

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och AB Familjebostäder (org.nr. 556035-0067), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2015-10-15 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Vasastaden 1:16 i stadsdelen Vasastaden, och omfattar det blivande kvarteret Algoritmen, nedan kallat Algoritmen, inom Hagastaden.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av ett 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

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. År 2007 enades Karolinska Institutet, KTH och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting samt representanter från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra Station. Den partsgemensamma visionen för det nya området Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008 av Stockholm respektive Solna. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, antogs av kommunfullmäktige 15 mars 2010. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 3 000 nya lägenheter, ca 13 000 nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m.m. Projektet medför en bättre koppling mellan Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning. Algoritmen utgör ett av de kvarter som är planlagda för bostadsändamål och avses omfatta ca 150 bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen av hela utbyggnadsområdet tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.
- Tidplanen för Bolagets utbyggnad av Algoritmen ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden. En särskild utbyggnadsordning och tidplan finns framtagen för Algoritmen som ska följas.
- Bolaget är införstått med att det finns många inblandade parter och parallella projekt gränsande till Algoritmen.
- Inom Algoritmen ska en infartsramp samt trapphus till Norra Stationsgaraget inrymmas samt preliminärt två förskolor och en gruppbofastadsenhet.
- Parternas ambition är att skyndsamt arbeta för att träffa en överenskommelse om exploatering i syfte att möjliggöra en byggstart 2017-08-01.

§ 3

DETALJPLAN

Detaljplan för området, S-Dp 2009-02013-54, vann laga kraft 2011-04-07.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Framtagandet av gällande detaljplan ska bekostas av de exploatörer som är aktiva i planområdet. Byggrättens storlek (BTA) enligt detaljplan avgör Bolagets kostnadsandel.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolaget ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

I de fall Staden bedömer att det inom fastigheten kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Staden egna 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 blivande detaljplan. Vid denna

bedömning tillämpar Staden i första hand de för Detaljplanens bestämmelser tillämpliga Storstadsspecifika riktvärdena, se stadens hemsida. Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget. Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

För att värna om våra naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden som Bolaget finner det vara möjligt att återanvända överskottsmassor på. I de fall efterbehandlingsåtgärder erfordras, enligt första stycket, ersätter Staden inte i något fall kostnader för hantering och avsättning av massor understigande Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) eller massor för vilka det finns avsättningsmöjligheter.

Bolaget ska därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Gatu- och parkmark

Bolaget ska 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.

Huvudregeln i övrigt är att Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Parterna kan överenskomma om annat.

4.3. Tomträttsupplåtelse

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för bostäder. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering senast 2016-10-18.

Parterna ska träffa tomträttsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Tomträttsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), 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 specialbostäder, lokaler för förskola, social omsorg och service, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med

funktionsnedsättning, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning, materialanvändning m.m.

Bolaget ska dessutom följa de krav och strategier som särskilt tagits fram för projekt Hagastaden. Dessa utgör bl.a. Tidplan och utbyggnadsordning (2014-10-31), Miljöprogram (2012-11-29), Dagvattenstrategi (2015-08-20), Parkeringsstrategi (2015-01-16), Grönytefaktor (2015-09-10), Princip entré infälld i fasad (tillgänglighet) (2010-06-29), Programutredning Förskolor (2013-02-18), Programutredning LSS (2013-06-12), Kravspec LSS (2014-01-20), Generella områdesförutsättningar (2013-10-02), Övergripande arbetsmiljöplan (2013-11-25), Kranregler (2013-11-25), Mall för miljökrav för entreprenader inom Stockholms stad (2013-03-18).

§ 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 2016-10-18.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För AB Familjebostäder

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta, kvarter Algoritmen
2. Markanvisningspolicy