BAKGRUND

Staden planerar en ny stadsdel på Årstafältet som omfattar ca 4 000 nya bostäder, service, skola, arbetsplatser och lokal handel. Ett planprogram har upprättats och de första detaljplanerna för park och bebyggelse har påbörjats under år 2011. Planprogrammet omfattar, utöver det område av fastigheten Årsta 1:1 som ägs av staden, även fastigheten Postgården 1 som ägs av ICA Fastigheter Sverige AB. Där finns idag lokaler för lagerhantering. ICA Fastigheter Sverige AB och Staden är överens om att gemensamt utveckla fastigheten Postgården 1 och intilliggande områden av fastigheten Årsta 1:1 i enlighet med planprogrammets intentioner, huvudsakligen för bostäder och handel.

Parterna har gemensamt funnit att det för stadsdelen mest gynnsamma läget för etablering av lokal handel och service är inom ett område som berör både Postgården 1 och Årsta 1:1 (nedan kallat **ICA-kvarteret**, markerat i bilaga 1). För att närmare reglera samarbetet kring en exploatering och fastighetsreglering har parterna, Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och ICA Fastigheter Sverige AB (org.nr. 556033-8518), nedan kallat **Bolaget**, under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL SAMT INTENTIONSAVTAL AVSEENDE FASTIGHETSREGLERING

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2013-02-07 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Årsta 1:1 i stadsdelen Årsta. Markanvisningen innebär att Bolaget, under en tid av två år, dock senast 2015-05-01, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering och överenskommelse om fastighetsreglering för detta markområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det anvisade området inom Årsta 1:1 samt del av Postgården 1, nedan kallat **ICA-kvarteret,** planläggs för ny bebyggelse med ca 170 bostadslägenheter, lokaler för livsmedelshandel (ca 4 500 kvm butiksyta) samt ytterligare ca 1 900 kvm ljus BTA övriga lokaler för handel/service i bottenvåningen.

Följande huvudprinciper ska gälla:
- Bostäderna får upplåtas med bostadsrätt,
- Bebyggelsen inom stadsutvecklingsområdet Årstafältet förväntas ha höga krav på utformning vilket t.ex. kan prövas genom parallella uppdrag,
- Parkeringsbehovet ska lösas under mark inom den egna fastigheten,
- ICA-kvarteret ska tillförsäkras god tillgänglighet för varutransporter, kundtrafik och till bostadsentréer som ej ligger i direkt anslutning till gata.
- Avfallshanteringen för bostäderna avses ske via en stationär sopsugsanläggning.

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att resterande del av Postgården 1 planläggs för ny bebyggelse med bostadslägenheter och med viss del lokaler i bottenvåning i huvudsaklig överensstämmelse med bilaga 1.

Bolaget och Staden ska genomföra ett markbyte där Bolaget erhåller det nu markanvisade området och Staden erhåller den del av Postgården 1 som ej ska ingå i ICA-kvarteret. Markbytet ska ske genom en fastighetsreglering innebärande att den del av Årsta 1:1 som ingår i ICA-kvarteret överförs till Postgården 1 samt den del av Postgården 1 som inte ingår i ICA-kvarteret överförs till Årsta 1:1. Ersättning i anledning av marköverföringen ska fastställas enligt 4.3 nedan.

Tillträde av respektive område ska ske 1 månad efter det att fastighetsreglering vunnit laga kraft, dock tidigast när rivning av befintlig byggnad på Postgården 1 har skett. Kostnaden för lantmäteriförrättningen ska delas lika mellan parterna.

Parterna är överens om att driva projektet i överensstämmelse med av parterna framtagen tidplan (bilaga 2). Om någon part ser att tidplanen inte kan hållas så ska denne genast underrätta den andra parten.

Bolaget medger att Staden anvisar mark som nu ingår i Postgården 1 och som ska överföras till Årsta 1:1 till annan part för utveckling av stadsdelen. Bolaget förbinder sig att inte förlänga, eller teckna nya, hyreskontrakt för befintlig byggnad inom Postgården 1 utan medgivande från Staden.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för såväl ICA-kvarteret som resterande del av Postgården 1 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 av ICA-kvarteret.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för utrednings- och projekteringskostnader som behövs för planläggning av ICA-kvarteret och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering och överenskommelse om fastighetsreglering. Staden står för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Bolaget ska träffa ett planavtal med stadsbyggnadskontoret.

Staden står för utrednings- och projekteringskostnader som behövs för planläggning av de delar av Postgården 1 som ska överföras till Årsta 1:1.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark
Bolaget bekostar och svarar för rivning av befintlig byggnad inom fastigheten Postgården 1. Rivning kan påbörjas tidigast när hyresavtalen upphört och hyresgästerna avflyttat och ska, under förutsättning att detaljplanen för ICA-kvarteret vunnit laga kraft, vara avslutad senast 2017-02-01.

Bolaget ansvarar för provtagning och utredning för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder för eventuella markföroreningar inom de markområden som ska övergå till Årsta 1:1. För mark som övergår från Årsta 1:1 till Postgården 1 ansvarar Staden för provtagning och utredning på motsvarande sätt. Utredningarna ska vara genomförda i samband med att överenskommelse om exploatering och fastighetsreglering enligt § 4.3 nedan träffas mellan parterna.

Kostnader för de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i de blivande detaljplanerna ska för mark som idag omfattas av Postgården 1 bäras av Bolaget. För mark som idag omfattas av Årsta 1:1 ansvarar Staden för kostnader för erforderliga efterbehandlingsåtgärder.

Bolaget ska därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom det blivande ICA-kvarteret.

Gatu- och parkmark
Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av gator och parker. Bolaget ska bidra till exploateringskostnaderna i enlighet med punkt 4.3 nedan. Utöver detta bidrag ska inga ytterligare gatukostnadsersättningar utgå. Bolaget ska dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutnings-arbeten, som måste göras i allmän platsmark invid ICA-kvarteret, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom ICA-kvarteret.

4.3. Marköverföring och ersättning

Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering och fastighetsreglering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2015-05-01. Om planarbetet inför 2015-05-01 ej kommit tillräckligt långt eller utvecklats på så sätt att avtal om exploatering och fastighetsreglering ej kan träffas utifrån förutsättningarna i detta avtal, ska parterna ta upp förnyade förhandlingar.

Vid fastighetsreglering ska mellanlikviden bestämmas på följande sätt:

1. Den mark som ska överföras till Postgården 1 ska prissättas utifrån byggrätten enligt blivande detaljplan för ICA-kvarteret och nedanstående värden. Därvid ska genomsnittsvärdeprincipen tillämpas så att varje kvadratmeter markareal inom kvarteret åsätts ett värde som motsvarar kvarterets totala värde dividerat med kvarterets areal.

2. Den mark som ska överföras från Postgården 1 och som ingår i den blivande detaljplanen omfattande bland annat ICA-kvarteret ska prissättas utifrån byggrätten enligt den blivande detaljplanen och nedanstående värden för olika byggrätter. Från detta värde ska kostnader för anläggning av allmänna platser dras. Genomsnittsvärdeprincipen ska tillämpas inom de kvarter där mark från både Postgården 1 och Årsta 1:1 ingår.

3. Den mark som ska överföras från Postgården 1 och som ej ingår i den blivande detaljplanen omfattande bland annat ICA-kvarteret ska prissättas utifrån den byggrätt som kan uppskattas utifrån de planförslag etc som finns framtagna vid tecknandet av avtalet om fastighetsreglering. Därvid ska nedanstående värden ligga till grund för beräkningen. Från den prissatta byggrätten ska kostnader för anläggning av allmänna platser dras. För det fall att planförslaget redovisar kvartersmark med allmänt ändamål, exv skola/förskola/idrottsändamål, ska priset dock bestämmas utifrån den byggrätt (ändamål och omfattning) som illustreras i bilaga 1.

4. Staden ska till Bolaget erlägga en ersättning för kostnader för rivning av befintlig byggnad inom Postgården 1 för de kvarter där rivning är en förutsättning för bebyggelse och mark från Årsta 1:1 ingår. Ersättningen beräknas utifrån Stadens andel av kvartersmarken (Årsta 1:1) i förhållande till kvarteret som helhet (genomsnittsvärdeprincipen). Faktiska kostnader för rivningen ligger till grund för ersättningen enligt denna punkt.

5. Mellanlikviden utgör skillnaden mellan 1 och 2-4 och ska erläggas 1 månad efter tillträde. Vid beräkning av mellanlikviden ska posterna 1-4 indexregleras fram till tillträdestidpunkten i enlighet med vad som anges i bilaga 3.

Parterna är överens om följande markvärden och kostnadsposter vid värdetidpunkten 2012-10-01:

Bostäder inklusive vårdboende/trygghetsboende m m	11 500 kr/kvm ljus BTA
Lokaler inom ICA-kvarteret*	3 700 kr/kvm ljus BTA
Lokaler (ej bottenvåningar)	4 500 kr/kvm ljus BTA
Övriga lokaler (bottenvåningar i bostadshus)	4 000 kr/kvm ljus BTA

Kostnad för anläggning av allmän plats	1 550 kr/kvm ljus BTA
Bedömd kostnad för rivning av befintlig byggnad inom Postgården 1	16 miljoner kr (exkl moms)

**Förutsätter undermarksparkering inom kvarteret*.

Ovanstående pris i kronor per kvm ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priser enligt följande index:

Bostäder	Mäklarstatistik
Lokaler inom ICA-kvarteret och övriga lokaler (bottenvåningar)	IPD butiksindex
Lokaler (ej bottenvåningar)	IPD kontorsindex
Anläggningskostnader (allmän plats)	Entreprenadindex

Beräkningen av markvärden vid tillträdestidpunkten ska ske utifrån de formler som redovisas i bilaga 3.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Om inte annat uttryckligen anges i detta avtal ska Bolaget följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (bilaga 4), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget ska 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, materialanvändning mm.

§ 6

ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Staden medger att Bolaget överlåter avtalet till ett av Bolaget helägt dotterbolag. Bolaget svarar solidariskt tillsammans med dotterbolaget för åtaganden enligt detta avtal.

§ 7

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal samt intentionsavtal avseende fastighetsreglering är villkorat av att kommunfullmäktige senast 2013-06-30 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft. Avtalet är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering och fastighetsreglering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2015-05-01.

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.

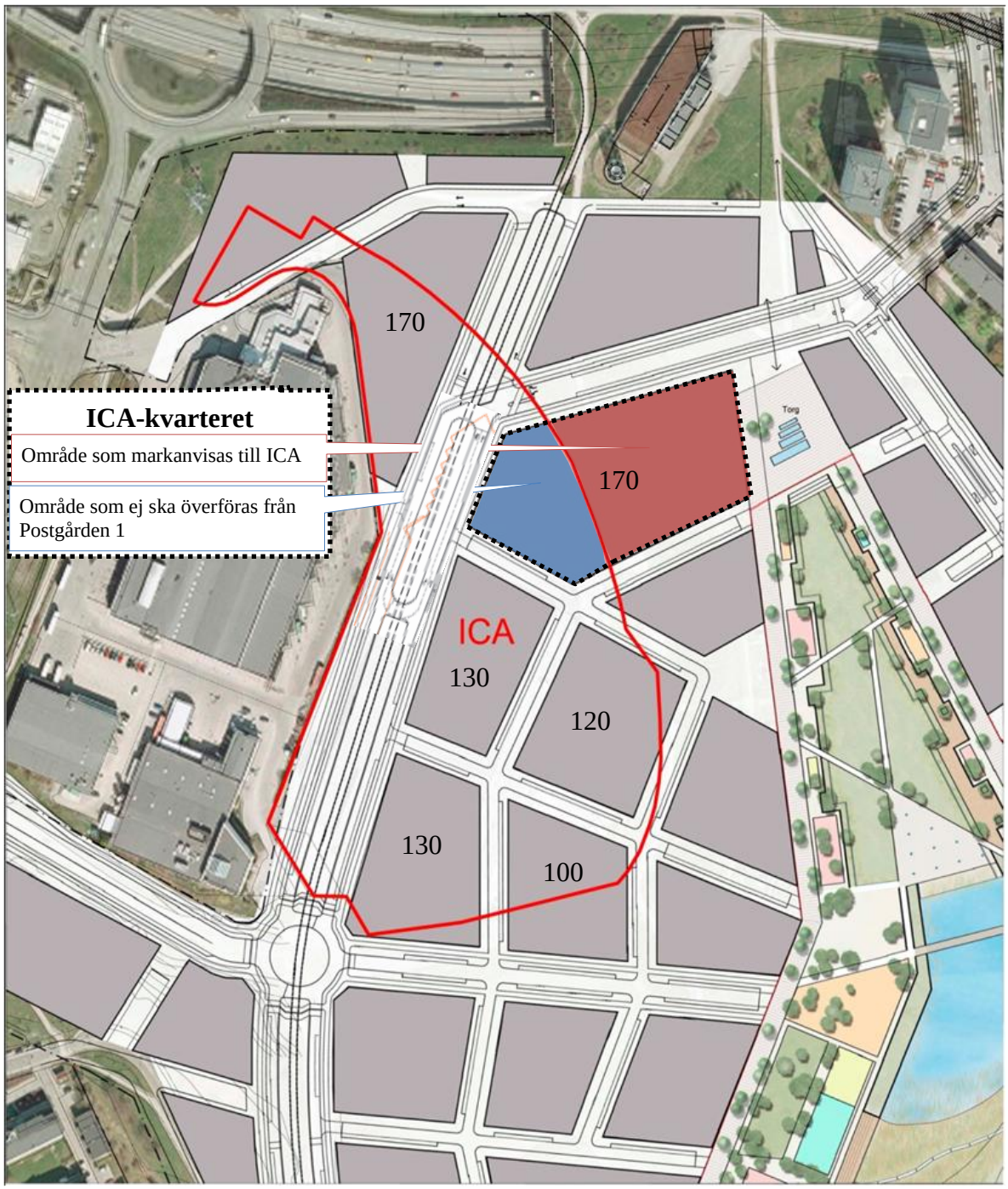
Stockholm den

För Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd	För ICA Fastigheter Sverige AB
..... Gunnar Jensen	..... Lena Boberg
..... Rebecca Westring	..... ( )
	..... Catrine Axelsson

BILAGOR
1. Karta över markområden som omfattas av markanvisning och fastighetsreglering,
2. Översiktlig tidplan,
3. Markvärdesberäkning vid tillträdestidpunkten,
4. Markanvisningspolicy.

Karta över markområden som omfattas av markanvisning och fastighetsreglering samt planeringsförutsättningar och preliminär omfattning av byggrätter (bostäder).

Fastigheten Postgården 1 omfattar det med röd begränsningslinje markerade området.



Siffrorna anger ungefärligt antal lägenheter som beräknas kunna rymmas inom de olika kvarteren (totalt). En lägenhet motsvarar 100 kvm ljus BTA vid beräkning av byggrätt enligt §4.3 punkt 3 i avtalet. I byggnad utmed huvudgata ska lokaler inrymmas i bottenvåningen.

För de kvarter där mark från både Postgården 1 och Årsta 1:1 ingår ska byggrätterna fördelas utifrån det tillförda markområdets andel av kvarteret.

Det kvarter som ICA utvecklar rymmer förutom ca 170 bostäder även lokaler för livsmedelshandel (ca 4 500 kvm butiksyta) och ytterligare 1 900 kvm ljus BTA övriga lokaler i bottenvåningen. Kvarteret ska vid planläggning tillförsäkras god tillgänglighet för varutransporter, kundtrafik och angöring till bostadsentréer som ej ligger i direkt anslutning till gata.

Preliminär Tidplan etapp 2-3 Årstafältet, 2012-12-11

Aktivitet	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ETAPP 2 – Detaljplanearbete – Förarbete gata/ledningar – Byggnadsarbeten kvartersmark							
ETAPP 3 – Detaljplanearbete – Förarbete gata/ledningar							
RIVNING – Rivn bef byggnad Postgården 1							
AVTAL MM – Markanvisningsavtal samt intentions-avtal avseende fastighetsreglering – Avtal om exploatering och fastighetsreglering – Preliminärt tillträde							

Markvärdesberäkning vid tillträdestidpunkten

Bostäder inklusive vårdboende/trygghetsboende m m
Överenskommet pris, 11 500 kr/kvm ljus BTA är bestämt i prisläge 2012-10-01 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutligt värde beräknas som den totala värdegrundande bruttoarean, m^2 ljus $BTA_{bostäder}$, som medges enligt lagakraftvunnen detaljplan inom varje kvarter multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr/m^2 BTA (A). Värdet ska fördelas mellan parterna enligt genomsnittsvärdeprincipen.

$$A = B + 25\% * (C-D)$$

där

A = pris på tillträdesdagen, kr/m^2 ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m^2 ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m^2 lägenhetsarea inom Söderorts närförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Söderorts närförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m^2 lägenhetsarea vid värdetidpunkten.

Lokaler inom ICA-kvarteret samt övriga lokaler (bottenvåningar)
Överenskommet pris för byggrätten inom ICA-kvarteret är 3 700 kr/kvm ljus BTA och för övriga lokaler i bottenvåningar är priset 4 000 kr/kvm ljus BTA vid värdetidpunkten 2012-10-01. Priset ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela Storstockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2011-12-31 (indextal för år 2011) är indextalet 343 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2012 har publicerats beräknas indextalet per 2012-10-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2011 och 2012. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

På tillträdesdagen ska slutgiltig värde beräknas som den totala värdegrundande bruttoarean, m^2 ljus BTA_{handel}, som medges enligt lagakraftvunnen detaljplan inom varje kvarter multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr/m^2 BTA (A). Värdet ska fördelas mellan parterna enligt genomsnittsvärdeprincipen.

Vid tillträde beräknas priset enligt följande:

1. *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*
   Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Priset vid tillträdet beräknas som priset i prisläge 2012-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*
   Priset vid tillträde beräknas som priset i prisläge 2012-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för 2012-10-01.

Lokaler (ej bottenvåningar)

För byggrätt för kontor eller annat lokaländamål (ej bottenvåning) är priset 4 500 kr/m^2 ljus BTA och avser prisläge 2012-10-01 (värdetidpunkten). Priset skall regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms övriga Storstockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2011-12-31 (indextal för år 2011) är indextalet 147 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2012 har publicerats beräknas indextalet per 2012-10-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2011 och 2012. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

På tillträdesdagen ska slutgiltig värde beräknas som den totala värdegrundande bruttoarean, m^2 ljus BTA_{lok}, som medges enligt lagakraftvunnen detaljplan inom varje kvarter multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr/m^2 BTA (A). Värdet ska fördelas mellan parterna enligt genomsnittsvärdeprincipen.

Vid tillträde beräknas priset enligt följande:

1. *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*
   Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Priset vid tillträde beräknas som priset i prisläge 2012-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*
   Priset vid tillträde beräknas som priset i prisläge 2012-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för 2012-10-01.

Kostnad för anläggning av allmän plats

Överenskommen kostnad, 1 550 kronor per kvm ljus BTA, är bestämd i prisläge 2012-10-01 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i entreprenadindex E 84 enligt följande:

Basmånad (EI 1) = 2012-10.
Beräkningsmånad (EI 2) = 2 månader före tillträdet.

Den överenskomna kostnaden indexregleras med ett viktat medelvärde av EI 2 / EI 1 för nedan angivna grupper och vikter (procentsatser):

111	Jordarbeten	15%
113	Asfaltarbeten	15%
114	Trädgårdsarbeten	25%
115	Betongarbeten	15%
116	Betongpålar	15%
118	KC pelare	15%