

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Alecta Tjänstepension Ömsesidigt, (org.nr. 502014-6865), nedan kallat **Alecta** och Nordr Sverige AB, (org.nr. 556550-7307), nedan kallat **Nordr** – Alecta och Nordr benämns nedan gemensamt för **Bolagen**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan, träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

BAKGRUND

Exploateringsnämnden beslutade 2021-04-29 att ge Exploateringskontoret i uppdrag att genomföra jämförelsesförfarande inför markanvisning i syfte att knyta avtal med en Ankarbyggaktör.

Convea AB, (org.nr. 556912-4505) är ett joint venture mellan Alecta och Nordr, som till lika delar äger Bolaget.

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2022-04-21 beslutat att tilldela Bolagen rollen som ankarbyggaktör med tillhörande anvisning av mark motsvarande minst 50 000 kvm ljus BTA inom det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna rödmarkerade området, inom Utvecklingsområdet Valparaiso ("**Utvecklingsområdet**"). Utvecklingsområdet berör fastigheterna Valparaiso 2, Ladugårdsgärdet 1:40, Ladugårdsgärdet 1:54 samt del av Ladugårdsgärdet 1:9. Bolagets blivande del av Utvecklingsområdet om minst 50 000 kvm ljus BTA, eller den utökade byggrätt som Bolaget har option till enligt § 2 nedan, benämns nedan **Markområdet**.

Bolagen är medvetet om att den totala byggrätten inom Utvecklingsområdet kommer att överstiga bolagens markanvisning varvid resterande byggrätter kommer att anvisas till en eller flera andra byggaktörer senast efter att detaljplanen, enligt § 3 nedan, varit på samråd. Oaktat detta äger Bolagen rätt att först välja ett område om ca 10 000 kvm ljus BTA inom Utvecklingsområdet som ska markanvisas till Bolagen. Bolagen äger således rätt att välja detta område innan resterande delar/kvarter anvisas till Bolagen och andra tillkommande byggaktörer.

Urvalsprocessen för vilka kvarter som därefter tillfaller vilka byggaktörer ska ske så att varken Bolagen eller tillkommande ny byggaktör får förtur att välja. Utgångspunkten för fördelningen ska istället vara en urvalsprocess som främjar samtliga byggaktörers byggnation i Utvecklingsområdet och som bidrar till att uppfylla Stadens och Bolagens vision för området, såsom den kommer att komma till uttryck i detaljplanen.

Denna markanvisning innebär att Bolagen, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering avseende Markområdet.

Om inte överenskommelse om exploatering dessförinnan träffats ska Bolagens val av första anvisat område om ca 10 000 kvm enligt ovan dokumenteras i tilläggsavtal till detta markanvisningsavtal.

Staden är medveten om att projektet kommer att genomföras av Bolagens gemensamt ägda bolag, Convea, vilket kommer att vara part i kommande överenskommelse om exploatering.

Bolagen är införstådda med att Staden i samband med ingående av överenskommelse om exploatering kommer att ställa krav på borgensförbindelser utställda av Bolagen, eller annan för Staden godtagbar säkerhet.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolagen och Staden ska tillsammans verka för att Utvecklingsområdet planläggs för minst cirka 150 000 kvm ljus BTA varav minst 200 bostäder.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Markområdet ska överlåtas med äganderätt till Bolagen.
- Bolagen är medvetet om att nätstation, pumpstation, nodstation eller liknande kan behöva inrymmas inom Utvecklingsområdet.
- Inom Utvecklingsområdet kommer en sopsugsterminal att anläggas inom planområdets nordöstra del, se bilaga 7. Innan Staden tecknar överenskommelse om exploatering med den eller de byggaktörer där den permanenta terminalens 3D-utrymme ingår, ska ett separat entreprenadavtal mellan byggaktören och SVOA tecknas på marknadsmässiga nivåer. Entreprenadavtalet ska biläggas till byggaktörens överenskommelse om exploatering med Staden.
- Utvecklingsområdet kommer att vara utsatt för buller, inklusive lågfrekvent buller, från färjor och kryssningsfartyg m.fl. verksamheter vid framförallt Värtapiren. Om så Staden begär ska Bolagen upplåta servitut i Markområdet genom att träffa servitutsavtal i enlighet med bilagt utkast, Bilaga 8
- Inom Utvecklingsområdet ska en parkering för ca 200 platser uppföras för att ersätta befintliga hamnparkeringar.. Var dessa platser kommer att placeras samt hur ett framtida ägande ser ut ska studeras under kommande detaljplanprocess.
- Bolagen och Staden ska verka för att den arbetsmetodik samt den vision som beskrivs i Bolagens anbud, Bilaga 9, genomförs.

- Förutsatt att den totala byggrätten planläggs för mer än 150 000 kvm ljus BTA ges Bolagen en option på att utöka Markområdet, med markanvisning motsvarande den tillkommande byggrätten, dock högst 25 000 kvm tillkommande ljus BTA. Bolagens markanvisade byggrätt inom Utvecklingsområdet kan således inte överstiga totalt 75 000 kvm ljus BTA. Tillkommande byggrätt ska regleras i tilläggsavtal till detta markanvisningsavtal efter att detaljplanen varit på samråd.
- Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter kan komma att inrättas för samverkansbehov av tex, drift och underhåll, samt för ledningar, belysning och skyltar.
- Avfallshantering avses ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugsanläggningen kommer att bekostas genom anslutningsavgift.
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

Utvecklingsområdet ligger inom Norra Djurgårdsstaden som av Stockholms Stad utsetts till hållbarhetsprofilområde vars vision och mål beskrivs i Program för hållbar stadsutveckling. I Programmet vävs stadsbyggnadsprinciperna och hållbarhetsmål samman som är styrande för utvecklingen i Norra Djurgårdsstaden. Stadsbyggnadsprinciperna preciseras genom exempelvis Kvalitetsprogram. Hållbarhetsmålen konkretiseras och förtydligas i ett Handlingsprogram med preciserade krav och uppföljningsprocess (Bilaga 2).

Bolagen åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och

- att arbeta för att uppfylla krav enligt Handlingsprogrammet,
- att, på egen bekostnad, aktivt och kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat i Hållbarhetsportalen, som är en webbaserad databas,
- att delta i gemensamma aktiviteter (kompetensprogram etc.) för att skapa dialog och utveckla kunskap och kompetens inom hållbart byggande,
- att, i förvaltningsskede, rapportera historiska mätdata till Hållbarhetsportalen.

För att konkretisera ovanstående åtaganden och ambitioner åtar sig Bolagen att, inom den blivande kvartersmarken inom Markområdet, följa Norra Djurgårdsstadens stadsbyggnadsprinciper samt bifogat Handlingsprogram. Kraven i Handlingsprogrammet ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 2.

Bolagen ska ansluta sig till en gemensam bygglogistikanläggning (trafiklots, omlastningscentral och avfallsanläggning) för Norra Djurgårdsstaden kallat BLC. Syftet med BLC är att skapa ett hållbart och resurseffektivt byggande inom stadsutvecklingsområdet. BLC tillhandahåller logistik tjänster inom planering och genomförande bl a skalskydd, korttidslager, samlastning avfallshantering m m. Samtliga byggherrar inom stadsutvecklingsområdet ska ansluta sig till BLC och ta fram en logistikplan för projektet. Aktuell prislista för tjänster och anslutningsavgift samt fakta om tjänster finns att hämta på webbplats, www.ndslogistik.se. Villkor för anslutning fastställs senast 6 månader före byggstart.

Bolagen är medvetet om vikten av mycket god samordning med Staden och övriga exploatörer i området för att möjliggöra färdigställande av gator och ledningar på allmän plats samt grundläggning och utbyggnad av kvartersmark inom Markområdet.

§ 3

DETALJPLAN

Bolagen och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för bebyggelse inom Utvecklingsområdet tas fram, antas och vinner laga kraft. Tidigare utredningar har visat att ca 150 000 kvm ljus BTA kan tillskapas inom Utvecklingsområdet. Utredningarna visar även att Utvecklingsområdet kommer innehålla en stor mängd mörk area. Parterna är överens sträva efter att öka mängden ljus BTA som tillskapas inom Utvecklingsområdet samt att minska andelen mörka areor. Parterna ska även eftersträva att öka andelen/antalet bostäder inom Utvecklingsområdet.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar ska planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Bolagen ska efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

Detaljplanen kommer utvecklas utifrån de principer som framgår av fördjupat program för Södra Värtahamnen, bilaga 6 samt enligt Bolagens anbud, bilaga 9.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolagen står för de utrednings- och projekteringskostnader som Bolagen behöver under detaljplanearbetet, alla utredningskostnader under detaljplanearbetet hänförs till Markområdet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på Exploateringskontoret. Kostnader fram till slutlig fördelning av byggrätter, som ska belasta Bolagen respektive övriga byggaktörer, ska särskiljas löpande i en budget.

Staden beställer framtagande av detaljplan av stadsbyggnadskontoret. Bolagen ska dock, tillsammans med övriga byggaktörer som är aktiva i Utvecklingsområdet, ersätta Staden för de utredningar och det arbete som bekostats av Staden. Kostnaderna avser utrednings- och projekteringskostnader samt övriga plankostnader som t.ex. av stadsbyggnadskontoret nedlagt tid och i förekommande fall plankonsult. Bolagens kostnadsandel beräknas som Bolagens andel av den totala byggrätten multiplicerat med total kostnad. Bolagens andel av Stadens upparbetade kostnader för framtagande av detaljplan ska erläggas mot faktura när detaljplanen varit på samråd. Efter samrådet debiteras Bolagen löpande för sin andel av kostnaderna.

Bolagen ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark inom Markområdet

Staden ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom Markområdet.

Staden utför erforderliga utredningar och avhjälpandeåtgärder av föroreningar så att detaljplanens syfte kan uppnås. Riktvärden och åtgärds mål ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1. För det fall Bolagen beställer utredningar och avhjälpandeåtgärder av föroreningar som går utöver Stadens ansvar enligt detta stycke ska Bolagen stå kostnaden för sådana utredningar och åtgärder.

Bolagens undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

Bolagen är medvetet om att Utvecklingsområdet tidigare varit bebyggt och att det därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Staden kommer i samråd med Bolagen ta fram en grovschaktplan med grundläggningsnivåer på ca 50 cm under huvudsaklig källarnivå. Staden schaktar, avlägsnar eventuella lämningar och renar marken minst ner till den angivna grundläggningsnivån så att de platsspecifika åtgärds målen uppfylls. I de fall berg påträffas vid saneringsschakt kommer inte bergschakt att utföras. Bolagen startar sina entreprenadarbeten vid grovschaktade ytor. Bolagen tar på sig ansvaret för bergschakt och att avlägsna eventuella lämningar under grovschaktade ytor.

Bolagen ansvarar för att minimera länshållning vid val av höjdsättning samt byggmetod. Bolagen ansvarar för eventuell hantering och rening av länshållningsvatten.

Bolagen ska svara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken inom Markområdet, dock inte sådana åtgärder som Staden enligt detta avtal ska svara för (ex. sanering och grovschaktning).

Vid gemensamma lösningar/anläggningar som kan komma att krävas för Utvecklingsområdets utbyggnad ansvarar respektive byggaktör för grundläggning och bärande konstruktioner inom den egna fastigheten/markområdet. Eventuell tillgänglighet för angränsande fastigheter kommer att regleras via gemensamhetsanläggning, servitut eller annan lösning.

Gatu- och parkmark

Bolagen ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste utföras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken inom Markområdet, till följd av Bolagens bygg- och anläggningsarbeten på Markområdet. 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

Marköverlåtelse

Staden ska till Convea eller Bolagen med äganderätt överlåta Markområdet. Staden och Bolagen ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2024-04-21.

Vid försäljningen av Markområdet ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Vad som avses med ljus BTA och hur den beräknas framgår av Bilaga 3. Köpeskillingen kommer även att belastas av byggrätten för mörk area om sådan byggrätt har ett fristående värde såsom uthyrningsbar area.

Köpeskillingen för kontor, är bestämd till 16 000 kr/m² ljus BTA i prisläge 2022-04-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, kontor Stockholms Innerstad, framtaget av MSCI Norden AB* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Prissättning av övriga lokalslag sker via pristävling eller av Stadens värderare i samband med att övriga byggrätter markanvisas efter det att detaljplanen har varit på samråd. Detta inkluderar även den uthyrningsbara mörka areor som har ett fristående värde såsom uthyrningsbar area.

Per 2021-12-31 (indextal för år 2021) är indextalet 648 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2022 har publicerats beräknas indextalet per 2022-04-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2021 och 2022. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen 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.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2022-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2022-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för april månad 2022.

**före detta IPD*

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolagen ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 4), beslutad i kommunfullmäktige den 15 december 2015. Detta innebär bland annat att Bolagen 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 Bolagens ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill. Om Bolagen 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 Bolagen senast 2024-04-21

Bolagen 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. Bolagen 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 tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den 2022-04-21

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

.....
()

.....
()

Stockholm den

Stockholm den

För Alecta Tjänstepension Ömsesidigt

För Nordr Sverige AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta Valparaiso
2. Handlingsprogram Valparaiso
3. Definition av ljus BTA
4. Markanvisningspolicy
5. Program för hållbar stadsutveckling
6. Stad och hamn i samverkan - fördjupat program för Södra Värtahamnen 2012
7. Karta placering av kommande sopsugsterminal
8. Utkast på Bullerservitut
9. Bolagens anbud

Bilaga 1. Utvecklingsområde Valparaiso

