

För att närmare reglera samarbetet kring en framtida exploatering har parterna, Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Stockholms AB (org.nr. 556035-9555), nedan kallat **Bolaget**, under förutsättning som anges i § 5 nedan, träffat följande

ÖVERENSKOMELSE AVSEENDE FRAMTIDA MARKANVISNING

§ 1

BAKGRUND

Staden planerar ett nytt exploateringsområde inom projektet Vallastråket, en del av Årstastråket. Vallastråket består av tre kvarter varav markområden för två av dessa kvarter markanvisades av Staden i december 2020. Markområdet för det tredje planerade kvarteret vid Valla torg, nedan kallat **Området**, utgörs till ca 85 % av del av Stadens fastighet Årsta 1:1 och till cirka 15 % av Bolagets fastighet Bjuren 2. Denna överenskommelse reglerar förutsättningar och villkor mellan Staden och Bolaget avseende framtida markanvisning av Området.

§ 2

FRAMTIDA MARKANVISNING OCH MARKANVISNINGSAVTAL

Staden och Bolaget är överens om att Staden ska markanvisa Området, markerat i Bilaga 1, till en byggherre, nedan kallad **Byggherren**, huvudsakligen för uppförande av bostäder samt att Staden ska träffa markanvisningsavtal med Byggherren huvudsakligen i enlighet med utkast till markanvisningsavtal i Bilaga 2.

§ 3

FRAMTIDA SAMARBETE M.M.

Staden och Bolaget ska verka för att Området planläggs för ny bebyggelse omfattande cirka 100 bostäder i flerbostadshus med lokal i bottenvåning.

Bolaget ger Staden rätt att tillsammans med Byggherren ta fram förslag till detaljplan och systemhandling för allmän platsmark som leder fram till genomförandebeslut och överenskommelse om exploatering mellan Staden och Byggherren.

Byggherrens exploateringsavtal kommer att som förutsättning ha ett krav på ett förvärv av fastigheten Bjuren 2 från Bolaget. Bolaget åtar sig därför att teckna ett köpeavtal med Byggherren avseende överlåtelse av fastigheten Bjuren 2. Köpeavtalet ska tecknas innan Staden tar upp genomförandebeslut och överenskommelse om exploatering för beslut i exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige. Köpeavtalets giltighet ska vara villkorat av Stadens genomförandebeslut. Stadens framtagna värdering för Området, som framgår av § 4.3 nedan, ska gälla vid fastställande av köpeskilling i köpeavtalet.

Staden ska ansöka om erforderlig fastighetsbildning efter att detaljplan antagits och vunnit laga kraft. Bolaget ska verka för att Byggherren ska få tillträda den nya fastigheten när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

§ 4

EKONOMI

4.1 Kostnadsfördelning

Kostnaderna som framgår nedan i § 4 ska om inte annat anges fördelas procentuellt mellan Staden och Bolaget. Staden ska stå för 85 % och Bolaget ska stå för 15 % av kostnaderna.

4.2 Utrednings- och projekteringskostnader

Bolaget ska ersätta Staden för alla utrednings- och projekteringskostnader som Staden har i samband med framtagandet av detaljplanen och för utredningar gällande anläggningar på allmän plats m.m. Bolaget ersätter Staden för den faktiska kostnaden. För Stadens eget arbete, t.ex. projektledning, samordning och granskning ersätter Bolaget Staden enligt gällande interna debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar stadens interna debiteringsnivåer för 2021. Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning halvårsvis.

Bemanning	Kr/timme
Projektledare	1100
Byggprojektledare	1200
Landskapsarkitekt	1200
Värderare	1500
Miljöingenjör	1200
Kommunikatör	1200
Trafikplanerare, trafikkontoret	830

Kostnaderna angivna här ovan ska således fördelas enligt den procentuella kostnadsfördelningen angiven i 4.1.

4.3 Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark inom Området

Staden och Bolaget ska tillsammans ansvara för och bekosta erforderliga rivningar inom den blivande kvartersmarken.

Staden ska ansvara för erforderliga evakueringar inom del av fastigheten Årsta 1:1.

Bolaget ska ansvara för erforderliga evakueringar inom fastigheten Bjuren 2.

Staden ska tillsammans med Bolaget ansvara för erforderliga efterbehandlingsåtgärder inom Området. I det fall Staden bedömer att det inom Området kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer och utför 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/>).

Gatu- och parkmark

Staden ska ansvara för och tillsammans med Bolaget bekosta projektering och byggande av gator, torg och ledningsomläggning samt erforderlig fastighetsbildning.

4.4 Framtida köpeskillning

Vid överlåtelse av Området till Byggherren ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna överlåtelse ska vara för bostäder **20 500 kronor per m² ljus BTA** och för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) **5 800 kronor per m² BTA**.

Priset för Stadens mark ska motsvara 85 % av köpeskillingen enligt ovan och priset för Bolagets mark ska motsvara 15 % av köpeskillingen.

§ 5

GILTIGHET

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

- dels markanvisningsavtal mellan Staden och Byggherren enligt § 2 ovan träffats senast 2021-10-31,

- dels överenskommelse om exploatering och köpeavtal enligt § 3 ovan träffats senast 2023-09-30

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.

* * * * *

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Stockholmshem AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta
2. Markanvisningsavtal

Bilaga 1 – Karta

