

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och JM AB (org.nr. 556045-2103), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2012-11-22 beslutat att till Bolaget anvisa de på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdena. De anvisade markområdena ligger inom fastigheterna Åkeshov 1:1, Pundet 1 och Linneduken 4 i stadsdelarna Åkeshov och Riksby med adress Tunlandet respektive Klädesvägen 15-17.

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 alternativt tomträttsavtal för detta markområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med ca 850 bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Bostäderna får upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmark för bostäder, ska med undantag av vad som följer av § 4.3, upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Kvartersmark för handel ska upplåtas med tomträtt till Bolaget med en avgäld om 210 kr/m² BTA. Avgälden justeras med SFI index med värdetidpunkt november 2012.
- Kvartersmark för lokaler ska upplåtas med tomträtt till Bolaget med en avgäld om 150 kr/m² BTA. Avgälden justeras med SFI index med värdetidpunkt november 2012.
- Kvartersmark för förskola ska upplåtas till Bolaget med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Kvartersmark för bussterminal ska upplåtas med tomträtt till Storstockholms Lokaltrafik enligt särskild överenskommelse.
- Kvartersmark för handels/infartsparkering ska upplåtas med tomträtt till Stockholm Parkering AB enligt särskild överenskommelse.

- Kvartersmark för kontor skall överlåtas med äganderätt för en köpeskilling motsvarande 3 800 kr/m² ljus BTA justerat med SFI index med värdetidpunkt november 2012.
- Kvartersmark för bostäder skall överlåtas med äganderätt för en köpeskilling motsvarande 9 600 kr/m² ljus BTA justerat med 25 % av förändringen i Mäklarstatistik index med värdetidpunkt augusti 2012.
- Kvartersmark för handel skall överlåtas med äganderätt för en köpeskilling motsvarande 4 200 kr/m² BTA justerat med SFI index med värdetidpunkt november 2012.
- Kvartersmark för lokaler skall överlåtas med äganderätt för en köpeskilling motsvarande 3 000 kr/m² BTA justerat med SFI index med värdetidpunkt november 2012.

§ 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 köpe-/tomträttsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Bolaget har träffat ett planavtal med stadsbyggnadskontoret för planområdet.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolaget skall svara för samtliga evakueringar och rivningsarbeten 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.

Bolaget bekostar dock samtliga provtagningar och efterbehandlingsåtgärder avseende fastigheterna Grammet 1, Pundet 1 och Vävnaden 1. Beställande och utförande ska ske i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

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. Bolaget ansvarar därmed för och bekostar uppförande av bussterminalanläggning, handels/infartsparkeringsanläggning och gatunät på däck. För det fall gator på däck blir allmän platsmark ska anläggningen överlåtas till staden utan ersättning. Staden övertar då drift och underhållsansvar för gatanläggningen. Åtagandet inkluderar även ledningsflytt inom kvartersmark (i kulvert om så erfordras), samt ledningsflytt i Drottningholmsvägen och Tunnlandsvägen förorsakade av projektet.

Bolaget skall överlåta bussterminalanläggningen till Storstockholms Lokaltrafik (SL) för en krona enligt separat avtal med SL. Bolaget skall överlåta handels/infartsparkeringsanläggningen till Stockholm Parkering AB (SPAB) för 35 miljoner kronor enligt separat avtal med SPAB. Staden skall godkänna avtalen innan undertecknande.

Gatu- och parkmark

Staden skall svara för och bekosta projektering samt byggande av gator och torg. Åtagandet omfattar ny rondell vid korsningen Drottningholmsvägen/Tunnlandsvägen, flytt av Tunnlandsvägen, torg vid Brommaplans tunnelbanestation, ombyggnad av Klädesvägen, samt GC bro till Åkeshovshöjden.

Bolaget skall, om så erfordras pga. ledningsflytt, svara för och bekosta projektering samt byggande av GC väg och trädallé längs Drottningholmsvägen. Bolaget ska även svara för och bekosta eventuell justering av Drottningholmsvägen orsakad av ledningsflytt samt erforderliga anslutningar mot Kaplansvägen och torget.

Bolaget skall 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.

Staden ska svara för och bekosta luktreducerande åtgärder på Bromma reningsverk enligt särskild överenskommelse med Stockholm Vatten AB.

4.3. Marköverlåtelse och tomträttsupplåtelse

Bolaget skall tillse att fastigheten Grammet 1 överlåtes till Staden med äganderätt, med undantag av ett tredimensionellt utrymme motsvarande bostadsrättsföreningarna 4 och 5 enligt (Bilaga 2) och (Bilaga 3). Bolaget skall även återlämna tomträtterna Pundet 1 och Vävnaden 1 till Staden. Befintliga byggnader ska vid överlåtelsestillfället vara evakuerade och rivna. Om rivning inte kan ske innan tillträde ska Bolagets ansvar såsom fastighetsägare kvarstå för samtliga byggnader inklusive tillhörande intäkter, kostnader och tredjemansansvar fram tills rivning har skett.

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för kontorsändamål inom fastigheten Åkeshov 1:1, samt tredimensionellt utrymme för bostadsändamål/lokaler i anslutning till bostadsrättsföreningarna 4 och 5 enligt (Bilaga 2) och (Bilaga 3).

För ovan nämnda marköverlåtelser ska Bolaget till Staden erlægga en köpeskilling preliminärt beräknad till 71 690 040 kronor enligt nedanstående beräkningsgrund och vad som anges i § 2. Ytor regleras utifrån tillåten byggrätt enligt detaljplan.

Del av Åkeshov 1:1 överlåtes till Bolaget	BTA	Kvmpris	Värde
Bostad	6462	9 600	62 035 200
Lokaler	501	3 000	1 502 100
Kontor	8100	3 800	30 780 000
Del av Grammet 1 överlåtes till Staden			
Ungdomsbostad	453	9 600	4 352 640
Handel	4351	4 200	18 274 620
Köpeskilling Bolaget			71 690 040

Staden har rätt att som andrahandsalternativ till ovanstående marköverlåtelser förvärva fastigheten Grammet 1 i sin helhet efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Sådan rätt ska åberopas innan överenskommelse om exploatering har träffats mellan parterna. Staden överlåter då inte tredimensionellt utrymme för bostäder/lokaler enligt § 4.3 2 st. Köpeskilling enligt § 4.3 och exploateringsbidrag enligt § 4.4 ska då omförhandlas.

Staden skall till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för bostäder, handel och lokaler. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2014-11-22.

Parterna skall träffa tomträttsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Tomträttsavgälden skall beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas. Tomträttsavgäld för handelsfastigheten och för bostadsfastigheter på däck skall erläggas först när respektive etapp kan byggstartas.

För bostäder upplåtna med tomträtt skall en avgäldsreduktion om 50 % gälla de första sex åren och därefter med 25 % de nästkommande fyra åren.

4.4. Exploateringsbidrag

Med utgångspunkt i Bolagets åtaganden enligt § 4.2 och § 4.3 är parterna överens om att Bolaget skall utge ett exploateringsbidrag om 40 miljoner kr när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 3), 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 integrera olika former av socialt boende och specialbostäder, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning mm.

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte exploateringsnämndens och kommunfullmäktiges beslut om markanvisning vinner laga kraft eller om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2014-11-22.

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 JM AB (publ)

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta - områden för markanvisning
2. Illustration - bostadsrättsföreningarna 4 och 5
3. Illustration - byggrätternas fördelning mellan Åkeshov 1:1 och Grammet 1
4. Markanvisningspolicy
5. Exploateringskontorets krav och mål för energi