

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och ICA Fastigheter AB (org.nr. 556033–8518), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 3.1 nedan träffats följande

KÖPEAVTAL

§ 1

BAKGRUND

1.1 Markanvisning samt intentionsavtal

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2013-02-07 och kommunfullmäktige enligt beslut 2013-05-27 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder och lokaler inom del av fastigheten Årsta 1:1 och del av fastigheten Kolonilotten 1 samt godkänt intentionsavtal om förvärv av del av Bolagets fastighet Postgården 1. Parterna har med anledning av detta träffat ”Markanvisningsavtal samt intentionsavtal avseende fastighetsreglering” 2013-06-24.

Den del av Årsta 1:1 och den del av Kolonilotten 1 som Bolaget markanvisats och som Bolaget ska förvärva av Staden benämns nedan gemensamt **Område A**. Den del av Postgården 1 som Staden ska förvärva av Bolaget benämns nedan **Område B**. Den del av fastigheten Postgården 1 som Bolaget ska behålla och Område A benämns nedan gemensamt **ICA-kvarteret**. Område A, Område B och ICA-kvarteret är markerade i Bilaga 1.

Detta köpeavtal avser överlåtelse från Bolaget till Staden av Område B. I samband med att detta köpeavtal tecknas har parterna även tecknat överenskommelse om exploatering avseende överlåtelse från Staden till Bolaget av Område A samt genomförande av exploatering inom ICA-kvarteret, nedan benämnd **Överenskommelsen**.

Detta köpeavtal tillsammans med Överenskommelsen fullföljer och ersätter ”Markanvisningsavtal samt intentionsavtal avseende fastighetsreglering”.

1.2 Detaljplaner

Markanvisningen innebar att Bolaget och Staden tillsammans skulle verka för att ICA-kvarteret planläggs för ny bebyggelse för bostäder och lokaler. ICA-kvarteret kommer att omfattas av Detaljplan 2013-00525-54 för Årstafältet etapp 2 södra, se Bilaga 2A, nedan kallad **Detaljplanen**.

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att Detaljplanen och detaljplanerna för Årstafältet etapp 2 norra, se Bilaga 2B, samt Årstafältet etapp 3, se Bilaga 2C, antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2013-00525-54, 2016-21183-54 och 2014-151979-54, nedan gemensamt kallade **Detaljplanerna**.

För del av Område B som inte omfattas av Detaljplanen eller Detaljplanerna har planläggning inte ännu påbörjats. Denna del benämns nedan som Årstafältet etapp 7.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSILDNING

2.1 Överlåtelse

Bolaget överlåter med äganderätt till Staden ett område om cirka 39 534 kvadratmeter av fastigheten Postgården 1, inom Stockholms kommun, Område B, för en köpeskilling som bestäms enligt nedan. Område B är markerat med blått på bifogad karta, Bilaga 1.

2.1.1 Köpeskilling

Den totala köpeskillingen som ska erläggas för Område B är summan av fyra dellikvider som baseras på delområden av Område B i Bilaga 3

Den del av Område B som ska ingå i detaljplan Årstafältet etapp 2 södra kallas i det följande för **Område B1**, se karta Bilaga 3. Dellikvid som ska erläggas för område B1 kallas i det följande för **Dellikvid B1**.

Den del av Område B som ska ingå i detaljplan Årstafältet etapp 2 norra kallas i det följande för **Område B2**, se karta Bilaga 3. Dellikvid som ska erläggas för område B2 kallas i det följande för **Dellikvid B2**.

Den del av Område B som ska ingå i detaljplan Årstafältet etapp 3 kallas i det följande för **Område B3**, se karta Bilaga 3. Dellikvid som ska erläggas för område B3 kallas i det följande för **Dellikvid B3**.

Den del av Område B som ska ingå i detaljplan Årstafältet etapp 7 kallas i det följande för **Område B7**, se karta Bilaga 3. Dellikvid som ska erläggas för område B7 kallas i det följande för **Dellikvid B7**.

Dellikvid B1:

Område B1 ska prissättas utifrån byggrätten enligt Detaljplanen och nedanstående värden för olika byggrätter. Från detta värde ska nedanstående kostnader för anläggning av allmänna platser dras, i underlag för beräkning av kostnad för allmän plats ska även Postgården 1:s andel av ICA-kvarteret ingå. Genomsnittsvärdeprincipen ska tillämpas kvartersvis inom de kvarter där mark från både Postgården 1 och Årsta 1:1 ingår.

Utöver detta och som del av Dellikvid B1 ska Staden till Bolaget erlægga en ersättning för kostnader för rivning av befintlig byggnad inom Postgården 1. Parterna är överens om att Staden ska betala 34 % av den totala faktiska kostnaden för rivningen, där stadens andel utgör 4 670 783 kronor.

Dellikvid B2:

Område B2 ska prissättas utifrån byggrätten enligt detaljplanen Årstafältet etapp 2 norra och nedanstående värden för olika byggrätter. Från detta värde ska nedanstående kostnader för anläggning av allmänna platser dras. Genomsnittsvärdeprincipen ska

tillämpas kvartersvis inom de kvarter där mark från både Postgården 1 och Årsta 1:1 ingår.

Dellikvid B3:

De norra kvarteren i Område B3 ska prissättas utifrån byggrätten enligt detaljplan Årstafältet etapp 3 och nedanstående värden för olika byggrätter, tabell 1. Från detta värde ska kostnader för anläggning av allmänna platser dras.

De södra kvarteren i område B3 planläggs för skola och idrottshall. Priset för denna del skall dock inte baseras på byggrätten enligt detaljplanen utan på en byggrätt om 17 000 kvm ljus BTA bostad specifikt inom Postgården 1 utifrån nedanstående bostadsvärde och med avdrag för kostnader för anläggning av allmänna platser. Från priset ska dessutom dras av 25,89% av det övervärde som ges av skillnaden mellan bostadsvärdet och skol-/idrottshallsvärdet sedan kostnader för anläggning av allmänna platser dragits av för båda användningssätten. Formulär för beräkningsmodell se Bilaga 6.

För värdet av övriga kvarter liksom för värdet inom skol- och idrottshallskvarteret ska genomsnittsvärdeprincipen tillämpas kvartersvis där mark från både Postgården 1 och Årsta 1:1 ingår.

Dellikvid B7:

Dellikvid B7 ska utgöra Postgården 1:s andel av Etapp 7:s värde. Postgården 1:s andel ska uppgå till 9,93%. Andelen är beräknad utifrån den areal av Postgården 1 som ingår i etapp 7 relativt etapp 7:s totala areal. Etapp 7:s totala värde ska beräknas utifrån en total byggrätt om 88 500 kvm ljus BTA bostäder, 40 000 kvm BTA kontor och 5 000 kvm BTA butiker och nedanstående värden. Från detta värde ska dras av kostnader enligt nedan för anläggning av allmänna platser och rivningskostnader för bebyggelsen inom etappen. Härigenom framräknat belopp ska multipliceras med en riskfaktor om 60 procent. Dellikvid B7 ska utgöra Postgården 1:s andel av det efter multiplikation med riskfaktor erhållna beloppet.

Vid beräkning av dellikvider, enligt vad som angetts ovan, ska ingående markvärden och kostnadsposter indexregleras, i enlighet med vad som anges i Bilaga 4. Markvärden och kostnadsposter ska indexregleras fram till dag för beslut om fastighetsbildning.

För Dellikvid B1, B2 och B3, B7 är parterna överens om markvärden och kostnadsposter, enligt Tabell 1.

Tabell 1:		
Bostäder inklusive vårdboende/trygghetsboende m m	11 500 kr/kvm ljus BTA	Värdetidpunkt 2012-10-01
Övriga lokaler Område B ¹	4 000 kr/kvm BTA	Värdetidpunkt 2012-10-01
Förskola	4 500 kr/kvm BTA	Värdetidpunkt 2016-12-01
Skola/idrottshall	5 000 kr/kvm BTA	Värdetidpunkt 2019-02-01
Kontor	9 000 kr/kvm BTA	Värdetidpunkt 2019-11-01
Parkeringsgarage ovan mark ²	800 kr/kvm BTA	Värdetidpunkt 2017-12-01
Kostnad för anläggning av allmän plats	2 200 kr/kvm ljus BTA	Värdetidpunkt 2020-12-01

Faktisk kostnad för rivning av befintlig byggnad inom Postgården 1	13 737 597 kr (exkl moms)	Värdetidpunkt 2019-01-01
Rivningskostnad, etapp 7	52 miljoner kr	Värdetidpunkt 2020-12-01

¹ Inkluderar utrymme för sopsugsterminal

² Kostnad för anläggning av allmän plats ska ej avräknas från denna post

Ovanstående priser och kostnader ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till dag för beslut om fastighetsbildning och i relation till förändringar i priser enligt Tabell 2 och Bilaga 4.

Tabell 2:	
Bostäder inklusive vårdboende/trygghetsboende m m	Mäklarstatistik
Övriga lokaler Område B	MSCI svenskt fastighetsindex, Butiker hela Storstockholm
Kontor och förskola/skola/idrottshall	MSCI svenskt fastighetsindex, Kontor övriga Storstockholm
Parkeringsgarage ovan mark	KPI
Anläggningskostnader (allmän plats)	Entreprenadindex
Rivningskostnad Postgården 1	KPI
Rivningskostnad, etapp 7	KPI
För en närmare beskrivning av tillämpning av respektive index, se bilaga 4.	

Preliminär köpeskilling för alla dellikvider sammanräknat i prisläge 2022-01-01 uppgår till niohundra-trettioåttamiljoner tvåhundra-sjuttiosjutusen niohundra-tjugotvå (938 277 922) kronor.

2.2 Fastighetsbildning

Parternas intention är att överlåtelsen av Område B enligt § 2.1 i första hand ska genomföras genom fastighetsreglering. Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för överlåtelsen senast tre månader efter att köpeavtalet undertecknats av parterna. Bolaget biträder Staden i förrättningen. Parterna delar lika på kostnaden för den lantmäteriförrättning som krävs.

Om Staden inte ansökt om fastighetsbildning kan Bolaget på eget initiativ ansöka om fastighetsbildning. Om Lantmäterimyndigheten anser att fastighetsbildningen inte kan genomföras förrän vissa detaljplaner har vunnit laga kraft och därför avser att ställa in den ansökta förrättningen, så ska parterna gemensamt begära att förrättningen vilandeförklaras i avvaktan på lagakraftvunna detaljplaner.

Parternas intention är att fastighetsbildning avseende Område A ska genomföras samtidigt som fastighetsbildning avseende Område B.

För det fall att överlåtelsen av Område B inte kan genomföras som fastighetsreglering utan istället genomförs genom avstyckning av fastigheter ska Staden betala kostnaderna för lantmäteriförrättningen som avser avstyckning av fastigheter som ska upplåtas eller överlåtas av Staden till andra exploitörer.

2.3 Tillträde

Staden tillträder Område B när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft, nedan benämnd **Tillträdestidpunkt B**.

2.4 Betalning m.m.

Staden ska senast på dag för beslut om fastighetsbildning betala slutlig köpeskillning i enlighet med § 2.1 ovan mot att Bolaget utfärdar kvitterat köpebrev.

Bolaget ska vid Tillträdestidpunkt B överlämna till Staden de handlingar rörande Område B som är i Bolagets ägo och som bör tillkomma Staden i egenskap av ägare till Område B.

2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Område B som belöper på tiden före Tillträdestidpunkt B ska betalas av Bolaget och för tiden därefter av Staden. Motsvarande ska gälla för intäkterna av Område B.

För det fall överlåtelsen av Område B inte kan genomföras genom fastighetsreglering utan istället genomförs genom avstyckning ska Bolaget ersätta Staden för halva kostnaden för den fastighetsskatt som belöper på de nybildade fastigheterna som tidigare utgjordes av Område B från Tillträdestidpunkt B till och med därefter påföljande taxeringsår.

2.6 Inskrivningar

Bolaget garanterar att Område B vid Tillträdestidpunkt B inte besväras av några inskrivningar och avtal.

2.7 Markområdets skick m.m.

Bolaget garanterar att Område B vid Tillträdestidpunkt B är fritt från bebyggelse, byggnadsdelar och tillhörande anordningar ner till en meter under tidigare golvplattennivå. Beträffande markföroreningar se § 2.8.

2.8 Markföroreningar

Bolaget bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom Område B som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med bestämmelserna i gällande detaljplan (dp 93045). Bolaget bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Staden om Bolaget i förväg inte godkänt detta.

Miljöteknisk provtagning har ombesörjts av Bolaget. Denna bilägges detta avtal, se Bilaga 5. Bolaget ombesörjer att rapporten delges Stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen).

Vid bedömning av markföroreningar ska parterna i första hand utgå från:

1. Storstadsspecifika riktvärden framtagna av Stockholms stad m.fl, om dessa riktvärden inte är tillämpliga i andra hand använda,
2. platsspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell,

om dessa inte tas fram av Staden i tredje hand utgå från,
3. riktvärden från Naturvårdsverket.

Eventuell efterbehandling ska ske i samband med nödvändig schakt inom Område B. Anmälan om efterbehandling till tillsynsmyndigheten tas fram av Staden eller den staden sätter i sitt ställe. Miljöteknisk provtagning ska bifogas anmälan. Slutredovisning av en eventuell sanering ska godkännas av tillsynsmyndigheten.

Staden 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. Staden svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Bolaget svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

Bolagets åtagande avser endast sådana föroreningar som uppkommit före Stadens övertagande av marken. Bolaget ersätter inte Staden för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

2.9 Lagfartskostnader

Överlåtelsen av Område B enligt § 2.1 är enligt § 2.2 avsedd att i första hand genomföras genom fastighetsreglering. För det fall så inte kan ske ska Staden ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

2.10 Ersättningsskyddsrum

I samband med rivningen av byggnaderna på Postgården 1 har Bolaget ansökt om och erhållit dispens hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) för att riva skyddsrummet. Skyddsrummet ska ersättas med ett nytt i Årstafältets nya bebyggelse. Staden ansvarar för och bekostar ersättningsskyddsrummet.

ÖVRIGA VILLKOR

3.1 Köpeavtalets giltighet

Detta köpeavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels även överlåtelsen av Område A från Staden till Bolaget enligt Överenskommelsen fullbordas i enlighet med Överenskommelsen

dels kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner köpeavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar Detaljplanerna enligt § 1.2 senast 2023-12-31 genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Årstafältet etapp 2,3, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. 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

Solna den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För ICA Fastigheter AB

.....
()

.....
Anna Nyberg

.....
()

.....
Christina Hambäck

Bevittnas:

.....

.....

BILAGOR

1. Karta med Område A, B och ICA-kvarteret
2. Detaljplanekartor (2A-2C)
3. Område B, uppdelning i etapper
4. Markvärden och indexering
5. Miljöteknisk provtagning
6. Beräkningsmodell skolvärdet