

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Nya Norscan Putten AB (org.nr. 556612-0498), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Bolaget är tomträttsinnehavare till fastigheten Putten 15 i stadsdelen Norrmalm, nedan kallad **Fastigheten**.

Fastigheten får enligt gällande detaljplan och tomträttsavtal användas för affärs- och kontorsändamål.

Bolaget önskar att befintlig byggrätt för kontor, handel och centrum inom Fastigheten utökas.

Exploateringsnämnden har 2025-02-20 beslutat att genom en markanvisning till Bolaget möjliggöra att marken inom Fastigheten kan prövas för detaljplaneändring för en utökad byggrätt för kontor, handel och centrum.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av tre år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive tillägg till tomträttsavtal för Fastigheten.

Bolaget är dotterbolag till HREI Sweden Holdings AB (org.nr. 559361-2350). HREI Sweden Holdings AB och Bolaget är solidariskt ansvariga för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta avtal och enligt sådan överenskommelse om exploatering som Staden och Bolagen kan komma att ingå för Fastigheten. Bolagen är införstådda med att Staden i samband med ingående av överenskommelse om exploatering kan komma att ställa krav på annan för Staden godtagbar säkerhet för Bolagens fullgörande.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ytterligare bebyggelse för kontor, handel och centrum genom påbyggnad på befintlig byggnad om cirka 7 000 kvm BTA.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Tillkommande byggrätt för kommersiellt ändamål (kontor, handel, centrum mm) ska regleras i tilläggsavtal till tomträttsavtalet.
- Bolaget är medvetet om att allmänna anläggningar till exempel elnätstation kan behöva inrymmas inom kvartersmarken.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 1). 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.

§ 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.

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

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

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

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

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolaget ska ansvara för och bekosta erforderliga evakueringar och rivningar inom Fastigheten. Bolaget ska även ansvara för och bekosta erforderliga ledningsomläggningar inom Fastigheten samt omläggningarnas följdkonsekvenser utanför Fastigheten.

W

Bolaget utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med den blivande detaljplanen, som omnämns i § 3 ovan.

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

Gatu- och parkmark

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark samt x- och z-områden inom och invid Fastigheten, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. 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. Fortsatt Tomträtsupplåtelse

Staden ska medge den utökade byggrätten i tilläggsavtal till gällande avtal för Tomträtsfastigheten. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2028-02-20.

Parterna ska teckna ett tilläggsavtal till tomträtsavtalet så snart den nya detaljplanen har vunnit laga kraft. Tilläggsavtalet ska gälla fr o m den dag då beslutet om Detaljplanen vinner laga kraft.

Bolaget och Staden är överens om att det med hänsyn till de höga kostnader som uppstår för att byggrätten ska kunna utnyttjas inte skall utgå någon avgäld för den tillkommande kommersiella byggrätten under en period på 15 år räknat från det att beslutet om ny detaljplan vinner laga kraft. Detta skall regleras i särskilt sidoavtal till tomträtsavtalet.

§ 5

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING MED MERA

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda Riktlinjer för markanvisning (Bilaga 2), beslutade i kommunfullmäktige den 4 november 2024. Detta innebär bland annat att Bolaget ska följa av kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden beslutade generella krav vid markanvisningar. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av bostäder med särskild service, lokaler för förskola, social omsorg och service, att arbeta med socialt värdeskapande stadsutveckling, att göra ute- och inomhusmiljön

W

tillgänglig för människor med funktionsnedsättning, att uppfylla vissa krav avseende avfallshantering och byggnation i anslutning till allmän platsmark med mera. Vidare framgår att markanvisningen inte får överlåtas utan Stadens godkännande.

Vidare innehåller riktlinjerna bland annat villkor om förbud mot överlåtelse av markanvisning, hantering av ägarförändringar på byggaktörens sida, byggaktörens konkurs och Stadens rätt att under vissa förutsättningar återta 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 2028-02-20.

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.

Law

* * * * *

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

Stockholm den

Stockholm den 20/12-2024

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Nya Norscan Putten AB

.....
()


.....
(Kristin Wulderström)

.....
()

.....
()

För HREI Sweden Holdings AB


.....
(Kristin Wulderström)

.....
()

BILAGOR

1. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
2. Riktlinjer för markanvisning