

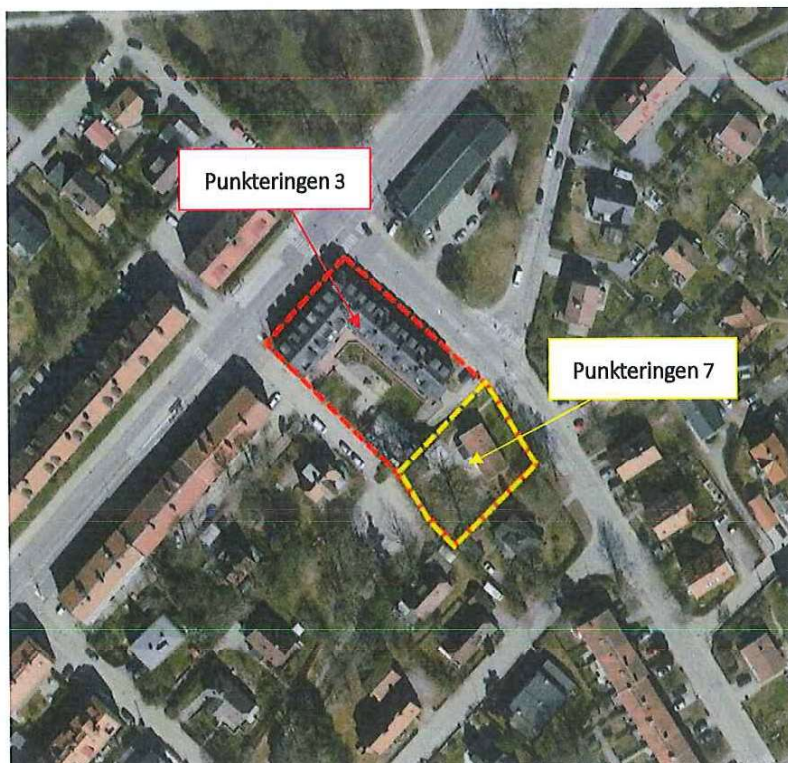
Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Skärnäs Förvaltnings AB (org.nr. 556538-6447), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 11 nedan träffats följande

FÖRAVTAL OCH MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

BAKGRUND

Bolaget är ägare till fastigheten Punkteringen 3 i Örby. Bolaget har inkommit med en markanvisningsansökan för grannfastigheten Punkteringen 7 i samband med att Bolaget planerar för en upprustning av befintligt bostadsbestånd inom Punkteringen 3. Bolaget planerar att exploatera båda fastigheterna med totalt cirka 20 tillkommande bostäder, varav ca hälften planeras på Punkteringen 3 och den andra hälften på Punkteringen 7. Området för exploatering illustreras i Karta 1, (Bilaga 1), och inkluderar fastigheterna Punkteringen 3 och Punkteringen 7, tillsammans benämnda **Exploateringsområdet**.



Karta 1. Exploateringsområdet. Bolagets befintliga fastighet Punkteringen 3 markerat i rött och fastigheten Punkteringen 7 i gult som avser området för markanvisning.

u
fn

Fastigheten Punkteringen 7 ägs av Staden och är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallad SISAB. SISAB har undertecknat ett intentionsavtal med Staden om överlåtelse av tomträtten förutsatt att markanvisning sker senast 2021-03-31 i exploateringsnämnden.

§ 2

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2020-11-12 beslutat att till Bolaget anvisa det gulmarkerade markområdet angivet på Karta 1. Det anvisade markområdet om 1069 kvadratmeter utgörs av hela fastigheten Punkteringen 7 i stadsdelen Örby, med adress Ludgovägen 7.

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 med överlåtelse av mark.

Bolaget är ett dotterbolag till Tulia AB (org.nr 556712-9811). Tulia AB åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta avtal och enligt sådan överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som Staden och Bolaget kan komma att ingå för markområdet.

§ 3

SYFTE OCH AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att Exploateringsområdet planläggs för ny bebyggelse med cirka 20 tillkommande bostadslägenheter.

Bostäderna är avsedda att upplåtas med hyresrätt. Bostäderna kan även upplåtas som bostadsrätt.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Kvartersmarken för bostäderna på fastigheten Punkteringen 7, gul markering på Karta 1, ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Bilparkering ska lösas inom Exploateringsområdet på kvartersmark, i huvudsak i underjordsgarage på Bolagets befintliga fastighet Punkteringen 3. Annan parkeringslösning får utredas i kommande process. Garaget ska tillgodose parkeringsplatser för tillkommande bostäder inom Exploateringsområdet samt ersätta eventuella parkeringsplatser som försvinner för befintliga bostäder.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav för den tillkommande bebyggelsen (Bilaga 2).
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

h
fn

§ 4

DETALJPLAN

Exploateringsområdet omfattas av detaljplan P1 4460A där ändamålet för kvartersmarken är Bostad. Detaljplan P1 4460A medger inte den byggrätt som Bolaget behöver för att exploatera Exploateringsområdet enligt Bolagets planer. Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för Exploateringsområdet tas fram, antas och vinner laga kraft.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för det formella framtagandet av detaljplanen. Bolaget ska träffa ett planavtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

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

UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

4.1 Utrednings- och projekteringskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet för den nya bebyggelsen och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark enligt § 2.

Bolaget ska ersätta Staden för de utrednings- och projekteringskostnader som Staden har i samband med framtagandet av detaljplanen och utredningar gällande eventuella anläggningar på allmän plats m.m. motsvarande den procentuella del av exploateringen, i andel kvm markfördelning, som utreds på Bolagets fastighet Punkteringen 3. Parterna är överens om att den andelen motsvarar 50 %. Bolaget ersätter Staden för den faktiska kostnaden.

4.2 Kostnader för projektledning m.m.

För Stadens eget arbete, t.ex. projektledning, samordning och granskning delar Bolaget och Staden lika på dessa kostnader. Bolaget ersätter därmed Staden för 50 % av kostnaderna. Ersättning utgår enligt gällande interna debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall enligt faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar stadens interna debiteringsnivåer för 2020. Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning.

u
ba

Bemanning	Kr/timme
Projektledare	1100
Byggprojektledare	1150
Landskapsarkitekt	1150
Värderare	1500
Miljöingenjör	1150
Trafikplanerare, trafikkontoret	840

§ 6

ALLMÄN PLATSMARK, X- OCH Z-OMRÅDEN M.M.

Om mark läggs ut som allmän plats eller x- och z-område enligt kommande detaljplan ska Bolaget till Staden, utan ersättning, upplåta x- och z-områden och överlåta marken för den allmänna platsen samt bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

För vissa angöringsgator m.m. på kvartersmark kan det bli aktuellt att säkra att de inte stängs för allmänhetens passagemöjlighet genom åtaganden i kommande exploateringsavtal.

§ 7

BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Kvartersmark

Staden ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken på Punkteringen 7. Bolaget ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom kvartersmarken på Punkteringen 3.

I de fall Staden bedömer att det inom Punkteringen 7 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 på Punkteringen 7. Staden tar vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken på Punkteringen 7 ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan. Vid denna bedömning använder Staden i första hand tillämpliga Storstadsspecifika riktvärden (<https://start.stockholm/>). 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

W
bn

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 Punkteringen 7.

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 inom Exploateringsområdet.

Gatu- och parkmark

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Exploateringsområdet, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

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.

§ 8

MARKÖVERLÅTELSE

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta Punkteringen 7 för bostäder. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2022-11-12.

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 **11 000 kronor per m² ljus BTA**. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 3.

Ovanstående pris för bostäder i kronor per m² är bestämt i prisläge 2020-06 (**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.

$$A = B + 20 \% * (C - D)$$

$$A = \text{pris på tillträdesdagen, kr/m}^2 \text{ ljus BTA}$$

h
b

- B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA
 C = senaste månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Farsta/Vantör som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik
 D = månatligt genomsnittspris¹ på bostadsrätter inom Farsta/Vantör enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

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.

§ 9

MARKANVISNINGSPOLICY OCH RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 4), 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.

För utveckling av Punkteringen 3 gäller Stadens riktlinjer för exploateringsavtal som Bolaget har tagit del av (Bilaga 5).

§ 10

ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Stadens skriftliga godkännande överlåtas på annan.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

u
 km

§ 11

GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte

- dels exploateringsnämnden före 2021-03-31 godkänner detta avtal genom beslut som senare vinner laga kraft.
- dels överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark enligt § 2 och § 8 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2022-11-12.

Vid eventuellt upphörande är dock Bolaget skyldigt att betala Stadens upparbetade kostnader för den del som gäller Punkteringen 3.

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

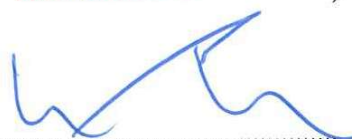
För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

.....
()

.....
()


För Skärnäs Förvaltnings AB


.....
(**Henrik Maslov**)


.....
(**André Åkerlund**)

För Tulia AB


.....
(**Henrik Maslov**)


.....
(**André Åkerlund**)

BILAGOR

1. Karta över Exploateringsområdet
2. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
3. Definition av ljus BTA
4. Markanvisningspolicy
5. Riktlinjer för exploateringsavtal