

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Remulus Svealand 5 AB (org.nr. 556766-3843) nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2011- - beslutat att till Bolaget anvisa de på bilagda karta (Bilaga 1) som Hus 2-6 angivna markområdena. De anvisade markområdena ligger inom fastigheterna Mårtensdal 6 och Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarby Sjöstad.

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 dessa markområden. Områdenas avgränsning kan komma att ändras under planarbetets framskridande.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att de ovan angivna områdena planläggs för ny bebyggelse omfattande ca 55 000 kvm ljus BTA kontor m m.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Kvartersmarken skall upplåtas med äganderätt enligt villkor i § 4.3
- Gemensamhetsanläggningar för gata, garage och avfallshantering skall anordnas

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft.

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

Bolaget skall 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 skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

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

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Staden skall svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

Staden beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar avseende markföroreningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de eventuella efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Staden bekostar inga åtgärder enligt förra meningen beställda av Bolaget. Platsspecifika riktvärden kan komma att utarbetas för området. Staden ersätter kostnader för hantering eller avsättning för massor med halter överstigande Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning (MKM).

Fördelning av kostnader mellan Bolaget och staden för eventuella efterbehandlingsåtgärder skall regleras i den överenskommelse om exploatering som enligt § 4.3 nedan skall träffas mellan parterna.

Bolaget skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken inklusive erforderlig ledningsflytt.

Gator

Bolaget skall svara för och bekosta projektering samt byggande av den nya lokalgatan inom kv Mårtensdal. Gatan förutsätts inrättas som en gemensamhetsanläggning ägd och förvaltd av de fastighetsägare/tomträttshavare inom kv Mårtensdal som skall nyttja gatan. Kostnaderna för anläggande och drift skall fördelas efter nytta och skall preciseras i kommande exploateringsavtal.

Bolaget skall svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och avslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

4.3. Marköverlåtelse

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2013- - . Vid försäljningen av marken skall priset baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall bestämmas enligt vad som anges i Bilaga 2.

Köpeskillings storlek är bestämd i prisläge 2011-11.

För byggrätt för kontor och handel skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till betalningstidpunkten till 100% med SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex, Capital Growth, Office Stockholm Central Area (innerstaden utom CBD), se bilaga. Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och publiceras under februari nästföljande år. Per 2010-12-31 (indextal för 2010) är indextalet enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för 2011 har publicerats beräknas indextalet per 2011-11 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indexalen för 2010 och 2011. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen i två steg enligt följande:

Ett preliminärt fastighetsindex för den avsedda fastigheten (delområdet) och tillträdestidpunkten beräknas som en linjär extrapolering av det senaste och det föregående årets indexvärden. Förändringen mot startindex beräknas som ett procenttal med en decimal. Den preliminära köpeskillingen beräknas som ovanstående byggrättspriser justerade med indexförändringen och multiplicerade med framräknad bruttoarea enligt ovan. Denna köpeskillning ska erläggas vid tillträdet.

Ett slutligt fastighetsindex beräknas ett år efter det preliminära som en linjär interpolering av de senaste två årens indexvärden, som då kommer att innefatta ett indexvärde vid årsskiftet före och ett efter datumet för etapp tillträdet enligt ovanstående stycke. Förändringen mot startindex beräknas som ett procenttal med en decimal. Den slutliga köpeskillingen beräknas som den preliminära ovan. Eventuell differens mellan den slutliga och den preliminära köpeskillingen ska regleras mellan parterna senast i april året efter tillträdet för fastigheten i fråga.

Om underlaget till SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex, Capital Growth, Office Stockholm Central Area (innerstaden utom CBD) genomgår en väsentlig förändring, eller om nämnda index upphör eller av annan anledning ej längre är tillämplig, skall, om inte parterna överenskommer om annat, reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Med väsentlig förändring avses de fall då antingen (1) antalet registrerade fastigheter i indexet understiger 80 stycken, eller (2) fastigheternas sammanlagda marknadsvärde understiger 27 miljarder kronor. Med marknadsvärde avses det av SFI/IPD angivna värde på fastigheterna som ingår i indexet.

4.4. Tillträde

Kvartersmarken skall tillträdas så snart detaljplan enligt § 3 vunnit laga kraft och när bygglov kan erhållas. Tillträde sker i etapper med hänsyn tagen till åtkomst av delområdena.

Köpeskillning skall erläggas vid tillträdet till respektive fastighet.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i stadens markanvisningspolicy beslutad i exploateringsnämnden 2007-04-19. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder samt att följa Stadens avfallspolicy. Markan-

visningspolicyn finns tillgänglig på Stockholms stads hemsida
(www.stockholm.se/exploateringskontoret).

§ 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 två år efter Exploateringsnämndens beslut enligt § 1 ovan.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller av 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 anföra besvär mot beslut att anta 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.

* * * * *

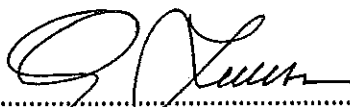
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

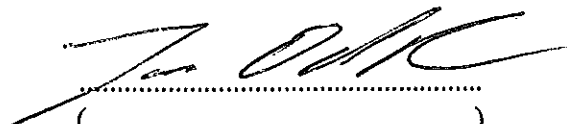
För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Remulus Svealand 5 AB

.....
()

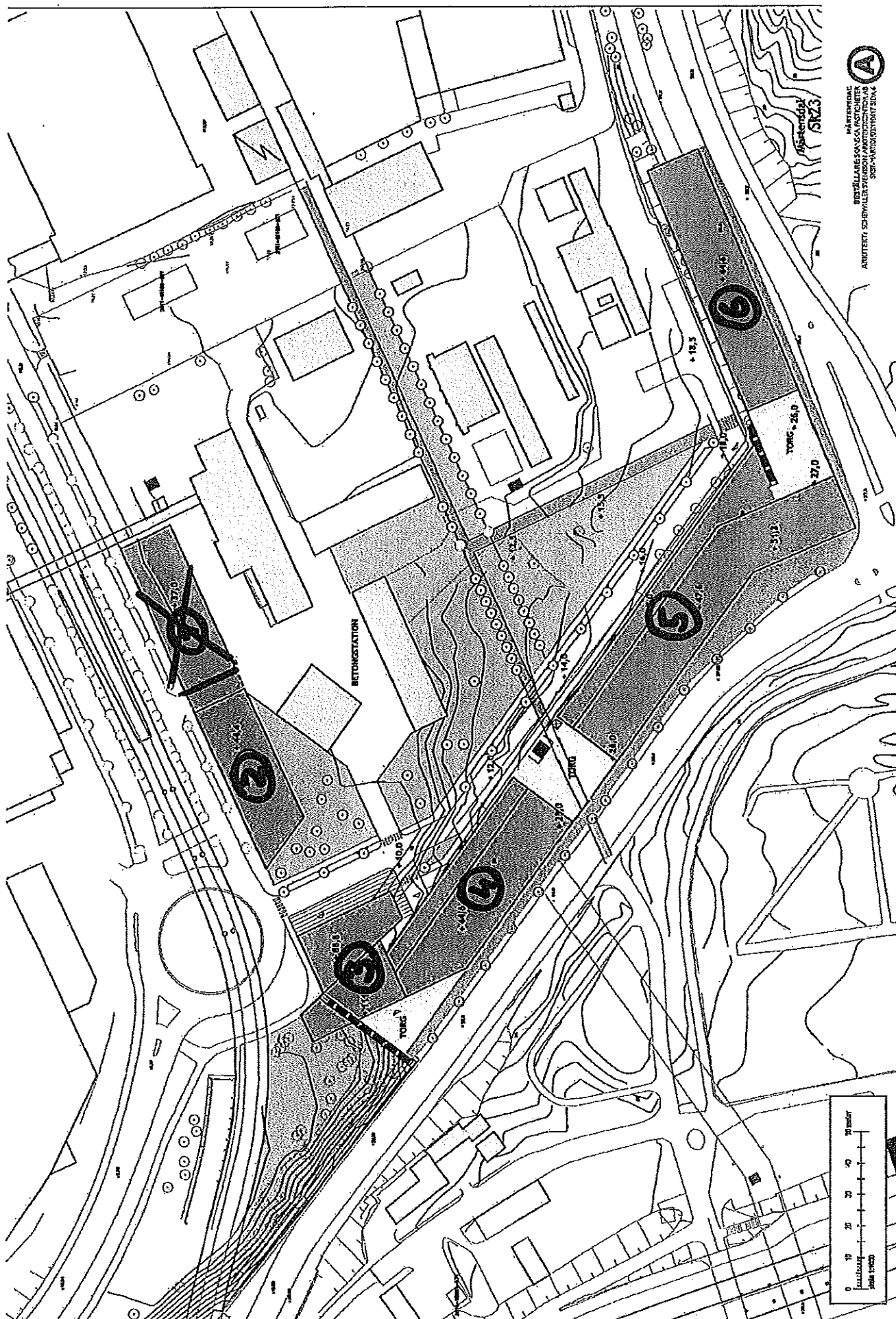
.....
()
Gunilla Lindgren

.....
()

.....
()
Jan Odelstam

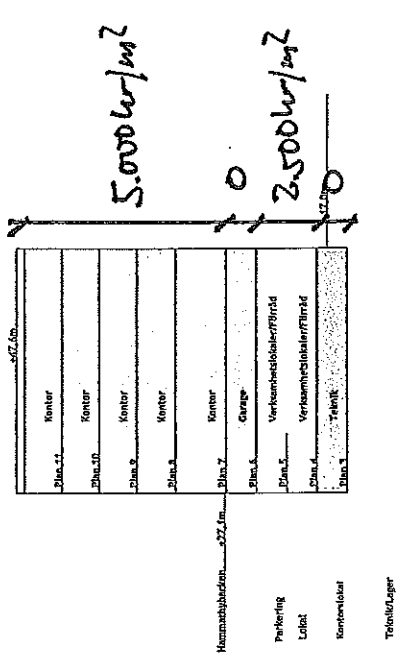
BILAGOR

1. Karta
2. Sektioner



class

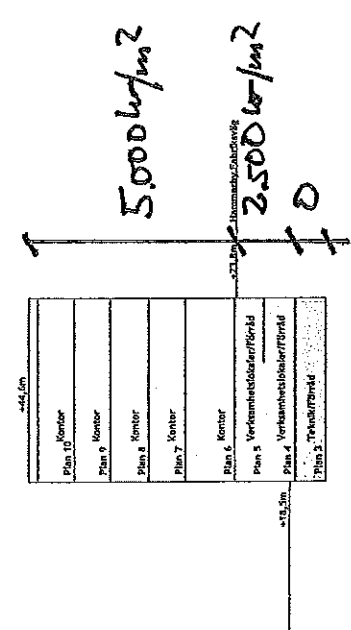
70



Sektion Hus 5

Markanvisning till Remulus Svealand 5 inom kv Mårtensdal m - Hus 2-6

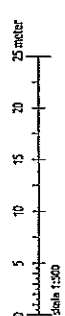
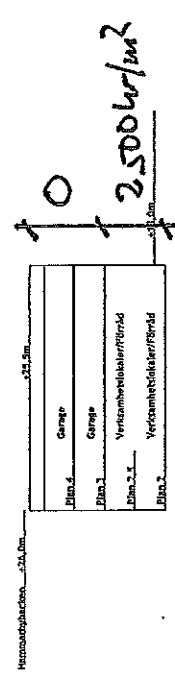
- Alla värden avser kr/m² ljus BTA
- Garage- och teknikvåningar: 0 kr/m²
- Föråldsvåningar i anslutning till garage och teknikrum: 0 kr/m²
- Kontorsvåningar i souterräng inom 10 m från fönster: 5 000 kr/m²
- Kontorsvåningar i souterräng bortom 10 m från fönster: 3 750 kr/m²



Sektion Hus 6

Mårtensdal
Sala 1:500 11-10-14
Sektioner hus 4-6
Schelwiler Svensson Arkitektkontor AB
111014/sektioner.dgn

Sektion Hus 4 under torget





Mårtensdal
11-10-14
Sektioner hus 1-3
Schelwiler Svensson Arkitektkontor AB
111014/sektioner.dgn

Plan 28	Kontor	511,0m
Plan 27	Kontor	
Plan 26	Kontor	
Plan 25	Kontor	
Plan 24	Kontor	
Plan 23	Kontor	
Plan 22	Kontor	
Plan 21	Kontor	
Plan 20	Kontor	
Plan 19	Kontor	
Plan 18	Kontor	
Plan 17	Kontor	
Plan 16	Kontor	
Plan 15	Kontor	
Plan 14	Kontor	
Plan 13	Kontor	
Plan 12	Kontor	
Plan 11	Kontor	
Plan 10	Kontor	
Plan 9	Kontor	
Plan 8	Kontor	
Plan 7	Kontor	
Plan 6	Kontor	
Plan 5	Teknik/Kontor	
Plan 4	Garage/Lokal	
Plan 3	Garage/Lokal	
Plan 2	Garage/Lokal	
Plan 1	Garage/Teknik	

5.000 kr/m²

Markanvisning till Remulus Svealand 5 inom kv Mårtensdal m m - Hus 2-6

- Alla värden avser kr/m² ljus BTA
- Garage- och teknikvåningar: 0 kr/m²
- Förrådsytor i anslutning till garage och teknikrum: 0 kr/m²
- Kontorsvåningar i souterräng inom 10 m från fönster: 5 000 kr/m²
- Kontorsvåningar i souterräng bortom 10 m från fönster: 3 750 kr/m²

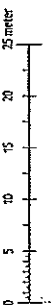
Plan 10	Kontor	44,0m
Plan 9	Kontor	
Plan 8	Kontor	
Plan 7	Kontor	
Plan 6	Kontor	
Plan 5	Kontor	
Plan 4	Kontor	
Plan 3	Kontor	
Plan 2	Lokal/Kontor	
Plan 1	Garage/Förråd	

5.000 kr/m²

3.000 kr/m²

Sektion Hus 3

Sektion Hus 2



AC

