

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Stiftelsen Fryshuset (org.nr. 802011-1582), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2024-09-26 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Fryshuset 1 i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, med adress Textiltgatan 40.

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.

Stadens markanvisningspolicy innebär att ekonomisk genomförandeförmåga och finansiella situation bedöms och godkänns av staden inför markanvisningsavtal. I detta fall avser Bolaget att erhålla finansiering genom donationer. Då donatorerna kräver att markanvisningsavtal ska finnas för att Bolaget ska beviljas nödvändiga donationer, gör Staden avsteg från policyn och tecknar markanvisningsavtal trots att betalningsförmåga inte till fullo kan visas. Bolaget ska med anledning av detta presentera ordnad finansiering inom ett år efter att nämnden fattat beslut om markanvisningen. Staden förbehåller sig rätten att återta markanvisningen om så inte skett eller om Staden bedömer att Bolaget saknar ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

- Bebyggelsen ska inrymma utbildnings- och idrottsverksamhet samt administrativa ytor tillhörande skol- och idrottsverksamheten.
- Byggnaden skall ha hög arkitektonisk kvalitet.
- Staden (utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen) ska erbjudas att hyra timmar i idrottshallen under dag- och kvällstid.
- Bilparkering ska lösas inom kvarteretsmarken i underjordsgarage.
- Brandutrymning ska lösas inom kvarteretsmarken till exempel genom brandsäkra trapphus.

- Bolaget är medvetet om att allmänna anläggningar till exempel elnätstation kan behöva inrymmas inom kvartersmarken.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 2). Bolaget förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Bolaget godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att staden får publicera resultatet från uppföljningen.
- Bolaget är medvetet om att exploateringen ska bidra till socialt värdeskapande stadsutveckling i enlighet med Bilaga 3. Bolaget ska tillsammans med staden identifiera mål och åtgärder för att stärka den sociala hållbarheten inom Södra Hammarbyhamnen.
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

§ 3

DETALJPLAN

Markreservationsområdet ingår i detaljplanen DP 2000-068841-54 (Bilaga 4). Detaljplanen stöder markreservationen och ingen ny detaljplan bedöms behövas för att genomföra projektet.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

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

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 med mera.

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 på grund av 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 utbildnings- och idrottsverksamhet samt tillhörande kontor. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering senast två år efter markanvisning (2026-09-26).

Tomträttsavgälden för kontor är bestämd till 846 kr/m² BTA i prisläge 2024-01-01. Avgälden för utbildningsrelaterad verksamhet/föreningsverksamhet (kontorsytor) är bestämd till 423 kr/m² BTA (detta regleras i sidoavtal) i prisläge 2024-01-01. Avgälden för skola/idrottshall är bestämd till 180 kr/m² BTA i prisläge 2024-01-01.

Avgälden för skola/idrottshall skall regleras upp med 2 % per år fram till tillträdesdagen.

Avgälden för kontor 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.

Per 2023-12-31 (indextal för år 2023) är indextalet 609,3 enheter. Detta indextal benämns nedan startindex. Ovan angivet indextal för år 2023 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indextal.

Vid tillträde beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

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 avgälden i prisläge 2024-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

*före detta IPD

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY MED MERA

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 med mera.

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 2026-09-26.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholm den 3/9-24

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Stiftelsen Fryshuset

.....
()

.....
(Johan Oljetvist)

.....
()

.....
(CHARSTEN THORSSON)

BILAGOR

1. Karta över markanvisningsområdet
2. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
3. Socialt värdeskapande stadsutveckling
4. Detaljplan
5. Markanvisningspolicy