

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och KB Positionen 2 (org.nr. 969666-7485), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2012-03-15 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det ungefärligt anvisade markområdet ligger inom kvarteret Bristol i stadsdelen Ladugårdsgärdet och omfattar fastigheterna Bristol 1, del av Ladugårdsgärdet 1:9 samt del av Antwerpen 2.

Bolaget, KB Positionen 2 (org.nr. 969666-7485), är ett helägt dotterbolag till Vasakronan AB (publ) (org.nr. 556061-4603). Bolaget är införstått med att Staden vid ekonomiska åtaganden för Bolaget gentemot Staden, som har sin grund i detta avtal eller häri berörda tomträttsavtal och överenskommelse om exploatering, kommer att kräva säkerhet i form av tillfredställande moderbolagsgaranti eller motsvarande.

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.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny kontorsbebyggelse med handel och service i bottenplanet och ett integrerat parkeringshus för möjlig framtida konvertering till ytterligare kontorslokaler. En total area om ca 26 000 – 28 000 kvm BTA, fördelat på ca 18 000 kvm ljus BTA kontor och ca 700 kvm ljus BTA handel, parkering om ca 200 platser (ca 7 000 kvm, varav ca 3 000 är möjliga att konvertera till kontor och 2000 kvm försvinner i och med att man genomför konverteringen) samt teknikutrymmen avses kunna tillskapas.

Bolaget är medvetet om förekomsten av befintliga bergrum vilka till viss del är lokaliserade inom det angivna området. Bergrummens förekomst har tagits i beaktande vid angivande av tomträttsavgäld och köpeskilling. Parterna skall senare träffa överenskommelse för att reglera bergrummen.

Kv Bristol ligger inom Norra Djurgårdsstaden som av Stockholms stad utsetts till miljöprofilområde. Visionen är att Norra Djurgårdsstaden ska bli en miljöstadsdel i världsklass och vara ett internationellt föredöme när det gäller hållbart stadsbyggande.

Bolaget åtar sig att delta aktivt i arbetet för att utveckla en miljöstadsdel i världsklass i Norra Djurgårdsstaden samt

- att arbeta för att uppfylla högt ställda mål och krav i miljöprofileringen av Norra Djurgårdsstaden
- att kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat samt vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa att man uppfyller högt ställda mål och krav
- att delta i gemensamma aktiviteter (workshops, konferenser, innovationsprojekt, pilotprojekt etc) för att utveckla kompetens och teknik i miljöanpassat byggande och hållbar stadsutveckling
- För att konkretisera ovanstående åtaganden och ambitioner är parterna överens om att miljö- och hållbarhetsarbetet i kv Bristol ska följa bifogat handlingsprogram (Bilaga 2). Kraven i handlingsprogrammet ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att en 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 tomträttsavtal. 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.

Vid behov beställer, utför och bekostar Staden erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, 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 meningen beställda av Bolaget.

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.

Gatu- och parkmark

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

Bolaget 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 Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

4.3. Tomträttsupplåtelse

Staden skall till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för kontor, handel och parkeringshus. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2014-03-15.

Parterna skall träffa tomträttsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Tomträttsavgälden gällande de delar som skall utgöra kontor respektive handel och service (ca 18 700 kvm ljus BTA), skall vara 300 kr/kvm ljus BTA vilket ger en årlig avgäld på ca 5,6 mkr. Tomträttsavgälden gällande den del som skall utgöra parkeringshus om ca 200 platser (ca 5 000 kvm), skall vara 1 kr/kvm ljus BTA vilket ger en årlig avgäld på ca 5 000 kr. Värdetidpunkt för tomträttsavgälden är 2012-02-01. Tomträttsavgälden skall regleras med 100 % av förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) från februari 2012 till den månad som infaller två månader före upplåtelsen.

Om byggrätten ökas/minskas i den detaljplan som kommer att vinna laga kraft skall avgälden ökas/minskas i samma omfattning.

Avgäldsperioden skall vara tio år. För parkeringshusdelen skall en sidoöverenskommelse mellan parterna träffas i samband med tomträttsupplåtelsen som föreskriver att avgäldsnivån för parkeringshusdelen skall ligga fast i 20 år.

4.4 Friköpsoption

Bolaget ges rätt att inom tre år från tidpunkten för undertecknandet av ovanstående tomträttsavtal ingå köpeavtal med staden för att friköpa den enligt ovan bildade fastigheten med samma villkor för byggnadsskyldigheten som i tomträttsavtalet till ett pris av 6 000 kr/ kvm ljus BTA, vilket med förutsatt byggrätt ovan mark ger en köpeskillning om ca 131 Mkr. Värdetidpunkten för köpeskillningen skall vara 2012-02-01. Köpeskillningen skall i sin helhet erläggas på tillträdesdagen. Med tillträde avses i detta avsnitt tillträdet till fastigheten enligt köpeavtalet.

För byggrätten skall köpeskillningen regleras – upp eller ner – fram till tillträdespunkten med 100 % av förändringen av SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex, Capital Growth, Office Stockholm Central Area (innerstaden utom CBD) framtaget av Svenskt Fastighetsindex & IPD Norden AB (SFI/IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2010-12-31 (indextal för år 2010) är indextalet 283 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2012 har publicerats beräknas indextalet per 2012-02-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2011 och 2012. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillningen enligt följande:

1. Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas: Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av SFI/IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta SFI/IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillningen vid tillträde beräknas som köpeskillningen i prisläge 2012-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.
2. Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas: Slutlig köpeskillning beräknas som köpeskillningen i prisläge 2012-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för februari 2012

Om byggrätten ökas/minskas i den detaljplan som kommer att vinna laga kraft skall köpeskillningen ökas/minskas i samma omfattning.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i markanvisningspolicy beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. 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 mm.

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

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten, och vardera parten skall bära sina kostnader för utfört planarbete och projektering, om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2014-03-15.

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 anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen 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 KB Positionen 2

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Härmed biträds avtalet i den del det gäller § 1 ovan.

Stockholm den

För Vasakronan AB (publ)

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta
2. Handlingsprogram

Bilaga 1

