

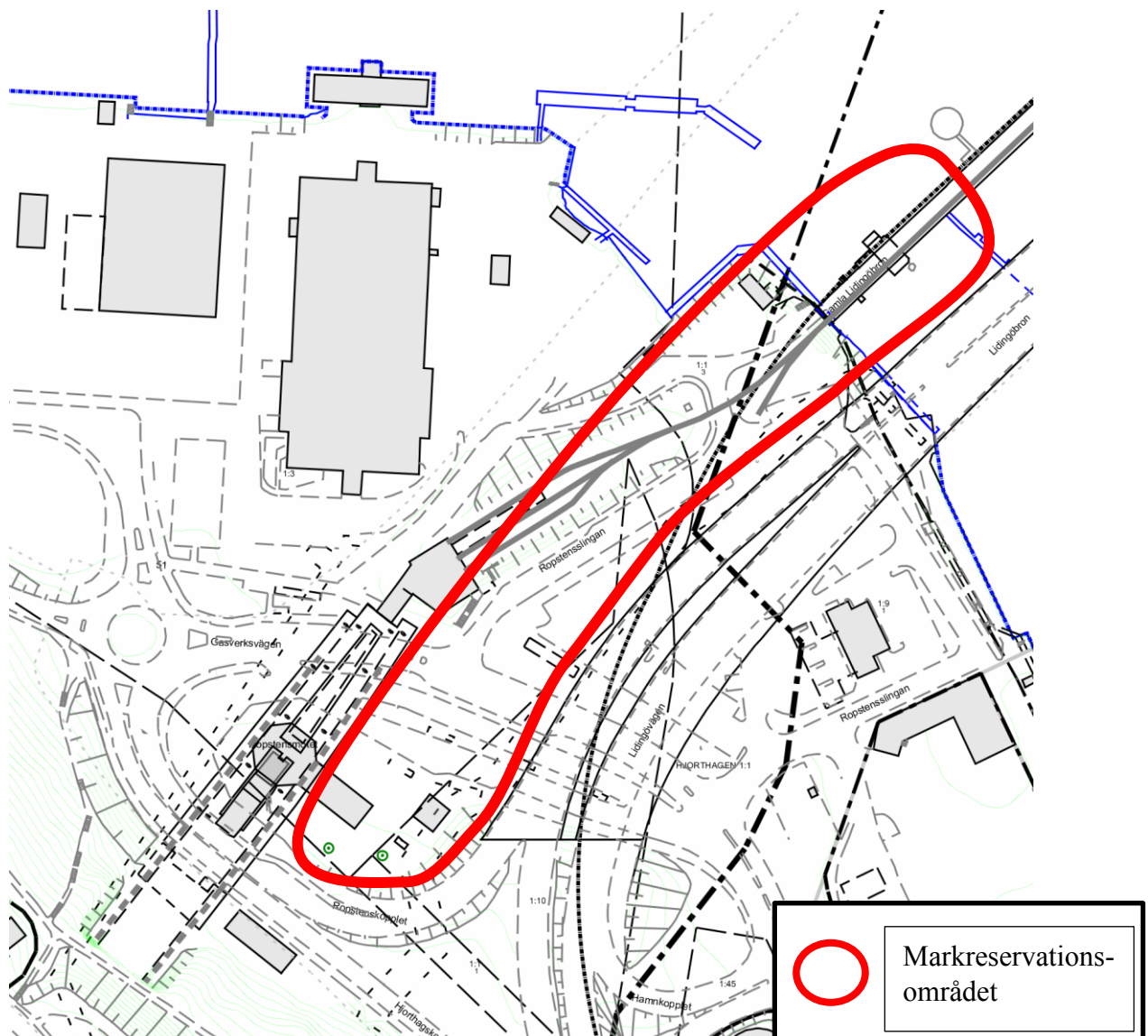
Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Wallenstam Fastigheter 141 AB (org.nr. 559018-3330) och Wallenstam AB (org.nr. 556072-1523), nedan kallat Bolaget, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande avtal om

## TIDIG MARKRESERVATION

### § 1

#### TIDIG MARKRESERVATION

Exploateringsnämnden har 2015-12-10 beslutat att göra en tidig markreservation till Bolaget för det på nedanstående karta angivna markområdet, nedan kallat Markreservationsområdet. Markreservationsområdet ligger inom fastigheterna Hjorthagen 1:3 och Ladugårdsgärde 1:9 i Ropsten i stadsdelen Hjorthagen.



Denna tidiga marreservation innebär att Bolaget, under en tid av ett år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om markanvisning för Markreservationsområdet.

## § 2

### AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för en markanvisning för ny bebyggelse i tre byggnader i Markreservationsområdet. Byggnaderna ska innehålla bostäder, handel, kontor, en bussterminal med kommunikationsytor inklusive en förbindelsegång för gående över Bobergsgatan.

En förutsättning för en markanvisning är ett avtal med Stockholms läns landsting om bussterminal, kommunikationsytor mm.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Markreservationsområdet ska planeras för hyresrätter, bostadsrätter, kontor, handel, bussterminal, kommunikationsytor och andra funktioner för kollektivtrafiken
- Kvartersmarken för bostäder som ska upplåtas med bostadsrätt ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Kvartersmarken för bostäder som ska upplåtas med hyresrätt, ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar
- Utrymme för en bussterminal för ca 14 busslinjer och kommunikationsytor för kollektivtrafiken ska planeras i samråd med Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
- En förbindelsegång för kollektivtrafikresenärer mellan tunnelbanan och bussterminalen över Bobergsgatan ska anordnas
- Trafik till Fortums värmepump ska kunna passera norr om bussterminalen
- Bilparkering ska anordnas i garage
- Om staden så önskar ska garage för infartsparkering ordnas.
- Möjligheten att anordna en gångförbindelse mellan övre Hjorthagen och Ropsten i bebyggelsen ska undersökas och om parterna finner att en gångförbindelse är möjlig förbinder sig Bolaget att anlägga den.

De olika funktionerna och innehavandeformerna kommer att kräva att olika bolag och bostadsrättsföreningar förvärvar marken inom Markreservationsområdet.

Markanvisning ska ske till de bolag/föreningar inom Bolagets koncern som Bolaget anvisar. Wallenstam AB, org.nr. 556072-1523, ska vara solidariskt ansvarig för åtagandena enligt markanvisningsavtalet.

Norra Djurgårdsstaden ska enligt översiktsplanen ”karaktäriseras av innerstadens kvaliteter och täthet, en utpräglad blandning samt av strategisk infrastruktur”.

För att uppnå målet om en varierad bebyggelse ska Bolaget dela uppdraget för att planera och projektera Markreservationsområdet på minst två olika arkitektkontor.

Markområdet ingår i miljöprofilområdet Norra Djurgårdsstaden och ska uppfylla de särskilda hållbarhetsmål som gäller för området. Bolaget ska följa det handlingsprogram som tagits fram för Kolkajen-Ropsten (Bilaga 2). Nyckelpersoner i Bolagets projektorganisation ska delta i de kompetensträffar staden ordnar för tillämpningen av handlingsprogrammet.

### § 3

#### DETALJPLAN

Markreservationsområdet ingår i planområdet för Kolkajen-Ropsten, där planarbete pågår. Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft. Planavtal kan tecknas när avtal om markanvisning finns. Om stadsbyggnadskontoret så önskar ska planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Bolaget ska efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse två kvalificerade arkitektkontor för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet.

### § 4

#### EKONOMI

##### 4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utredningskostnader som behövs för att parterna ska kunna träffa ett avtal om markanvisning. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på Exploateringskontoret. I markanvisningsavtalet skall ansvar för kostnader som staden redan haft för utredningar och framtagande av detaljplan regleras, så Bolaget tar del av kostnaden för utredningar och planläggning som behövs för Bolagets exploatering. Bolaget ska träffa avtal med Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting om utredningskostnader för bussterminal, kommunikationsytor mm som behövs för kollektivtrafiken.

Bolaget ska efter beslut om markanvisning träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

##### 4.2. Bygg- och anläggningskostnader

###### *Kvartersmark*

Staden utför saneringsschakt samt grovschakt till projekterad grundläggningsnivå för byggnader. Bolaget startar sina entreprenadarbeten vid färdiga grovschaktade ytor. Bolaget står för kostnad för schakt och kvittblivning av schaktmassor i samband med grundläggningen. Staden står för merkostnad för att omhänderta massor med halter över MKM och som inte kan återanvändas. Om bergschakt behövs utförs den av bolaget.

Nybyggda hus skall utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och boendeytor eller lokaler. Bottenplatta och källarmurar skall utföras som gas- och vattentäta konstruktioner upp till markytan.

För övrig mark utför staden undersökning av föroreningsförekomst och utför erforderliga efterbehandlingsåtgärder i enlighet med kraven i anmälan.

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 de platsspecifika riktvärden och åtgärds mål som tagits fram för planområdet enligt ”Norra Djurgårdsstaden, Anmälan om markrening för etapperna Norra 2, Produktionsområdet och Östra, reviderad 2011-12-20 ” och som beslutats av miljö- och hälsoskyddsnämnden. 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, under förutsättning att tillämpbara riktvärden kan innehållas. I de fall bolaget behöver utföra kompletterande efterbehandlingsåtgärder, 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. Staden ersätter enbart merkostnader för efterbehandlingsåtgärder som i förväg överenskommit med staden. Staden skall i förväg godkänna arbetssätt och omfattning av efterbehandlingsåtgärder för vilka bolaget avser att begära ersättning av staden.

Bolaget ansvarar för anmälan till Miljöförvaltningen, enligt §28 i Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, av samtliga efterbehandlingsåtgärder som utförs i bolagets regi.

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. Marköverlåtelse och Tomträtsupplåtelse

Staden och Bolaget är överens en del av del av den blivande kvartersmarken ska upplåtas med tomträtt till Bolaget, andra delar av den blivande kvartersmarken ska överlåtas med äganderätt.

Bostäderna på mark som är upplåten med tomträtt ska upplåtas med hyresrätt. Tomträtsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträtsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträtsavtalet träffas. (I november 2015 är 178 kr/kvm ljus BTA). Tomträtsavgälden för kontor, handel och hotell kan under den första avgäldsperioden sättas ned med 15% jämfört med markvärdet.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan.

Parterna är överens om att indikativa markpriset för Ropsten

- 29 000kr/kvm ljus BTA för bostäder (tillägg tillkommer för bostäder med sjöutsikt)
- 10 000kr/kvm ljus BTA för kontor och hotell
- 12 000kr/kvm BTA för handel

#### Index bostäder

Priset om 29 000 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA är bestämt i prisläge 2015-10 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset skall ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 35 \% * (C-D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom Södermalm

som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Östermalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup>

lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, skall reglering ske utifrån den vid tillträdes-tidpunkten mest relevanta statistiken. Priset skall dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör.

Index kontor

Priset för lokaler om 10 000 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA applicerat på en preliminär yta om 15 900 m<sup>2</sup> ljus BTA är bestämt i prisläge 2015-10-01.

Priset för lokaler ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten 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 2014-12-31 (indextal för år 2014) är indextalet 326 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2015 har publicerats beräknas indextalet per 2015-10-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2014 och 2015. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde 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 2015-10-01 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 2015-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för oktober månad 2015.

Index kommersiella lokaler (butiker)

Priset för lokaler om 12 000 kr/m<sup>2</sup> BTA applicerat på en preliminär yta om 10 300 m<sup>2</sup> BTA är bestämt i prisläge 2015-10-01.

Priset för lokaler ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker StorStockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2014-12-31 (indextal för år 2014) är indextalet 360 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2015 har publicerats beräknas indextalet per 2015-10-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2014 och 2015. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

3. *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 2015-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

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

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2015-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för oktober månad 2015.

Vid förändring av BTA i projektet ska köpeskillingen justeras efter ett a-pris om 12 000 kr/m<sup>2</sup> BTA.

Markvärde fastställs i markanvisningsavtal

En rad faktorer i Markreservationsområdet innebär att byggnationen blir mer komplicerad än normalt. Det gäller buller och risker kopplade till Lidingöbron, byggnation ut i vattnet, bussterminalen samt bron över Bobergsgatan. Om gångförbindelse mellan övre Hjorthagen och Ropsten och infartsparkering ska lösas blir det fördyrande, liksom genomfart av trafik till Fortum.

Det vattennära läget ger ett högre markpris än det indikativa priset.

I markanvisningsavtalet ska priset fastställas med utgångspunkt från de indikativa markpriserna justerade med de fördyrande omständigheterna och den värdehöjande sjöutsikten.

§ 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

Denna tidiga markreservation är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om avtal om markanvisning enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2016-12-15.

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 överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,
- 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 Wallenstam AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

För Wallenstam Fastigheter 141 **AB**

.....  
( )

.....  
( )

BILAGOR:

1. Handlingsprogram
2. Markanvisningspolicy