

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och ByggVesta Fyrverkarbacken AB (org.nr. 556832-5350), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2021-05-27 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheterna Masugnen 1:16 och Marieberg 1:29 i stadsdelen Marieberg, med adress Gjörwellskatan/Fyrverkarbacken.

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 tomträttsavtal för detta markområde.

Bolaget är ett dotterbolag till ByggVesta AB (org.nr. 556807-4149). ByggVesta 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 som Staden och Bolaget kan komma att ingå för markområdet.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse för hotelländamål om ca 13 600 kvm BTA.

Avsikten är att hotellet ska upplåtas enligt konceptet Studenthotell.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Kvartersmarken för hotell ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Konceptet Studenthotell vänder sig i första hand till studerande och unga vuxna som vidareutbildar sig efter sin examen. Primärt omfattas internationella utbytesstudenter, forskarstudenter på högskola/universitet, forskare och andra personer som kortvarigt behöver vistas i Stockholmsområdet för vidareutbildning inom näringslivet, exempelvis via traineeplats eller kortare projektuppdrag.

- Följande krav ska gälla för att hotellet ska betraktas som ett så kallat Studenthotell:
 1. Minst 50 % av Studenthotellets hyresgäster ska utgöras av studenter, doktorander eller forskare. Studenthyreskontrakt tecknas med hyresgästen som villkoras av att hyresgästen uppvisar giltigt studiebevis för hela perioden som förhyrningen avser.
 2. Maximalt 50 % av Studenthotellets hyresgäster får utgöras av unga vuxna med en maximal ålder av 40 år vid tecknandet av hyreskontrakt, samt kan uppvisa intyg på traineeplats, praktik eller utlandstjänstgöring eller dylikt för hela perioden som förhyrningen avser.
 3. Maximalt 20 % av Studenthotellets hyresgäster får utgöras av hyresgäster som inte uppfyller något av kraven i punkt 1 eller punkt 2 ovan.
 4. Varje hyreskontrakt ska tecknas med en hyrestid på maximalt 6 månader.
- Ett sidoavtal för Studenthotell ska tecknas i samband med tecknande av tomträttsavtal. Sidoavtalets giltighet ska villkoras av att tomträtten nyttjas i enlighet med ovan angivna krav för att hotellet ska betraktas som ett Studenthotell.
- I det fall ovan angivna krav för att hotellet ska betraktas som ett Studenthotell inte uppfylls ska villkoren som anges i tomträttsavtalet gälla.
- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage, alternativt inom närbelägen fastighet om så kan säkerställas inom ramen för plan- och bygglovsprocessen.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 2).
- 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 tomträttsavtal. 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

Bolaget 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 i så fall 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 tillämpar Staden i första hand Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm (<https://tillstand.stockholm/tillstand-regler-och-tillsyn/mark--och-gatuarbeten/fororenad-mark/>). 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 MKM som uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

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. Tomträttsupplåtelse

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för hotelländamål. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2023-05-27.

Avgälden för hotell är bestämd till 630 kr/m² BTA i prisläge 2020-01-01. Avgälden för Studenthotell, vilken regleras i enlighet med villkoren i § 2 genom sidoavtal till kommande tomträttsavtal, är bestämd till 560 kr/m² BTA i prisläge 2020-01-01. Avgälden för hotell och avgälden för Studenthotell ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2020-01-01 (indextal för år 2019) är indextalet 575 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2020 har publicerats beräknas indextalet per 2020-01-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

1. *Om startindex enligt ovan kan beräknas:*
Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Avgälden vid tillträde beräknas som avgäld i prisläge 2020-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*
Avgälden vid tillträde beräknas som avgäld i prisläge 2020-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för januari månad 2020.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY 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.

§ 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 2023-05-27.

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För ByggVesta Fyrverkarbacken AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För ByggVesta AB

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta
2. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
3. Markanvisningspolicy