

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Järntorget Bostad AB (org.nr. 556214-4716), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2017-04-06 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Vasastaden 1:16 i stadsdelen Norrmalm, med adress Norra Stationsgatan och omfattar det blivande kvarteret Organelen, nedan kallad **Markområdet**. 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 detta markområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. År 2007 enades Karolinska Institutet, KTH och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting samt representanter från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra Station. Den partsgemensamma visionen för det nya området Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008 av Stockholm respektive Solna. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, antogs av kommunfullmäktige 15 mars 2010. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 3 000 nya lägenheter, ca 14 000 nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m.m. Projektet medför en bättre koppling mellan Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning.

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att Markområdet byggs med cirka 150 bostadslägenheter varav cirka 6 st i gruppbofastad (bostäder) enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen).

A

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen för Hagastaden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.
- Tidplanen för Bolagets utbyggnad av Markområdet ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden.
- Bolaget är införstått med att det finns många inblandade parter och parallella projekt gränsande till Markområdet.
- Parternas ambition är att skyndsamt arbeta för att träffa en överenskommelse om exploatering i syfte att möjliggöra en byggstart för kvarteret så snart förutsättningar föreligger.

§ 3

DETALJPLAN

Det berörda området är detaljplanelagt. (Dp 2009-02013-54) Ändring av detaljplan är ej aktuellt.

§ 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 köpeavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Framtagandet av gällande detaljplan (Dp 2009-02013-54) ska bekostas av de exploatörer som är aktiva inom planområdet. Byggrättens bruttoarea enligt detaljplan avgör Bolagets kostnadsandel.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

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. Staden 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 använder Staden i första hand tillämpliga Storstadsspecifika riktvärden (www.stockholm.se). 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.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

För att värna om våra naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden. Detta ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Bolaget ska 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.

I direkt anslutning till Markområdet anlägger Staden gatemark. Då Markområdet har en bygg rätt till fastighetsgräns ska byggnation ske med tät kommunikation med Staden. Byggnationen i två steg inom Markområdet kan bli aktuellt. Byggherren kommer i så fall att uppföra de två nedersta våningarna varpå Staden kommer att motfylla gatumarken. Arbetsmetoden är standard för fastigheterna i Hagastaden på Norra stationsgatan.

Staden kommer att utföra gemensamma åtgärder inom arbetsplatsområdet under utbyggnadstiden så som:

- tillfälliga anordningar och drift
- byggsamordning
- lots och logistiklösningar
- Byggavfallshantering
- Vakthållning

Bolaget ska ersätta Staden för sin del av gemensamma kostnader. Arbetet sker i samverkan och dialog mellan Bolaget och Staden.

4.3. Sopsugsanläggning

Inom Hagastaden kommer en gemensam sopsugsanläggning med tre avfallsfraktioner att inrättas. Anläggningen kommer att inrättas som en gemensamhetsanläggning och ägas samt förvaltas av fastigheter inom utbyggnadsområdet genom en samfällighetsförening.

111

Staden kommer att anlägga sopsugsanläggningen fram till kvartersgräns. Bolaget ska ersätta Staden för anläggande av sopsugsanläggningen. Kostnaderna för anläggande av sopsugsanläggning regleras i kommande överenskommelse om exploatering.

4.4. Parkering

Parkering ska ske inom egen fastighet och i enlighet med Hagastadens framtagna parkeringsstrategi.

4.5. Marköverlåtelse

Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering senast två år efter markanvisning.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt gällande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för bostäder 37 006 kronor per m² ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) 8 000 kronor per m² BTA.

Ovanstående pris för bostäder i kronor per m² ljus BTA är bestämt i prisläge februari 2017 (**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.

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

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 Vasastaden/Norrmalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

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

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.

Ovanstående pris för kommersiella lokaler (butiker eller liknande) i kronor per m² BTA är bestämt i prisläge 2016-11-01.

För byggrätt för butiker skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela 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 2015-12-31 (indextal för år 2015) är indextalet 390 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2016 har publicerats beräknas indextalet per 2016-11-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2015 och 2016. 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 tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2016-11-01 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 2016-11-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för november månad 2016.

§ 5

SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 Koordinatdifferens

Bolaget är medvetet om att detaljplanen för området (Dp 2009-02013-54) inte får användas som projekteringsunderlag. Bolaget ansvarar för att inhämta korrekta stomnätpunkter och korrekt projekteringsunderlag från Staden.

5.2 Arrende

Bolaget är medveten om att det kan bli aktuellt att tillträda kvarteren för att anlägga grund och källarväggar för att därefter frånträda kvarteren en kortare eller längre period. Om detta blir aktuellt sker erläggande av köpeskillning först när Bolaget tillträder kvarteren för att bygga stomme. För tiden innan det formella tillträdet regleras nyttjandet av kvarteren med arrende.

§ 6

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), beslutad i kommunfullmäktige den 15 december 2015. Detta innebär bland annat att Bolaget ska följa Staden, 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 dagvattenhantering, energihushållning, materialanvändning, avfallshantering, byggnation i anslutning till allmän platsmark m.m.

Enligt Staden markanvisningspolicy gäller vidare att markanvisningen inte får överlåtas samt att Staden under vissa förutsättningar får återta markanvisningen. Med tillägg till detta har Staden rätt att återta markanvisningen om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Staden godkännande därtill. Om Bolaget går i konkurs förfaller markanvisningen.

§ 7

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.5 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast två år efter detta avtals påskrift.

VA

* * * * *


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

Stockholm den

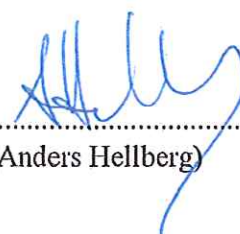
För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Järntorget Bostad AB

.....
(Sara Lundén, Avdelningschef)


.....
(Martin Arkad)

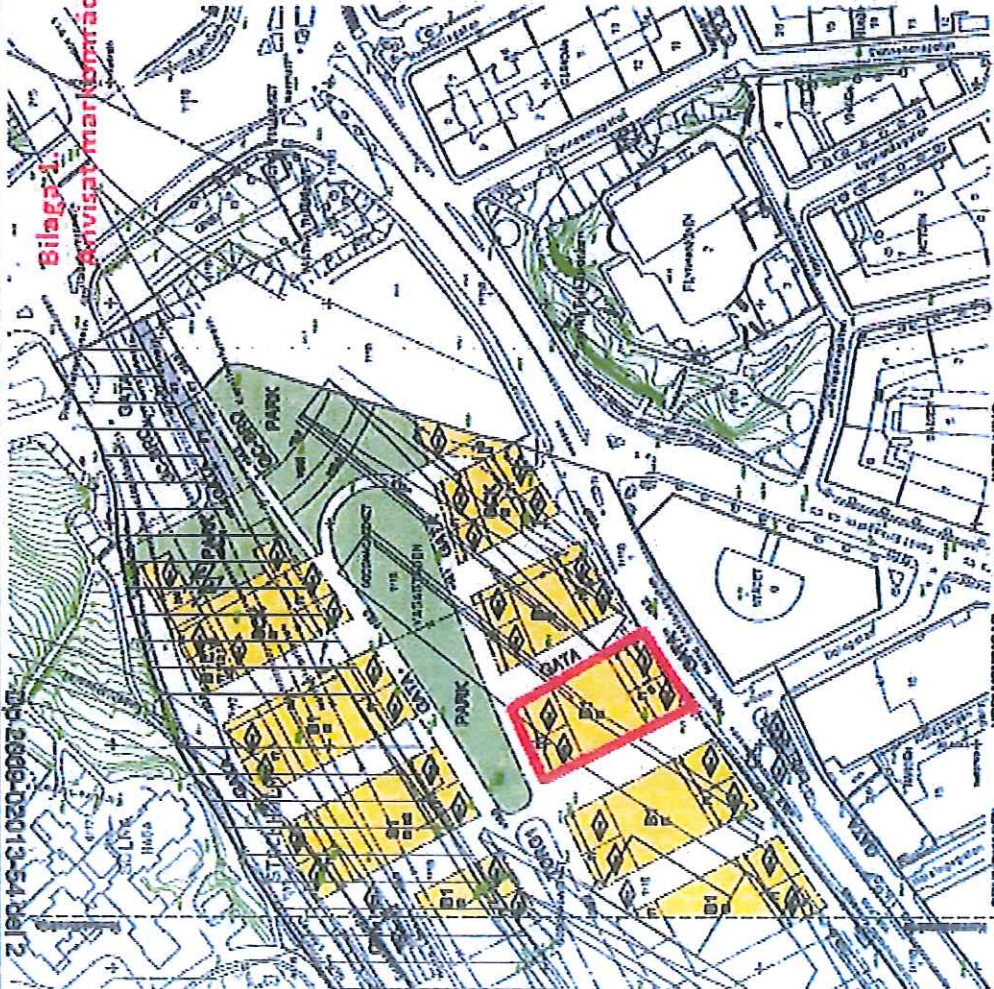
.....
(Gunilla Wesström, Enhetschef)


.....
(Anders Hellberg)

BILAGOR

1. Anvisat markområde (utdrag ur Dp 2009-02013-54)
2. Markanvisningspolicy (antagen av kommunfullmäktige 2015-12-15)

Bilaga 1. Anvisat marknad



PLANÖSTYRNINGSLINJER

- 1. Planens syfte är att styra utvecklingen av området och säkerställa att byggnaderna och utrustningen är av hög kvalitet och passar in i områdets karaktär.
- 2. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett hållbart sätt och att det är tillgängligt för alla.
- 3. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett sätt som är förenligt med de nationella och internationella bestämmelserna.
- 4. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett sätt som är förenligt med de lokala bestämmelserna.
- 5. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett sätt som är förenligt med de tekniska bestämmelserna.
- 6. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett sätt som är förenligt med de ekonomiska bestämmelserna.
- 7. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett sätt som är förenligt med de sociala bestämmelserna.
- 8. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett sätt som är förenligt med de kulturella bestämmelserna.
- 9. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett sätt som är förenligt med de miljömässiga bestämmelserna.
- 10. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett sätt som är förenligt med de andra bestämmelserna.

- 11. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett sätt som är förenligt med de tekniska bestämmelserna.
- 12. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett sätt som är förenligt med de ekonomiska bestämmelserna.
- 13. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett sätt som är förenligt med de sociala bestämmelserna.
- 14. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett sätt som är förenligt med de kulturella bestämmelserna.
- 15. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett sätt som är förenligt med de miljömässiga bestämmelserna.
- 16. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett sätt som är förenligt med de andra bestämmelserna.
- 17. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett sätt som är förenligt med de tekniska bestämmelserna.
- 18. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett sätt som är förenligt med de ekonomiska bestämmelserna.
- 19. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett sätt som är förenligt med de sociala bestämmelserna.
- 20. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett sätt som är förenligt med de kulturella bestämmelserna.
- 21. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett sätt som är förenligt med de miljömässiga bestämmelserna.
- 22. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett sätt som är förenligt med de andra bestämmelserna.

Bild 3A



Bild 3B



Markens omfattning
 Markens omfattning är den yta som omfattas av denna plan. Den omfattar de byggnader och utrustningar som är avsedda att byggas i området. Markens omfattning är också den yta som omfattas av de tekniska bestämmelserna i denna plan.

Planens syfte
 Planens syfte är att styra utvecklingen av området och säkerställa att byggnaderna och utrustningen är av hög kvalitet och passar in i områdets karaktär. Planens syfte är också att säkerställa att området utvecklas på ett hållbart sätt och att det är tillgängligt för alla.

Planens innehåll
 Planens innehåll består av de tekniska bestämmelserna, de ekonomiska bestämmelserna, de sociala bestämmelserna, de kulturella bestämmelserna, de miljömässiga bestämmelserna och de andra bestämmelserna.

Markens utveckling
 Markens utveckling är den utveckling som sker i området. Den omfattar de byggnader och utrustningar som är avsedda att byggas i området. Markens utveckling är också den utveckling som sker i de tekniska bestämmelserna i denna plan.

Markens utvärdering
 Markens utvärdering är den utvärdering som sker i området. Den omfattar de byggnader och utrustningar som är avsedda att byggas i området. Markens utvärdering är också den utvärdering som sker i de tekniska bestämmelserna i denna plan.

Markens utvärdering
 Markens utvärdering är den utvärdering som sker i området. Den omfattar de byggnader och utrustningar som är avsedda att byggas i området. Markens utvärdering är också den utvärdering som sker i de tekniska bestämmelserna i denna plan.

ILLUSTRATIONER

- Bild 3A
- Bild 3B

Beställare
 Västaden 1:16 m.fl.
 (Norra Station)

Arkitekt
 [Firma namn]

Planens omfattning
 [Förklaring till symboler]

Planens syfte
 [Förklaring till symboler]

Dp 2008-02013-54 del 2

