder alternativt hotell. Den utökade ytan baseras på ritningar upprättade av X daterade XXXX-XX-XX.

§ 2 Avgäld

Alt 1. Ingen tvist om avgälden pågår när tilläggsavtalet tecknas.

Parterna är överens om att den utökade byggrätten medför att den årliga avgälden för o m XXXX-XX-XX [den dag då detaljplanen som medger den utökade byggrätten vinner laga kraft] ska höjas till (.....) kronor. [Utgående avgäld plus utgående avgäld i kr/m² BTA (f n 491 kr/m² BTA) applicerad på tillkommande kontorsbyggrätt plus bostadsavgäld.]

Alt 2. Tvist om avgälden pågår när tilläggsavtalet träffas.

Parterna är överens om att den utökade byggrätten medför att den årliga avgälden för o m XXXX-XX-XX [den dag då detaljplanen som medger den utökade byggrätten vinner laga kraft] ska höjas med (.....) kronor. (Utgående avgäld i kr/m² BTA applicerad på tillkommande kontorsbyggrätt plus bostadsavgäld/hotellavgäld.) Tomträttsavgälden för fastigheten är för närvarande föremål för tvist i Nacka tingsrätt. Skulle målet resultera i en ändrad avgäld per m² kommersiell byggrätt ska avgälden för de tillkommande kontorsytorna justeras i motsvarande mån.

§ 3 Parterna är ense om att fastigheten vid kommande avgäldsregleringar skall anses vara möjlig att bebygga i ett sammanhang.

§ 4 Tomträttsavtalets övriga bestämmelser

I övrigt ska tomträttsavtalet gälla oförändrat.

§ 5 Inskrivning

Staden ombesörjer inskrivning av detta tilläggsavtal på tomträttshavarens bekostnad

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Vasakronan Fastigheter AB

.....

.....

.....

.....

Ae

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, såsom upplåtare av tomträtten till fastigheten Hästskon 12, nedan kallad **Staden**, och Vasakronan Fastigheter AB (org.nr. 556474-0123), i egenskap av tomträttshavare till fastigheten Hästskon 12, nedan kallad **Tomträttshavaren**, har träffats följande

SIDOAVTAL

till tomträttsavtal daterat 19XX-XX-XX och 19XX-XX-XX rörande fastigheten Hästskon 12 i Stockholm

§ 1

Parterna har denna dag i tilläggsavtal nr X kommit överens om att den årliga tomträttsavgälden för fastigheten fr o m XXXX-XX-XX ska uppgå till _____ kronor per år [den dag då detaljplanen som medger den utökade byggrätten vinner laga kraft]. Av beloppet utgör _____ kr per år tilläggsavgäld med anledning av att den kommersiella byggrätten inom fastigheten utökats med _____ kvm BTA.

§ 2

Eftersom projektet är stort och komplext och därför inte kan genomföras samtidigt i sin helhet skall en etappindelning gälla enligt illustrationen nedan. Parterna är överens om att någon avgäld för den tillkommande kommersiella byggrätten i etapp 1, H-huset, i praktiken inte ska utgå under [jugo år räknat från XXXX-XX-XX [den dag då detaljplanen som medger den utökade byggrätten vinner laga kraft]]. Med anledning av detta gäller följande.

Avgälden ska nedsättas med.....kr per år [491 kr kvm tillkommande BTA för kontor] fr o m XXXX-XX-XX.

Vid varje kommande avgäldsreglering som inkluderar den utökade byggrätten ska nedsättningen justeras upp eller ned proportionellt med den ändring av avgälden för hela tomträtten som bestäms i frivillig överenskommelse eller genom dom. Avgäldsnedläggningarna upphör XXXX-XX-XX [tjugo år från den dag då detaljplanen som medger den utökade byggrätten vinner laga kraft].

§ 3

Vad som anges i § 2 gäller även för etapp 2, M-huset, och etapp 3, S-huset, med följande avvikelser.

Avgälden ska från XXXX-XX-XX [den dag då detaljplanen som medger den utökade byggrätten vinner laga kraft] nedsättas med _____ kr/år avseende tillkommande byggrätt i etapp 2 och med _____ kr/år avseende tillkommande byggrätt för etapp 3.

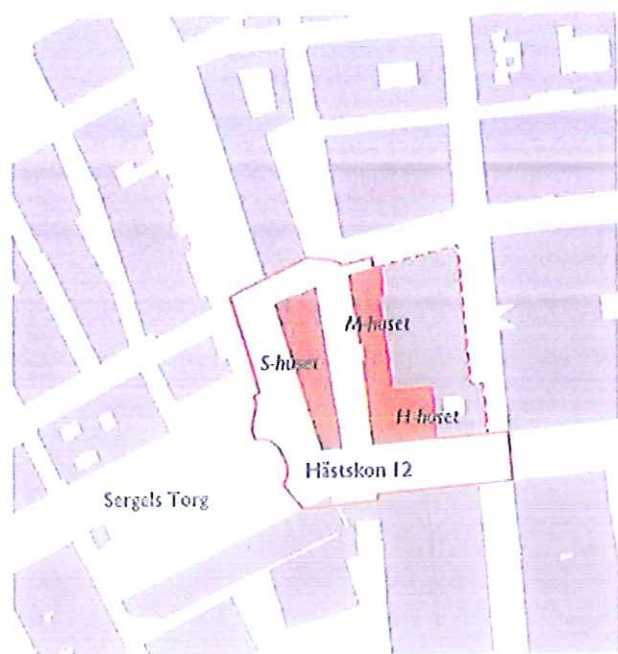
Avgäldsnedläggningen för etapp 2 upphör 20 år från det att bygglov för denna etapp erhållits, dock senast 22 år efter det att nya detaljplanen vunnit laga kraft.

[Handwritten signature]
ac

Avgäldsnedsetningen för etapp 3 upphör 20 år från det att bygglov för denna etapp erhållits, dock senast 24 år efter det att den nya detaljplanen vunnit laga kraft.

Ingen avgäldsreduktion sker för den del av M-huset som rivs och återuppbyggs som bostadsbyggnad.

Avgälden för bostäderna skall utgå först när bygglov för etapp 2 medgivits, dock senast två år efter starttidpunkten för etapp 1.



Hästskon 12: Etapp 1=H-huset, Etapp 2=M-huset, Etapp 3=S-huset

§4

Detta sidoavtal skall även gälla mot en förvärvare av tomträffen.

§ 5

Detta avtal får inte inskrivas av 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 Vasakronan Fastigheter AB

.....

.....

.....

.....

Handwritten signature

Prisreglering för kontorsmark inom CBD

Tomträttsavgäldens storlek är bestämd i prisläge 2015-04-01.

För byggrätt för hotell skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholm 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 2013-12-31 (indextal för år 2013) är index-talet 431 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2015 har publicerats beräknas indextalet per 2015-04-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2014 och 2015. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

1. *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna index-talet 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. Tomträttsavgälden vid tillträde beräknas som tomträttsavgälden i prisläge 2015-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

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

Tomträttsavgälden vid tillträde beräknas som tomträttsavgälden i prisläge 2015-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för april månad 2015.

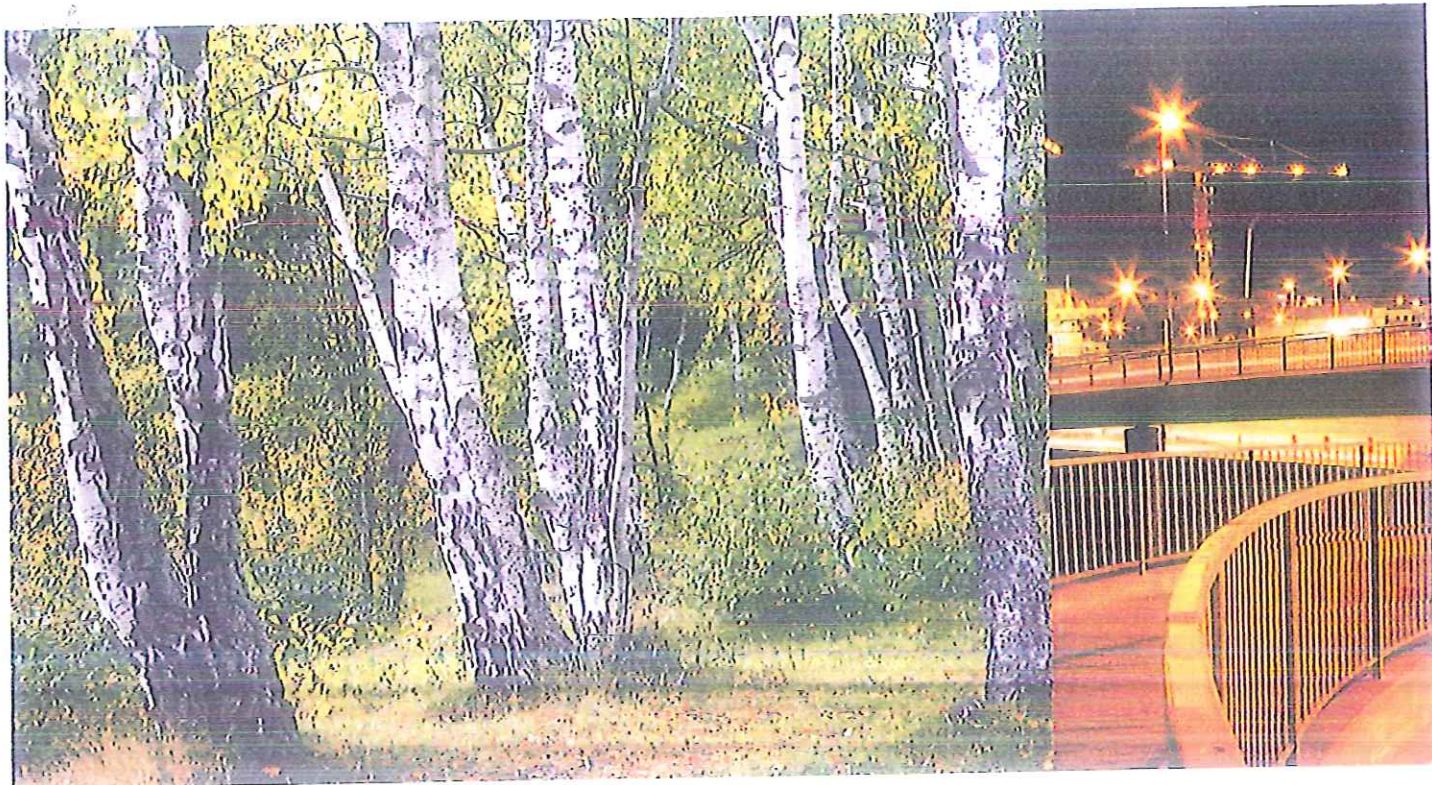




MARKANVISNINGENS POLICY



Markanvisningens ABC i Stockholms stad



STOCKHOLM VÄXER

Stockholms stad har en långsiktig vision för utvecklingen fram till år 2030, den nya översiktsplanen är en vägledning för hur visionen ska förverkligas. En viktig del i stadens utveckling är planeringen och byggandet av nya bostäder och arbetsplatser. Inför planeringen av ny bebyggelse fördelar exploateringsnämnden genom markanvisningsbeslut den mark som staden äger till olika intressenter. För de byggherrar som är intresserade av att bidra till Stockholms framtid finns en rad möjligheter.

Inom ramen för Stockholms nya översiktsplan finns det gott om plats för idéer, konkreta förslag och initiativ. Här planeras för ytterligare 200 000 invånare och Stockholm ska växa genom att staden säljer eller hyr ut mark för nya bostadsområden och kommersiella lokaler – samtidigt som stadens unika karaktär ska bevaras.

Det är exploateringskontorets uppgift att genom en effektiv, ekonomisk och miljöklok användning av den mark som staden äger, arbeta för ett långsiktigt bostadsbyggande som attraherar dagens och framtidens stockholmare. Stockholmarna ska erbjudas både blandade upplåtelseformer och ett brett utbud av bostadstyper.

Exploateringskontoret ska också tillvarata byggherrars och andra aktörers intresse av att delta i utvecklingen av det framtida Stockholm. Kontorets ambition är att rutinerna ska vara tydliga, både vad gäller besluten om markanvisning och under den efterföljande exploateringsprocessen. Allt för att samarbetet mellan byggherre och staden ska löpa smidigt. För att nya bostäder och kommersiella projekt ska komma till stånd är staden ofta beroende av byggherrars kreativitet och förmåga att hitta och ta fram nya projektidéer som byggherrarna är intresserade av att genomföra. Det är viktigt att det skapas en mångfald av projekt både inom större utvecklingsområden men också mindre projekt för att möta olika byggherrars behov och som kan bära genom konjunktursvängningar. Den s.k. "Stockholmsmodellen" bygger på att byggherrar är aktiva och på egna initiativ tar fram möjliga projekt och ansöker om markanvisning för dessa. Staden å sin sida arbetar kontinuerligt med att bedöma var nybebyggelse lämpligast kan ske utifrån styrdokument som översiktsplan och programutredningar, befintlig bebyggelse och pågående markanvändning, miljökriterier, tidigare gjorda förtätningar i området och byggherrars förslag till nya projekt.

Att tänka på i en ansökan om markanvisning

Det finns ingen mall för hur en markanvisningsansökan ska se ut. Men en vägledning till vad en markanvisningsansökan bör innehålla är att omfattningen anpassas till de översiktliga frågeställningar som finns i det specifika



projektet. En ansökan kan vara enkel, med en karta där en plats anges och med en skriftlig beskrivning av volym, bostadstyp och t.ex. hur man planerar att lösa angöring, parkering, o.s.v. En komplicerad plats eller ett komplicerat projekt kan kräva en mer noggrann studie som redovisas i text och med hjälp av skisser. Det kan vara en fördel att ta kontakt med exploateringskontoret innan för mycket arbete läggs ner på ansökan. Det är också möjligt att komplettera ansökan efter hand.

En markanvisningsansökan bör överensstämma med stadens långsiktiga mål och med översiktsplanen. Förslaget bör bidra till att staden utvecklas så att det finns en god balans mellan hyres- och bostadsrätt. Förslaget bör också vara anpassat till platsens förutsättningar och ringa in eventuella funktionella behov och tekniska svårigheter. Översiktligt bör den också bedömas vara ekonomiskt hållbar – både ur stadens och ur byggherrens perspektiv.

Om din idé stämmer överens med punkterna ovan så är du ett steg närmare en markanvisning. Ett avslag behöver inte betyda att idén förkastas helt, utan det kan betyda att idén för närvarande inte är möjlig.

Hur gör jag för att få en markanvisning?

Det vanligaste sättet att få en markanvisning på stadens mark är att byggherren själv föreslår ett projekt på en specifik plats. Vid större utbyggnadsområden är det vanligast att staden tar initiativet genom att i områdesprogram utreda förutsättningarna för en större exploatering. Därefter fördelar staden marken genom anbud eller direktanvisning till intresserade byggherrar.

Markanvisning genom *anbud* på marken bör göras i en sådan omfattning att staden har goda kunskaper om marknadsvärdet på marken i stadens olika delar. Anbudet kan också gälla idéer om utformningen och/eller användningen som kan ligga till grund för markanvisningsavtal.

Alla anbud läggs upp på exploateringskontorets hemsida. Där finns de dokument, krav och kontaktuppgifter man behöver känna till. I normalfallet gäller anbudet priset för byggrätten. Det innebär att högsta anbud vinner, under förutsättning att de krav som beskrivs i anbudsförfrågan uppfylls, och byggherren föreslås därmed få en markanvisning av exploateringsnämnden. Härifrån ser arbetsgången likadan ut som vid direktanvisning.

När det gäller *direktanvisning* kan den ske antingen när staden har mark att anvisa eller då byggherren kontaktar exploateringskontoret med ett förslag till ett nytt projekt.

Projektledare följer processen

När ansökan har kommit in blir byggherren tilldelad en projektledare, som också följer byggherren under den fortsatta processen. Projektledaren inleder med att göra en översiktlig bedömning av förslaget. Projektet stäms av med stadsbyggnadskontoret och vid behov även med andra förvaltningar, t.ex. trafikkontoret. Projektledaren undersöker tekniska och juridiska förutsättningar samt stadens ekonomi i projektet och bedömer översiktligt om projektet är genomförbart. En tidig miljöbedömning görs som också omfattar buller, markföroreningar, rekreation m.m.

Om projektet uppfyller stadens övergripande krav och är en lämplig och genomförbar användning av marken, gör staden en intern värdering inför markpriserförhandlingen som



också godkänns av stadens expertråd. Vid hyresrätt och tomträttsupplåtelse gäller stadens fastställda avgäldstaxa. Det kan du läsa om i foldern *Tomträtt*.

Efter genomförd markpriserhandling går ärendet vidare till exploateringsnämnden som beslutar om att ge byggherren en markanvisning. I samma ärende beställer exploateringsnämnden en detaljplan av stadsbyggnadsnämnden. Parallellt med markanvisningsbeslutet tas också ett inriktningsbeslut för stadens investeringar i projektet. Nästa steg är att stadsbyggnadsnämnden beslutar om start-PM. Under förutsättning att det sker påbörjas den formella detaljplaneprocessen.

När får jag besked?

Normalt sett kommer du som byggherre att få besked om en markanvisning kan ges inom tre månader efter det att ansökan kommit in till kontoret. Tiden beror bland annat på de eventuella frågeställningar som kan behöva utredas och hur lång tid det tar att genomföra eventuella markpriserhandlingar. Kontoret strävar alltid efter att ge besked så snabbt som möjligt.

Val av byggherre

Både vid anbud och direktanvisning tas hänsyn till byggherrens ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Vid val av byggherre tas också hänsyn till hur byggherren uppfyllt stadens markanvisningspolicy i tidigare projekt. Staden bör vid valet av byggherre också verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas till exempel genom att uppmuntra nya företag att etablera sig i Stockholm.

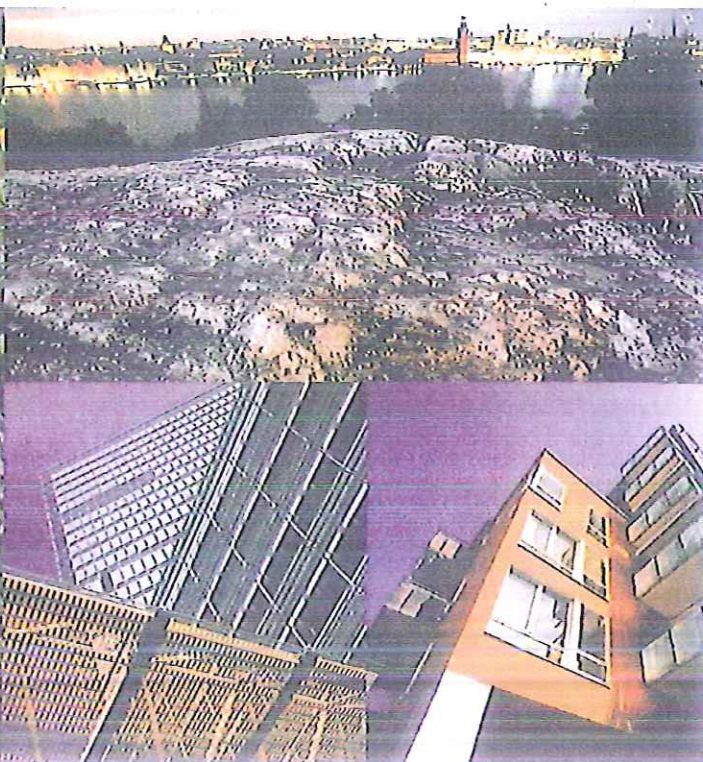
Vid urvalet av byggherre beaktas också aktörens tidigare genomförda projekt som t.ex. nytänkande, arkitektur och låga boendekostnader. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil, liksom att byggherren är villig att uppfylla stadens generella krav är en förutsättning för att markanvisning ska kunna ges. I den utsträckning markanvisningen kan användas för att pressa kostnader och gynna producenter som är villiga att producera bostäder av god kvalitet till rimliga priser, är det positivt.

Vad innebär en markanvisning?

En markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförandet av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde som staden äger. I samband med att exploateringsnämnden ger markanvisning till en byggherre upprättar staden ett så kallat markanvisningsavtal med byggherren för det aktuella projektet.

Det bör noteras att en markanvisning inte är stadens ställningstagande som planmyndighet i detaljplaneprocessen. Detaljplanen för ny bebyggelse prövas i särskild ordning av stadsbyggnadsnämnden och/eller kommunfullmäktige i enlighet med plan- och bygglagen. Förslag till nya markanvisningar på stadens mark tas alltid fram i nära samarbete mellan exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

Storleken på varje enskild markanvisning anpassas efter den omgivande bebyggelsen, förutsättningarna för en arkitektonisk variation, möjligheterna till varierande upplåtelseformer och optimala antalet medverkande byggherrar. Allt för att skapa en mångfald i Stockholms utbud av bostäder.



Villkor för hyresrätt, bostadsrätt och småhus

1. Marken för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Marken för bostadsrättslägenheter ska däremot säljas till marknadsvärde.

2. Stockholms stads markanvisningspolicy gäller också för småhus. Marken till gruppbyggda småhus på gemensam tomt som upplåts med hyresrätt kan upplåtas med tomträtt. Marken till äganderättsmåhus och bostadsrättsmåhus skall säljas.

3. För andra exploateringsfastigheter gäller markanvisningspolicyn i tillämpliga delar.

Övriga villkor för markanvisning

1. En markanvisning är tidsbegränsad till två år från exploateringsnämndens beslut. Om en bindande överenskommelse om exploatering inte kan träffas inom dessa två år kan staden göra en ny markanvisning. Exploateringskontoret kan medge förlängning. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.

2. En markanvisning kan återtas under den angivna perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om staden och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.

3. Byggherren står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i samband med detaljplanearbetet ska göras i samråd med staden.

4. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplane-processen ger ej rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

5. På stadens begäran ska byggherren upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategori-bostäder.

6. Markanvisning får inte överlåtas utan stadens medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

7. Den som erhåller markanvisning för hyresrätt skall ha avtal eller sluta avtal med bostadsförmedlingen i samband med anvisningen.

8. Byggherren skall följa beslutade generella krav av kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden. Det kan t.ex gälla att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder i nya bostadsprojekt och att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder eller att följa stadens avfallspolicy etc.

Markanvisningspolicyn gäller för markanvisningar som exploateringsnämnden fattat beslut om från och med den 19 april 2007. För projekt där mark-/exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige tidigare beslutat om markanvisning med tomträttsupplåtelse eller försäljning fullföljs fattade beslut och ingångna avtal. Om en byggherre med tomträtt istället vill köpa marken ska förvärvet ske till marknadspris. Om en byggherre vill upplåta med bostadsrätt istället för hyresrätt och nämnden godkänner bytet av upplåtelseform, skall marken säljas till marknadspris.