

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Tranbodarne 11 KB (org.nr. 969642-9472), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2014-04-10 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (**Bilaga 1**) angivna markområdet, nedan kallat **Markområdet**. Markområdet ligger inom fastigheten Södermalm 7:87 i stadsdelen Södermalm, i dag med adress Stadsgården.

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 förvärvsavtal avseende Markområdet.

Arbetena med Nya Slussen, nedan kallad Projektet, skapar möjlighet att förlägga Stadsgårdsleden i en tunnel och att uppföra byggnader ovanpå tunneln. Förutsättningarna är komplexa vilket medför att omfattande utrednings- och projekteringsarbete behöver göras innan detaljerna i en överenskommelse om exploatering kan bestämmas.

### § 2

#### AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området ska bebyggas med kommersiella lokaler för kontor och centrumändamål.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Byggrätten definieras i detaljplan Dp 2005-08976-54, nedan kallad **Detaljplanen**, antagen av kommunfullmäktige 2011-12-12.
- Under mark kan gränsdragningen komma att avvika från gränsdragningen ovan mark på grund av intunnling av Stadsgårdsleden, Saltsjöbanan samt tillfartsutrymmen. Det kan bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar för teknisk försörjning mm.
- Vissa delar under mark i eller i anslutning till området kan komma att vara gemensamma för flera berörda fastigheter. Det kan vara anläggningar för tex in- och utfart, lastfar, teknisk försörjning. Markområdets andel vad gäller

8/1

1/11

byggnation, drift och underhåll i dessa gemensamma anläggningarna ska bekostas av Bolaget.

- Bolaget och Staden ska samordna projektering och genomförande i gemensamma gränssnitt löpande under Projektet. Staden leder projekteringsarbetet i gränssnitten. Tidplanen för byggnation av området är beroende av Projektets huvudtidplan..
- 
- Bolaget ska i skälig omfattning delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av Projektet tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.
- Byggande på intunnling  
Markområdet är helt beläget ovanpå Stadsgårdsledens blivande intunnling, se bilagda principskiss (**bilaga 2**). Det ställer krav på tydlighet vad gäller ansvar för dämpning av vibrationer och stomljud, grundläggning mm. Detta ska utredas och redovisas i kommande överenskommelse om exploatering.

### § 3

#### UTREDNINGAR OCH PROJEKTERING

Bolaget ska efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den byggnadsprojektering som behöver göras i samband med det fortsatta arbetet med att utforma bebyggelse och allmänna anläggningar för projekt Slussen.

### § 4

#### EKONOMI

##### 4.1. Utredningskostnader

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

##### 4.2. Bygg- och anläggningskostnader

###### *Kvartersmark*

Staden ska utföra och bekosta erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken inom Markområdet.

Staden ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Markområdet i den omfattning som krävs för att Markområdet ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Bolaget ska därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, med följande undantag: Markområdet skall

BH

bebyggas ovanpå en intunnling av Stadsgårdsleden. Intunnlingen kommer att ske genom entreprenör som upphandlas av Staden, som även står för kostnaderna för dessa arbeten. Byggnadstekniska förutsättningar som beror av att väg överdäckas tas omhand i husbebyggelsen. Nedföring av laster från bebyggelsen ska göras i tunnelvägg. Parterna kan överenskomma om annat.

#### *Gatu- och parkmark*

Byggetablering ska i första hand ske inom Markområdet. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig eller blivande allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget i god tid före byggstart samråda med Staden om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Parternas ambition är att bebyggandet av området kan samordnas praktiskt och tidsmässigt med Projektet så att vissa ytor som ska bli gata eller park kan användas för Bolagets byggetablering innan de färdigställs och att ytorna färdigställs av Staden när Bolagets byggetablering är avslutad. De närmare villkoren regleras i kommande exploateringsavtal. Ersättning utgår för närvarande normalt med 200 kr per kvadratmeter och år.

Om bebyggelsen påbörjas efter det att omgivande gata och park färdigställts tillämpas normala regler: Upplåtelse av allmän plats för byggetablering sker efter samråd med trafikkontoret, kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska då 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 inom området. Parterna ska samtidigt träffa överenskommelse om exploatering. Detta ska ske när parterna tillsammans anser att så kan ske, dock senast två år från och med 2014-04-10.

Vid försäljningen av Markområdet ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt Detaljplanen, ca 6000 m<sup>2</sup> ljus BTA. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för kontor 17 500 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA.

I förvärsavtalet ska parterna överenskomma om när Markområdet ska tillträdas, nedan kallad **Tillträdesdagen**.

BH 

Ovanstående pris i kronor per m<sup>2</sup> är bestämt i prisläge 2013-08 (**värdebidpunkten**) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till Tillträdesdagen 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 2012-12-31 (indextal för år 2012) är indextalet 302 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2013 har publicerats beräknas indextalet per 2013-08 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2012 och 2013. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

På Tillträdesdagen 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 2013-08 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

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

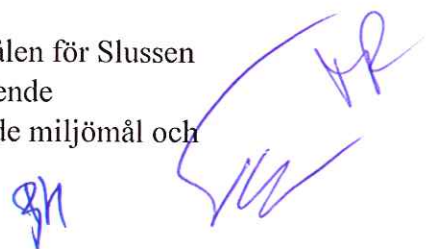
Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2013-08 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för augusti 2013.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (**Bilaga 3**), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget skall 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 funktionshinder, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning, materialanvändning mm.

Stadens förhoppning är att Bolaget anammar de övergripande miljömålen för Slussen och, utifrån dessa samt Stadens miljöprogram 2012-2015 och ovanstående markanvisningspolicy, arbetar fram egna miljöprogram med detaljerade miljömål och krav för byggnader, anläggningar och lokaler i Slussenområdet.



Staden tar inom ramen för Projektet fram ett gestaltungsprogram och Architectural Guidelines. Dessa ska i tillämpliga delar utgöra för Bolaget och Staden gemensamma underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom området. Bolaget ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på tomtmark, verka för att detta program och guidelines följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

## § 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 två år från och med 2014-04-10

\* \* \* \* \*

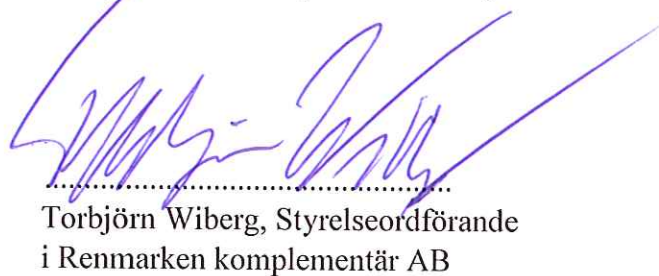
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den 2014-04-29

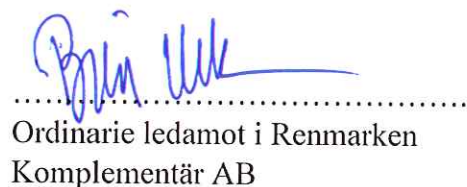
För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

  
.....  
( Krister Schultz )

För Fastighetsägaren  
Tranbodarna 11 Kommanditbolag  
genom Renmarken  
Komplementär AB ( 556348-0135)

  
.....  
Torbjörn Wiberg, Styrelseordförande  
i Renmarken komplementär AB

  
.....  
Märten Frumerie

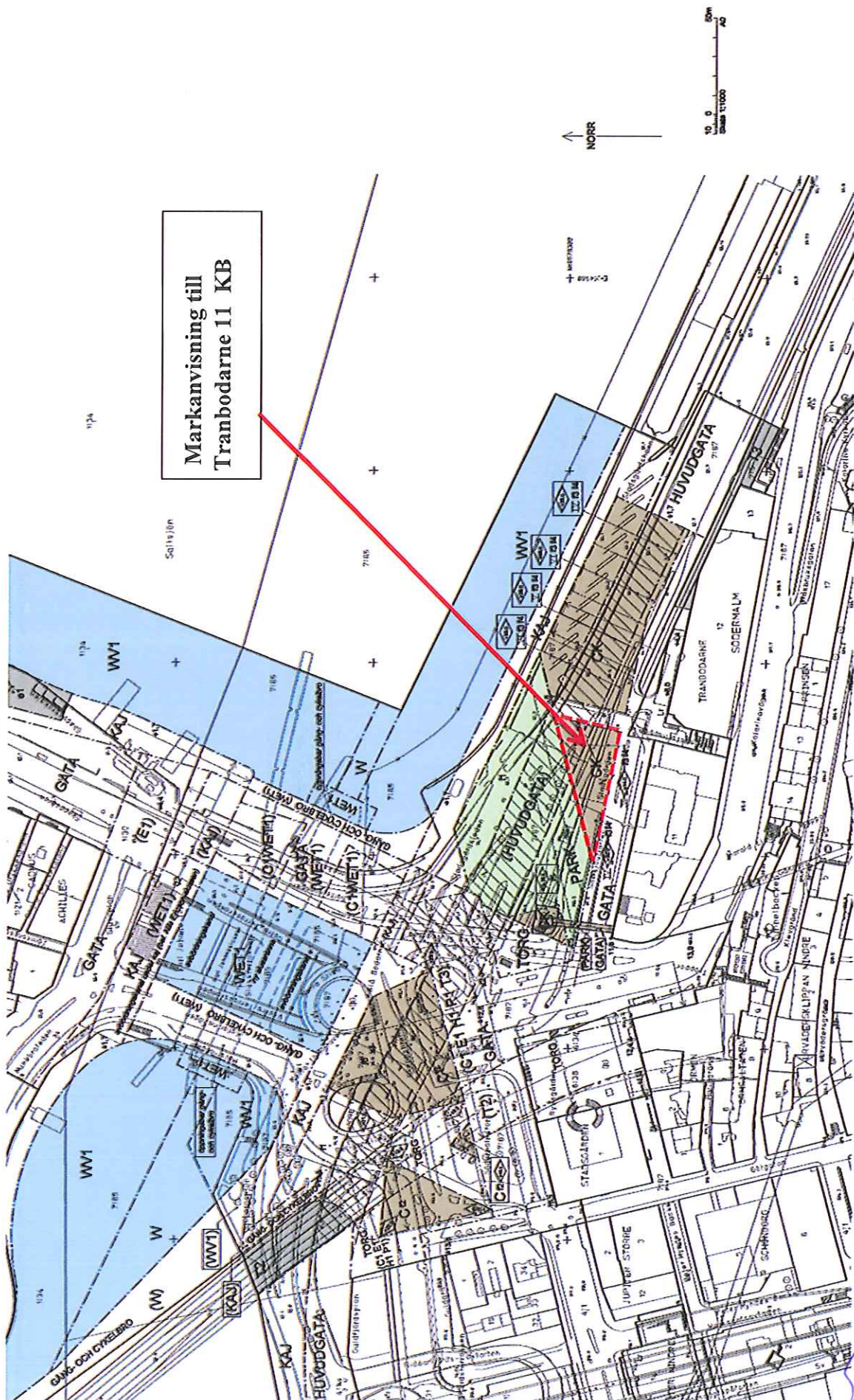
  
.....  
Ordinarie ledamot i Renmarken  
Komplementär AB



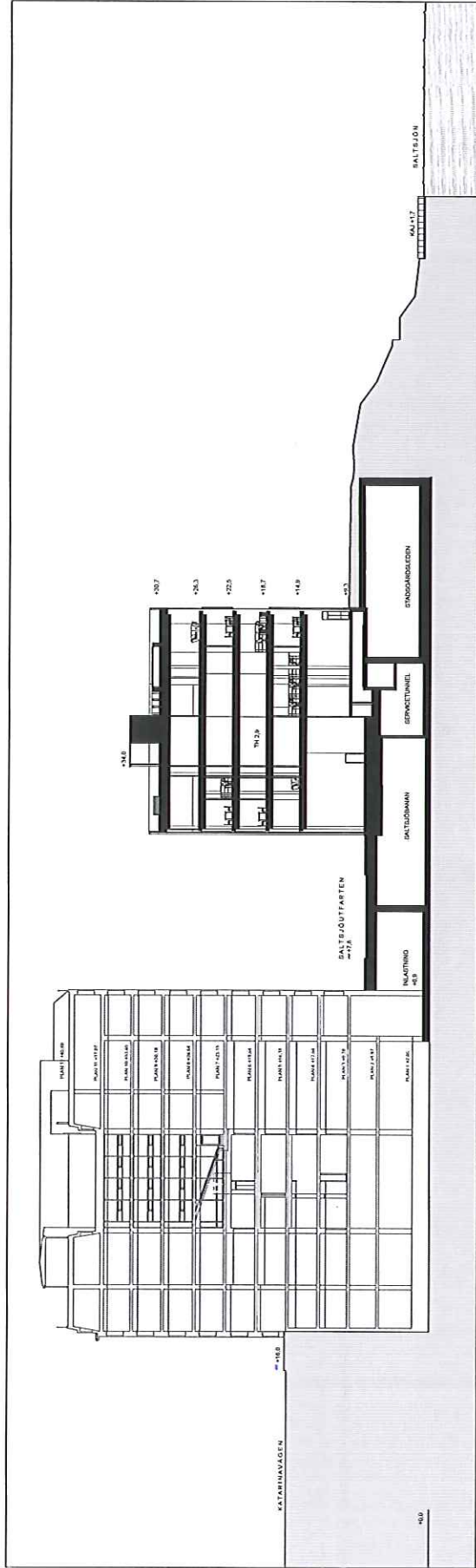
### BILAGOR

1. Karta
2. Principskiss för Stadsgårdsledens intunlling
3. Markanvisningspolicy

Bilaga 1 till markanvisningsavtal: Kartillustration

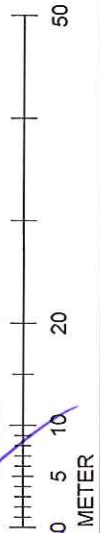


84  
44



SEKTION A

SKALA 1:500



2013-12-16

E1 SEKTION



# MARKANVISNINGSPOLICY

För bostadsfastigheter och andra  
exploateringsfastigheter

*Antagen i exploateringsnämnden 2007-04-19*

*[Handwritten signature]*  
BH



## Definitioner

Inför planeringen av ny bebyggelse fördelar Exploateringsnämnden genom markanvisningsbeslut den mark som staden äger till olika intressenter.

## MARKANVISNING

Markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom visst markområde som staden äger". Markanvisning kan ske antingen genom att staden direktanvisar ett område eller genom anbudsförfarande.

I samband med att exploateringsnämnden ger markanvisning till en byggherre upprättar staden ett sk markanvisningsavtal med byggherren för det aktuella projektet. I avtalet ska hänvisning ske till gällande markanvisningspolicy som finns tillgänglig på Stockholm stads webbplats.

## MARKANVISNINGSAVTAL

Markanvisningsavtalet är en bekräftelse dels på nämndens beslut, dels på att byggherren accepterar de villkor som gäller för markanvisningen. Avtalet ger en trygghet för den enskilde byggherren att med ensamrätt kunna förhandla med staden om genomförande av ny bebyggelse och därmed vara villig att satsa resurser och kostnader för erforderlig projektering m m i samband med detaljplanearbete och avtalsförhandlingar.

### Markanvisningspolicy för bostäder i flerfamiljshus

Markanvisningspolicyen gäller för markanvisningar som görs av exploateringsnämnden från den 19 april 2007. För projekt där mark-/exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige tidigare beslutat om markanvisning med tomträttsupplåtelse eller försäljning fullföljs fattade beslut och ingångna avtal. Om en byggherre med tomträtt istället vill köpa marken ska förvärvet ske till marknadspris. Om en byggherre vill upplåta med bostadsrätt istället för hyresrätt och nämnden godkänner bytet av upplåtelseform, skall marken säljas till marknadspris.

### Allmänna mål för bostadsbyggandet

Det behövs fler bostäder i Stockholm och ambitionen är att bygga 15 000 bostäder under nuvarande mandatperiod för att under perioden fram till 2030 bygga ytterligare 60 000 lägenheter. För exploateringskontorets del innebär detta i genomsnitt 3 000 lägenheter per år skall föras fram till markanvisning under åren 2007-2010 och att kontoret sedan aktivt samarbetar med byggherrar om detaljplan och genomförande.

Kontoret bör vidare samarbeta med markägarna/byggherrarna till de lägenheter som planeras på icke kommunalt ägd mark, så att dessa byggs.

Ambitionen är att fortsätta att utveckla Stockholm och stockholmsregionen, samt att skapa förutsättningar att erbjuda invånarna en god och hållbar boendemiljö. Exploateringskontoret skall, genom effektiv, ekonomisk och miljövänlig markanvändning bidra till en tillgänglig och trygg stad samt verka för blandade upplåtelseformer i hela staden och en mångfald av boende och boendeformer genom att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bostadsbyggande i jämn takt.

Storleken på de enskilda markanvisningarna anpassas efter omgivande bebyggelse, förutsättningarna för arkitektonisk variation, möjligheterna till varierande upplåtelseformer och optimala antalet medverkande byggherrar, för att skapa mångfald.

I dagsläget har drygt 250 byggherrar ansökt om markanvisning i Stockholm. Av dessa är det ett 70-tal företag som fått markanvisning och är aktiva i Stockholm. Fördelningen mellan bostadsrättsbyggare och hyresrättsbyggare är jämn. Den stora mängden byggherrar, varav flera är relativt nya i Stockholm, ställer krav på tydliga rutiner vid markanvisning och den fortsatta processen så att arbetet med exploateringen kan fortlöpa smidigt.

### Hyresrätt

Marken för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

### Bostadsrätt

Marken för bostadsrättslägenheter ska säljas till marknadsvärde.

### Direktanvisning eller anbud

Markanvisning efter anbudsförfarande avseende pris på marken bör ske i en sådan omfattning att staden har goda kunskaper om marknadsvärdet på mark i

stadens olika delar. Anbudet kan också avse idéer om utformningen/användningen som kan ligga till grund för markanvisningsavtal. Direktanvisning kan göras vid försäljning av mark då markvärdena är kända eller då det finns motiv att välja en viss byggherre.

Vid tomträttsupplåtelse skall i normalfallet direktanvisning göras enligt denna markanvisningspolicy. Avgäldsnivån skall då följa kommunfullmäktiges beslut om tomträttsavgälder. Även vid tomträttsupplåtelse kan kontoret enligt kommunfullmäktiges beslut tillämpa ett anbudsförfarande.

### **Val av byggherre**

Vid valet av byggherre, både vid anbud och direktanvisning, ska hänsyn tas till dennes ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktigt förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Staden bör vid valet av byggherre verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas t ex genom att uppmuntra nya företag att etablera sig i Stockholm.

Vid urvalet beaktas tidigare genomförda bra projekt liksom nytänkande, låga boendekostnader etc. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil, liksom att byggherren är villig att uppfylla stadens fastställda generella krav är en förutsättning för att markanvisning ska kunna ges.

Även kostnadsfaktorn är viktig. Stadens invånare är beroende av att det produceras bostäder som alla har råd att efterfråga. I den utsträckning markanvisningen kan användas för att pressa kostnader och gynna producenter som är villiga att producera bostäder av god kvalitet till rimliga priser, är det positivt.

Vidare önskar staden bidra till att underlätta för nya bostadsproducenter att etablera sig på stockholmsmarknaden.

### **Markanvisningspolicy för småhus**

Ovan redovisade markanvisningspolicy för bostäder i flerfamiljshus gäller också för småhus. Marken till gruppbyggda småhus på gemensam tomt som upplåts med hyresrätt kan upplåtas med tomträtt. Marken till äganderättssmåhus och bostadsrättssmåhus skall säljas.

### **Markanvisningspolicy för andra exploateringsfastigheter**

För andra exploateringsfastigheter gäller markanvisningspolicyn i tillämpliga delar. Exempel på sådana exploateringar är hotell, bebyggelse för kultur och undervisning, samt andra former av bebyggelse för näringslivets behov.

## **Villkor för markanvisning**

a) En markanvisning är tidsbegränsad till två år från exploateringsnämndens beslut. Om en bindande överenskommelse om exploatering inte kan träffas inom dessa två år kan staden göra en ny markanvisning. Exploateringskontoret kan medge förlängning. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.

Staden ska ha rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om staden och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.

b) Byggherren står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i samband med detaljplanearbetet ska göras i samråd med staden.

c) Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger ej rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

d) På stadens begäran ska byggherren upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder.

e) Markanvisning får ej överlåtas utan stadens medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

f) Den som erhåller markanvisning för hyresrätt skall ha avtal eller sluta avtal med Bostadsförmedlingen i samband med anvisningen.

g) Byggherren skall följa beslutade generella krav av Kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden. Det kan t ex gälla att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder i nya bostadsprojekt och att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder eller att följa stadens avfallspolicy etc.

BH  
[Handwritten signature]



# MARKANVISNINGSPOLICY



EXPLOATERINGS  
KONTORET

## KONTAKT

Exploateringskontoret  
Box 8189  
104 20 Stockholm

## BESÖKSADRESS:

Tekniska nämndhuset  
Fleminggatan 4

## TELEFON :

08-508 276 00

## FAX :

08-508 272 22

## LÄS MER:

[www.stockholm.se/exploateringskontoret](http://www.stockholm.se/exploateringskontoret)