

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Åke Sundvall Projekt AB (org.nr. 556875-8873), nedan kallat **Bolaget** har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2019-04-25 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Johanneshov 1:1 mfl i stadsdelen Enskede-Årsta-Vantör.

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

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med cirka 100 bostadslägenheter. Kvarteret ska innehålla stadsradhus.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 4).
- Fastigheten ska anslutas till sopsugssystem med kommunalt huvudmannaskap.
- De högre ambitionsnivåerna i stadens strategi för gröna parkeringstal är ett krav för markanvisning. (Bilaga 3)
- All parkering ska förläggas under mark. Parkering kommer att lösas genom gemensamma parkeringsgarage med parkeringsköp. Om inte gemensamma garage anläggs ska parkeringsbehovet lösas helt inom den egna fastigheten.
- Det ska vara lokaler i bottenvåning i kvarteret.

- Bolaget ska arbeta med bostadsgård på tak.
- Bolaget ska arbeta med gröna tak och väggar för att möta stadens ambition i programmet om ett finmaskigt nätverk av grönska och gröna stadsrum.
- Kvalitetsprogram och gestaltningsprogram för allmänplats respektive kvartersmark för Slakthusområdet, som håller på att utarbetas, ska följas.
- Staden utreder förutsättningarna för masshantering och ett logistikcentrum vilket alla byggherrar ska ansluta till och ta sin andel av kostnaderna för. Bolaget ska även ta sin andel av gemensamma kostnader för samordning av leveranser, städning, snöröjning, bevakning mm.
- Bolaget är införstått med att Markområdet berörs av utbyggd tunnelbana till söderort. Bolaget har tagit del av detaljplan med dnr 2014-18909 (Tunnelbaneutbyggnad Kungsträdgården-Nacka-Söderort) och järnvägsplan med dnr FUT 2017-0084 och accepterar den påverkan och intrång som angiven detaljplan och järnvägsplan innebär för Markområdet. Bolaget ska utan ersättning, medverka till att huvudmannen för tunnelbanan kan säkra sin rätt till utrymmena för tunnelbanan genom, efter Stadens val, officialservitut, annan officialnyttjanderätt eller avtalsservitut. Parterna är överens om att någon belastning i detta hänseende inte ska anses föreligga vid kommande värdering av markens marknadsvärde enligt § 4.3.
- Bebyggelsen ska baseras på det förslag och principer för gestaltning, gröna tak och väggar, bostadsgårdar på tak och mobilitet, som Bolaget lämnat in i jämförelseförfarandet för Slakthusområdet 2017-09-15, inklusive Bilaga "Förtydligande av tävlingsbidrag område VQ" daterad 2018-02-23. Förslaget ska vidarebearbetas under detaljplaneprocessen med samma eller högre ambitionsnivåer som jämförelseförslaget innehöll.
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

§ 3

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.

§ 4

EKONOMI

4.1. 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.

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. 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.

4.3. 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 två år efter detta avtals påskrift.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska motsvara markens marknadsvärde uttryckt i kronor per m² ljus BTA för bostäder och marknadsvärde i kronor per m² BTA för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan). Markens värde bestäms av marknadsvärdet för motsvarande ändamål i Slakthusområdet.

På grund av den rådande situationen på bostadsmarknaden för nyproducerade bostäder är parterna överens om att skjuta fram prispförhandlingarna och inleda dessa senast 2020-07-01 för att nå en uppgörelse. Om exploateringskontoret vid detta tillfälle fortfarande bedömer att marknadssituationen är osäker kan prispförhandlingarna skjutas fram ytterligare, dock maximalt 6 månader åt gången. Prisuppgörelse skall dock senast ha skett vid tecknande av överenskommelse om exploatering.

Vid uppgörelsen skall ett tilläggsavtal till detta markanvisningsavtal upprättas som anger köpeskillingens storlek uttryckt i kr/ m² ljus BTA vid värdetidpunkten, index mellan värdetidpunkt och betalningstidpunkt (marktillträde) mm.

§ 5

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 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 avfallshantering och byggnation i anslutning till allmän platsmark m.m.

Enligt Stadens 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 Stadens godkännande därtill. Om Bolaget går i konkurs förfaller markanvisningen.

§ 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 2021-04-25.

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.

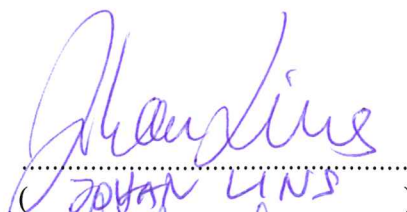
Stockholm den

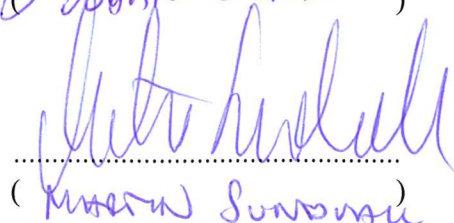
För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

.....
()

.....
()

För Åke Sundvall Projekt AB


.....
(Johanne Lind)


.....
(Åke Sundvall)

BILAGOR

1. Karta
2. Markanvisningspolicy
3. Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal
4. Hållbarhetskrav

BILAGA 1



Markområdet för kvarter Ba anvisas till Åke Sundvall för bostadsrätter.