

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Humlegården Fastigheter AB (org.nr. 556630-5354), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2015-08-20 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Vasastaden 1:118 i stadsdelen Vasastaden, och omfattar det blivande kvarteret Mitokondrien, nedan kallat **Mitokondrien**, inom Hagastaden.

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

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. Visionen, Stockholm Life, för det nya området Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad i världsklass med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Mitokondrien ingår i Hagastaden och är tänkt att bidra till att stärka ett attraktivt stråk längs med Norra Stationsgatan som främjar en levande stadsmiljö i området.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bolaget skall delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela utbyggnadsområdet tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.
- Tidplanen för Bolagets utbyggnad av Mitokondrien ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden.
- Bolaget är införstått med att det omkring kvarteret finns många inblandade parter och parallella projekt med en vilja att samverka, i vissa fall kan samprojektering komma att behövas.
- Parternas ambition är att skyndsamt arbeta för att träffa en överenskommelse om exploatering i syfte av att möjliggöra en tänkt byggstart under 2016.

§ 3

DETALJPLAN

Detaljplan för området, S-Dp 2009-02013-54, vann laga kraft 2011-04-07.

Bolaget ska 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 att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Framtagandet av gällande detaljplan ska bekostas av de exploatörer som är aktiva i planområdet, byggrättens storlek (BTA) enligt detaljplan avgör Bolagets kostnadsandel.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

Bolaget 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 centrumändamål och publika ändamål t.ex. café, restaurang, bar, utställningsytor. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering senast 2017-08-19.

Parterna ska träffa tomträtsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Tomträtsavgälden för ovanstående ändamål är överenskommen till 150 kr/kvm BTA (i prisläge 2015-06-01).

Indexering av markpriset

Köpeskillingen/avgäldens storlek är bestämd i prisläge 2015-06-01.

För byggrätten skall köpeskillingen/avgälden regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker 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.

När indextalet för år 2015 har publicerats beräknas indextalet per 2015-06-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2014 och 2015. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex. På tillträdesdagen ska slutlig köpeskillning för lokaler betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, kvm ljus BTA, som medges enligt bygglov.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen/avgälden 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/avgälden vid

tillträdet beräknas som köpeskillingen/avgälden i prisläge 2015-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

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

Köpeskillingen/avgälden vid tillträde beräknas som köpeskillingen/avgälden i prisläge 2015-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för juni månad 2015.

§ 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 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 2017-08-19.

Bolaget är medvetet om

- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Humlegården Fastigheter AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta, utdrag från detaljplan
2. Markanvisningspolicy