

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Aros Bostadsutveckling AB (org.nr. 556699-1088), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2023-08-24 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom del av fastigheterna Ängsbotten 6 och Hjorthagen 1:1 i stadsdelen Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden, nedan kallat **Fastigheten**.

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 köpeavtal för detta markområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med cirka 55 bostadslägenheter varav cirka sex bostadslägenheter i gruppbofastad med gemensamhetsyta enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen) samt verksamhetslokaler för handel i gatuplan.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska upplåtas med äganderätt till Bolaget.
- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.
- Gemensamhetsanläggningar för garage, gård, med mera ska anordnas.
- I gatuplan ska utrymmen för butikslokaler finnas.

- Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sugsugsanläggningen bekostas av de fastighetsägare och tomträttsinnehavare som ansluts till anläggningen genom en anslutningsavgift. Bolaget ansvarar för utbyggnad och äger anläggningen som befinner sig inom den blivande Fastigheten.
- Bolaget är medvetet om att nätstation, pumpstation, nodstation eller liknande kan behöva inrymmas inom Fastigheten.
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.
- Bolaget är medvetet om att bulleranpassningar enligt Trafikverkets bullerutredning daterad 2022-03-29, Bilaga 2, ska gälla. Under planprocessen kan ytterligare åtgärder och anpassningar av bebyggelsen komma att krävas.
- Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och att följa ”Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder, kontor och handel i Ängsbotten”, daterad 2023-01-26, Bilaga 3.

Det markanvisade området ligger inom Norra Djurgårdsstaden som av Stockholms Stad utsetts till hållbarhetsprofilområde vars vision och mål beskrivs i Program för hållbar stadsutveckling 2021. 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 3).

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

- att arbeta för att uppfylla krav enligt Handlingsprogrammet (Bilaga 3),
- att, på egen bekostnad, aktivt och kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat i stadens webbaserade 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 den webbaserade databasen.

Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsarbete utvecklas kontinuerligt. Innan överenskommelse om exploatering sluts kan ett flertal krav och dess verifiering förtydligas/vidareutvecklas/preciseras.

För att konkretisera ovanstående åtaganden och ambitioner åtar sig Bolaget att inom den blivande kvartermarken ska följa Norra Djurgårdsstadens stadsbyggnadsprinciper samt bifogat Handlingsprogram (Bilaga 3). Kraven i Handlingsprogrammet ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1.

Bolaget 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 logistiktjänster inom planering och genomförande bl a skalskydd, korttidslager, samlastning avfallshantering m m. Samtliga byggaktörer 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.

Bolaget 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.

Den blivande kvartersmarken påverkas av buller från intilliggande infrastruktur. Bolaget är medvetet om att bostadsbebyggelse på den blivande kvartersmarken föranleder noggrann planering avseende buller och störningar. Det kan krävas särskilda byggnadstekniska åtgärder eller annan åtgärd för att uppnå lagkraven för högsta tillåtna ljudnivåer, och för att skapa en god akustisk boendemiljö såväl utomhus som inomhus.

Bolaget är medvetet om att riksintresse för Trafikverkets förslag till Östlig förbindelse föreligger i angränsning till Fastigheten vilket kan innebära tekniska restriktioner. Bolaget är införstådda om att eventuellt ytterligare utredningar kan krävas för att möjliggöra bebyggelsen på kvartersmark med hänsyn till Östlig förbindelse.

§ 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.

§ 4

TEKNIK

4.1 Grundläggning och pålning

Arbetsgator är färdigställda under år 2016 och utförda med slänt eller stödmurselement som har avslutats 0,8 m från Bolagets då planerade bottenplatta och källarvägg.

Utförande av grundkonstruktioner på kvartersmark får ej påverka grundkonstruktioner i gata så att bärigheten äventyras. Bolaget skall vidta åtgärder som förhindrar sättningar i gatan, påhängslaster på stadens grundläggning eller att hål uppkommer mellan gatornas pådäck och byggnadernas bottenplattor.

4.2 Ledningar

Ledningar som försörjer fler byggherrar i kvarteret kan komma att förläggas genom Fastighetens garage och källare.

Intill Fastigheten finns en befintlig pumpstation som ägs av Stockholm Vatten AB. Bolaget är medvetet om att Stockholm Vatten AB:s pumpstation kommer att vara tagen i drift vid byggnation av kvarteret och att nödvändiga arbetsmiljöåtgärder därför måste vidtas och pumpstationens kontinuerliga drift säkerställas. Bolaget är medvetet om att hänsyn till befintlig pumpstation och samordning med Stockholm Vatten AB krävs.

- Bolaget åtar sig att ansluta sig till befintliga servisanslutningar i Madängsgatan.

4.3 Avfallshantering

Avfallshantering avses ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugsanläggningen bekostas av de fastighetsägare och tomträtthavare som ansluts till anläggningen genom anslutningsavgift. Bolaget ansvarar för utbyggnad och äger anläggningen som befinner sig inom den blivande Fastigheten.

4.4. Etablering

Etablering för byggnation inom området förutsätts i första hand ske inom kvartersmark.

§5

EKONOMI

5.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Framtagande av detaljplan ska bekostas av de exploatörer som är aktiva i planområdet. Bolaget ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

Bolaget ska ersätta Staden för nerlagda utrednings- och plankostnader avseende tidigare detaljplanearbete om 240 424 kr efter tecknat markanvisningsavtal.

5.2. Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ersätter Staden för utförd schakt och stödmur mellan Fastigheten och intilliggande arbetsgata. Kostnaden uppgår till 3 153 731 kronor i prisläge 2023. Priset inkluderar schakt, sortering, transport och deponi. I det fall utförd stödmur behöver ersättas av en ny stödmur ska kostnaden för befintlig stödmur (69 101 kr i prisläge 2023) utgå. Ny stödmur bekostas av Bolaget.

Bolaget ersätter Staden för utförd bergschakt på ca 350 kbm med 319 800 kr i prisläge 2023.

Ersättning enligt ovan erläggs på tillträdesdagen av Fastigheten.

Kvartersmark

Bolaget ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

Staden har schaktat och renat marken inom Fastigheten ner till minst +1,50 i höjdsystem RH2000 så att de mätbara åtgärds mål som överenskommit med miljöförvaltningen i Stockholms stad uppfyllts. Staden överlämnar en schaktbottenredovisning till Bolaget i samband med dess tillträde av Fastigheten. Bolaget startar sina entreprenader vid färdiga grovschaktade ytor enligt angiven höjd på ca +1,50.

I de fall Staden bedömer att det inom Fastigheten behövs kompletterande saneringsåtgärder utför Staden detta så att marken ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan. Val av tillämpbara riktvärden görs i samråd med miljöförvaltningen i Stockholms stad och preciseras i överenskommelse om exploatering. Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget.

Nybyggda hus ska utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och bostäder samt lokaler. Bottenplatta och källarmurar skall utföras som gas- och vattentäta konstruktioner upp till markytan.

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Fastigheten.

Kostnaden för att ansluta sig till sopsugsanläggning är 219 kr/kvm ljus BTA (prisläge december 2012). Priset räknas upp med index (Litt 126 Köpcentrum och logistikbyggnader med stomme av stål). Driftkostnaderna fördelas ut till respektive kvarter.

Gatu- och parkmark

Bolaget ska svara för och genomföra motfyllning på allmän platsmark mellan källarvägg och stödmursegment. Motfyllningen ska genomföras med krossmaterial enligt krav i Anläggnings-AMA för förstärkningslager för väg och utföras till 250 mm under färdig gångbana. Arbetsberedning och checklista för egenkontroll för fyllningsarbetena ska godkännas av Staden innan arbetena påbörjas.

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.

5.3. Marköverlåtelse

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder och eventuella kommersiella lokaler (butiker eller liknande). Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2025-08-24.

Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 4.

Överenskommelse om exploatering kommer att innehålla villkor om att tilläggsköpeskillning ska erläggas för det fall en större byggrätt utnyttjas än vad köpeskillningen baserats på.

Bostäder

Vid försäljning av marken skall köpeskillningen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder 34 000 (TRETTIOTFYRATUSEN) kronor per m² ljus BTA.

Ovanstående pris i kronor per m² är bestämt i prisläge 2023-03 (**värdebidpunkten**) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset skall ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 35\% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdebidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Östermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Östermalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdebidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset skall dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

Bottenvåningslokaler

Köpeskillningen för Bottenvåningslokaler, är bestämd till 10 000 kr/m² ljus BTA i prisläge 2023-03-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, kontor övriga Stor-Stockholm, 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 2022-12-31 (indextal för år 2022) är indextalet 206,1 enheter (1984-12-31=100). När indextalet för år 2023 har publicerats beräknas indextalet per 2023-03-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2022 och 2023. 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 2023-03-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

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

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2023-03-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för mars månad 2023.

**före detta IPD*

§ 6

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 5), 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.

§ 7

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 5.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2025-08-24.

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 Aros Bostadsutveckling AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta
2. Trafikverkets bullerutredning dat. 2022-03-29
3. Handlingsprogram version 1.0, dat. 2023-01-26
4. Definition av ljus BTA
5. Markanvisningspolicy