

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Bengt Hoffman, nedan kallad **Byggherren**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Byggherren är tomträttshavare till fastigheten Stenyxan 8 i Norra Ängby. Stenyxan 8 är enligt gällande detaljplan avsedd för affärs- och garageändamål. Byggherren önskar förändra användningen och bygga bostäder på Stenyxan 8.

Exploateringsnämnden har 2008-06-12 beslutat att till Byggherren anvisa det nedan med gult illustrerade markområdet. Det anvisade markområdet, nedan kallat **Markanvisningsområdet**, ligger inom del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Norra Ängby 1:8 i stadsdelen Norra Ängby, vid Ängbyplan och i anslutning till tomträtten Stenyxan 8.



Denna markanvisning innebär att Byggherren, under en tid av två år från och med ovan angivna datum och under förutsättning att Byggherren under denna tid innehar fastigheten Stenyxan 8 med tomträtt, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om

exploatering inklusive köpeavtal för detta markområde samt Stenyxan 8. Det geografiska område som omfattas av Stenyxan 8 och det anvisade markområdet inom Åkeshov 1:1 och Norra Ängby 1:8 benämns nedan **Exploateringsområdet**.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Byggherren och Staden skall tillsammans verka för att Exploateringsområdet planläggs för ny bebyggelse med ca 12 radhus.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Radhusen får upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt
- Byggherren ska friköpa Stenyxan 8
- Kvartersmarken för bostäderna inom Markanvisningsområdet skall överlåtas med äganderätt till Byggherren
- Friköpet av Stenyxan 8 ska ske samtidigt med försäljning av kvartersmarken inom Markanvisningsområdet

§ 3

DETALJPLAN

Byggherren och Staden skall tillsammans verka för att en ny detaljplan för Exploateringsområdet tas fram, antas och vinner laga kraft.

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

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

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

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

Byggherren skall träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Byggherren skall svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom Stenyxan 8.

Vid behov beställer, utför och bekostar Staden erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Markanvisningsområdet, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Staden bekostar inga åtgärder enligt förra meningens beställda av Byggherren. Fördelning av kostnader mellan Byggherren och Staden för eventuella efterbehandlingsåtgärder inom Markanvisningsområdet skall regleras i den överenskommelse om exploatering som enligt § 4.3 nedan skall träffas mellan parterna.

Byggherren ansvarar för utredningar, arbeten och kostnader för eventuella efterbehandlingsåtgärder inom Stenyxan 8 i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med den blivande detaljplanens bestämmelser.

Byggherren skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Exploateringsområdet.

Gatu- och parkmark

Staden skall svara för och bekosta projektering samt byggande av gator och parker. Parterna kan överenskomma om annat.

Byggherren skall dock 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 Byggherrens bygg- och anläggningsarbeten på Exploateringsområdet.

4.3. Marköverlåtelse

Staden skall till Byggherren med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder inom Markanvisningsområdet och Byggherren ska friköpa Stenyxan 8. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2010-07-01.

Vid försäljningen av marken skall priset baseras på byggrätten (antal radhustomter) enligt blivande detaljplan. Köpeskillingen består dels av ett friköpspris för Stenyxan 8, dels ett pris för Markanvisningsområdet. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken inom Exploateringsområdet vid denna försäljning skall vara sammanlagt 11,2 mnkr förutsatt en exploatering med 12 radhustomter. Om antalet radhustomter skulle öka skall köpeskillingen justeras upp med 1,8 mnkr per tillkommande radhustomt. Om antalet radhustomter skulle minska skall köpeskillingen justeras ned med 1,6 mnkr per bortfallande radhustomt, dock skall nedjustering av köpeskillingen göras för maximalt två tomter. Lägsta möjliga köpeskillning (före indexjustering enligt nedan) för Exploateringsområdet blir således 8 mnkr.

Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge 2008-04 (uppgörelsetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till betalningstidpunkten enligt följande:

$$A = B \cdot (C/D)$$

A = köpeskillning vid betalningstidpunkten, kr

B = prisöverenskommelse vid uppgörelsetidpunkten, kr

C = Senaste kvartals fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende inom Storstockholm vid betalningstidpunkten

D = Senaste kvartals fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende inom Storstockholm vid uppgörelsetidpunkten

Om denna formel inte är användbar på grund av ändrade statistikredovisningsmetoder eller källor skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken.

Köpeskillningen förutsätter att Byggherren står för evakuering och rivning av befintlig bebyggelse på Stenyxan 8. Staden står för nödvändig ledningsflytt och för utbyggnad av bullerplank om detta behövs för att genomföra projektet. Om det i ett senare skede bestäms att Byggherren ska stå för någon/några av dessa åtgärder får nedsättning av köpeskillningen göras med hänsyn till dessa kostnader.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Byggherren skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 1), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Byggherren skall 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 socialt boende och specialbostäder, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder mm.

Byggherren är införstådd med att markanvisningen ej får överlåtas utan stadens medgivande.

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte överenskommelse om exploatering och avtal om friköp av Stenyxan 8 enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Byggherren senast 2010-07-01. Detta avtal är också till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om Byggherren överlåter tomträtten till fastigheten Stenyxan 8.

Byggherren är medveten 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. Byggherren är även medveten om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om

antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning,

- 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

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

Bengt Hoffman

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Markanvisningspolicy