

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Green park S27 AB (org.nr. 556836-2882), nedan kallat **Bolaget**, samt Green park AB (org.nr. 556837-7674), nedan kallat **Moderbolaget**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2015-02-04 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdena. De anvisade markområdena ligger inom fastigheterna Horisonten 3 med adress Pilotgatan 3, Fallskärmen 2 med adress Segelflygsgatan 4 samt Flygledaren 3 med adress Luftskeppsgatan 1 i stadsdelen Skarpnäck.

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 köpeavtal för dessa markområden.

§ 2

SOLIDARISKT ANSVAR

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Moderbolaget. Moderbolaget åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i detta avtal och överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som Staden och Bolaget kan komma att ingå för dessa markområden.

§ 3

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med cirka 10588 kvm ljus BTA bostäder vilket ger cirka 230 småbostäder enligt bilaga 2.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.
- Kvarterensmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Underliggande parkeringsgarage ska friköpas.
- Parkeringsbehovet ska lösas i respektive underliggande parkeringsgarage

§ 4

DETALJPLAN

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar ska planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

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

§ 5

EKONOMI

5.1. Utredningskostnader

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

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

5.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

Bolaget ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken samt eventuella marksaneringsåtgärder.

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.

5.3. Marköverlåtelse

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder och eventuella kommersiella lokaler (butiker eller liknande). Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2018-02-04.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för bostäder 4500 kronor per m² ljus BTA och totalt 4 600 000 kr motsvarande friköp av marken (garage) inom fastigheterna Fallskärmen 2, Horisonten 3 och Flygledaren 3. Köpeskillingen ska reduceras med 16 100 000 kronor (motsvarande marknadsvärdet av den bebyggelse som rivs i samband med att tomträtterna Fallskärmen 2 med andelen 27 %, Horisonten 3 med andelen 54 % och Flygledaren 3 med andelen 19 % inlöses). Ovanstående reduktioner av köpeskillingen är beräknade med förutsättningen att, och reduceringen utfaller endast för de fastigheter där, översta våningsplanen i respektive underliggande parkeringsgarage rivs.

Ritningarna enligt bilaga 2 motsvarar ett nyttjandetal 0,63 (förhållandet BOA/BTA). I det fall att slutgiltiga bygglovsritningar har ett nyttjandetal som överstiger 0,65 skall köpeskillingen omprövas.

Ovanstående pris för bostäder i kronor per m² är bestämt i prisläge 2015-08-01 (**värdebidpunkten**) och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset ska ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 25 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdebidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Söderorts närförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Söderorts närförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdebidpunkten

Köpeskillingen för bostäder ges som priset (A) multiplicerat med faktisk byggrätt (kvm ljus BTA) enligt lagakraftvunnen detaljplan minskat med 16 100 000 kronor (eller en lägre minskning i händelse av att ej samtliga fastigheters översta parkeringsplan rivs), se ovan.

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

Garage

Ovanstående pris om 4 600 000 är bestämt i prisläge 2015-08-01 (värdetidpunkten) och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av KPI (månadsindex, 180=100) baserat på senast kända indextal.

§ 6

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.

§ 7

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 5.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2018-02-04.

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 tre likalydande exemplar av

vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Green park S27 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Green park AB

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta över markanvisningsområdena
2. Kalkylunderlag
3. Markanvisningspolicy