

## AVTAL

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, ("Staden") och Teleskopet Förvaltnings AB, org.nr 556532-9033, ("Teleskopet"), AB Södermalms Sten, org.nr 556353-2190, ("Södermalms Sten") och Vivaldi AB, org.nr 556319-0890, ("Vivaldi")

nedan var för sig kallade ("Part") och gemensamt ("Parterna") har denna dag ingåtts följande avtal ("Avtalet").

## 1. Bakgrund

- 1.1 Enligt arrendeavtal mellan Staden och Teleskopet ("Arrendeavtalet") arrenderar Teleskopet del av fastigheten Stockholm Mårtensdal 6. Arrendeavtalet bifogas, **bilaga 1**. Arrendeavtalet löper till den 1 juli 2016.
- 1.2 På arrendestället finns det en byggnad uppförd som inrymmer produktions- lager och kontorslokaler.
- 1.3 Genom avtal av den 25 januari 2000 överlät Teleskopet 38 % av den byggnad som finns uppförd på arrendestället till Vivaldi. Samtidigt upplät Teleskopet ett underarrende till Vivaldi. Staden har godkänt Teleskopets upplåtelse av nyttjanderätt till Vivaldi.
- 1.4 Enligt hyreskontrakt mellan Teleskopet och Södermalms Sten hyr Södermalms Sten den del av byggnaden som ägs av Teleskopet.
- 1.5 På arrendestället bedriver Södermalms Sten verksamhet bestående i försäljning och bearbetning av naturstensmaterial. Vivaldi erbjuder tjänster avseende mark, trädgård, vinterunderhåll mm.
- 1.6 Genom uppsägning daterad den 30 juni 2014 sade Staden upp Arrendeavtalet till upphörande till arrendetidens utgång. Som skäl för uppsägningen har Staden angett att arrendestället behöver tas i anspråk för genomförandet av Svenska Kraftnäts byggnation av City Link, en del av projekt Stockholm Ström samt för kommande byggnation av kontor av Skanska Fastigheter AB. Teleskopet har hänskjutit tvisten till medling vid Arrendenämnden i Stockholm, Ärende nr 9064-14.
- 1.7 Staden har vidare sagt upp Teleskopet, Södermalms Sten samt Vivaldi för avflyttning från de, enligt Stadens uppfattning, med nyttjanderätt utan ersättning ianspråktagna markområdena i anslutning till arrendestället inom kvarteret Mårtensdal till den 1 mars 2015. Staden har genom brev den 5 mars 2015 medgett uppskov med avflyttning från markområdena till den 1 april 2015 samt vid senare tillfälle medgett ytterligare uppskov med avflyttning från markområdena till den 12 juni 2015.
- 1.8 Parterna har under en längre tid fört diskussioner om Stadens förtida tillträde till arrendestället. Teleskopets har härvid framfört önskemål om en ersättningsfastighet. Parterna är nu ense om följande uppgörelse.

## 2. Arrendavtalet

- 2.1 Staden och Teleskopet är ense om att Arrendavtalet upphör den 29 februari 2016 till vilken tidpunkt Teleskopet ska ha lämnat arrendestället inklusive på arrendestället uppförd byggnad. Teleskopet förbinder sig tillse att Södermalms Sten samt Vivaldi lämnat arrendestället senast den 29 februari 2016 och att samtliga nyttjanderättsavtal upphört.
- 2.2 Vivaldi och Teleskopet är ense om att avtalet om underarrende upphör den 29 februari 2016 till vilken tidpunkt Vivaldi ska ha lämnat arrendestället inklusive på arrendestället uppförd byggnad.
- 2.3 Arrendestället samt angränsande ytor ska vid frånträdet vara återställda i tjänligt skick, fritt från lös egendom. Byggnaden inklusive befintliga byggnadstillbehör tillfaller staden utan ersättning och ska lämnas i tjänligt skick. Maskiner för stenbearbetning äger arrendatorn rätt att avlägsna från byggnaden. Gemensam syn på arrendestället, angränsande markområden samt i byggnad ska utföras innan och efter frånträdet. Undantag är preciserade i **Bilaga 2**.

## 3. Markområdena

Staden, Teleskopet, Södermalms Sten samt Vivaldi är ense om att Teleskopet, Södermalms Stens samt Vivaldis nyttjanderätt till markområdena i anslutning till arrendestället inom kvarteret Mårtensdal upphört. Staden har medgett Teleskopet, Södermalms Sten samt Vivaldi uppskov med avflyttning till den 12 juni 2015. Nu medges uppskov med avflytt till den 29 februari 2016, till vilken tidpunkt Teleskopet, Södermalms Sten samt Vivaldi ska ha lämnat dessa markområden. Senast angivna datum skall Teleskopet, Södermalms Sten samt Vivaldi ha bortforslat all egendom som finns på markområdena. I övrigt ska markområdena lämnas i tjänligt skick.

## 4. Upplåtelse av tomträtt

- 4.1 Staden ska upplåta fastigheten Stockholm Solkraften 20 ("Fastigheten") med tomträtt till Teleskopet i enlighet med de villkor som framgår av bifogat markanvisningsavtal, **Bilaga 3**, samt kommande överenskommelse om tomträttsupplåtelse.
- 4.2 Det antecknas att det i den kommande överenskommelsen om tomträttsupplåtelse bland annat framgår att tomträttsinnehavarna ska vara fria från skyldighet att utge tomträttsavgäld under en period om 24 månader räknat från dagen för upplåtelsen.

## **5. Ersättning**

- 5.1 Staden ska till Teleskopet utge ett belopp i ett för allt om totalt 5 500 000 kronor som ersättning för att Arrendeavtalet och nyttjanderätten till markområdena upphör.
- 5.2 Ersättningen enligt punkt 5.1 ska utbetalas i enlighet med mellan Teleskopet och Staden utarbetad betalningsplan nedan.
1. 25% vid gjuten bottenplatta om cirka 1850 kvadratmeter på fastigheten Solkraften 20.
  2. 75% vid tidpunkt när samtliga åtagande enligt Avtalet är uppfyllda.

## **6. Vitesklausul**

- 6.1 Teleskopet, Södermalms Sten samt Vivaldi förbinder sig solidariskt vid vite att uppfylla samtliga åtaganden enligt detta Avtal. Vite utgår med 15 000 kronor per påbörjad kalendervecka efter avtalade tidsfrister i punkt 2, 3 samt 7.3 tills dess att respektive åtagande är uppfyllt. Om tidsfristerna inte hålls är vitena omedelbart förfallna till betalning.

## **7. Övrigt**

- 7.1 Staden ska verka för att Skanska Fastigheter erbjuder Södermalms Sten att på normala kommersiella villkor hyra ett s.k showroom i nyuppförd fastighet inom kvarteret Mårtensdal.
- 7.2 Staden ska, i den mån detta är möjligt, genom Exploateringskontoret verka för att Teleskopet m fl ansökan om bygglov på Fastigheten hanteras skyndsamt. Teleskopet, Södermalms Sten och Vivaldi är medvetna om att ansökan behandlas av Stockholms stadsbyggnadsnämnd.
- 7.3 Teleskopet ska återkalla ansökan om medling hos Arrendenämnden så snart lagakraftvunnet godkännande enligt p 11 nedan föreligger.

## **8. Fullständig reglering**

Detta Avtal innefattar allt som överenskommits mellan Parterna avseende de förhållanden som beskrivs ovan under p 1 och ersätter eventuella tidigare muntliga och skriftliga överenskommelser, protokoll etc. Eventuella ändringar och tillägg till Avtalet ska göras skriftligen och undertecknas av samtliga Parter.

## **9. Slutreglering**

Genom detta Avtal är samtliga Parternas mellanhavanden med anledning av Arrendeavtalet samt nyttjanderättsavtalens upphörande slutligt reglerade.

**10. Godkännande av arrendeavtalets upphörande**

Danske Bank äger full rätt till Arrendeavtalet genom tidigare genomförd säkerhetsöverlåtelse av Arrendeavtalet mellan Teleskopet och Danske Bank. Danske Bank godkänner genom undertecknande nedan att Arrendeavtalet upphör innan avtalad tidpunkt för upphörande i enlighet med punkt 2.

**11. Avtalets giltighet**

Detta Avtal förfaller utan ersättningsrätt för någondera parten om inte Stockholms exploateringsnämnd senast den 2015-08-21 godkänner Avtalet genom beslut som vinner laga kraft.

---

Detta Avtal har upprättats i fem exemplar av vilka Parterna tagit var sitt.

Stockholm den / 2015

Stockholms Stad  
genom exploateringsnämnden

.....

.....  
namnförtydligande

AB Södermalms Sten

.....

.....  
namnförtydligande

Danske Bank A/S

.....

.....  
namnförtydligande

Teleskopet Förvaltnings AB

.....

.....  
namnförtydligande

Vivaldi AB

.....

.....  
namnförtydligande

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Teleskopet Förvaltnings AB (org.nr. 556532-9033), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2015-06-11 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Solkraften 20 i stadsdelen Skrubba, med adress Solkraftsvägen.

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.

### § 2

#### AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget ska inom markområdet uppföra en industribyggnad för bearbetning av stenmaterial. Eventuell lagerhållning på tomten ska skärmas av mot kringgårdande bebyggelse.

Tidplanen ska följa den överenskommelse om förtida avflytt från arrende i kv Mårtensdal som upprättas mellan parterna.

### § 3

#### DETALJPLAN

Detaljplanen för området, PI 7523, vann laga kraft 1986-03-27.

Bolaget ska efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras.

### § 4

## EKONOMI

### 4.1. Utredningskostnader

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

### 4.2. Bygg- och anläggningskostnader

#### *Kvartersmark*

Staden ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

I de fall Staden bedömer att det inom fastigheten kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Staden egna 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 blivande detaljplan. Vid denna bedömning tillämpar Staden i första hand de för Detaljplanens bestämmelser tillämpliga Storstadsspecifika riktvärdena, se stadens hemsida. 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 m.m.

För att värna om våra naturresurser ska 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 första stycket, ersätter Staden inte i något fall kostnader för hantering och avsättning av massor understigande Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) eller massor för vilka det finns avsättningsmöjligheter.

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

#### *Gatu- och parkmark*

Bolaget ska 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. Tomträtsupplåtelse

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för industriellt ändamål. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering senast 2017-06-11.

Parterna ska träffa tomträtsavtal så snart beslut om markanvisning enligt §1 vunnit laga kraft samt överenskommelse om exploatering är träffad. Tomträtsavgälden för ovanstående ändamål är överenskommen till 107,50 kr per kvadratmeter tomtyta och år.

## § 5

### MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget ska 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 specialbostäder, lokaler för förskola, social omsorg och service, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning, materialanvändning m.m.

## § 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 2017-06-11.

\* \* \* \* \*

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

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Teleskopet Förvaltnings AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

## BILAGOR

1. Karta
2. Markanvisningspolicy



**Solkraften 20**

