

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Niam VI Neapel 3 AB (org.nr. 559029-9045), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2016-06-09 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta ungefärligt angivna markområdet (Bilaga 1). Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Pireus i stadsdelen Östermalm, med adress Hangövägen.

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 detta markområde.

Vid samma datum har avtal tecknats rörande Hangö 1, Pireus 1 samt Neapel 3, inkluderande ett solidariskt ansvar mellan Niam VI Holding AB och Niam VI Neapel 3 AB avseende samtliga åtaganden enligt detta avtal.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med cirka 3 500 kvm ljus BTA bostäder, vilket motsvarar ca 35 bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Bottenvåningarna ska innehålla lokaler i av staden utpekade lägen
- Kvartersmarken ska underbyggas med garage

Fastigheten ligger inom Norra Djurgårdsstaden som av Stockholms Stad utsetts till miljöprofilområde. Detta innebär att Norra Djurgårdsstaden ska visa vägen mot en hållbar framtid.

Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och

- att arbeta för att uppfylla högt ställda mål och krav i områdets miljöprofilering
- 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 hållbarhetsarbetet inom Fastigheten ska följa Norra Djurgårdsstadens stadsbyggnadsprinciper samt bifogat handlingsprogram (Bilaga 2). Kraven i handlingsprogrammet ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1.

Bolaget ska ansluta sig till en gemensam bygglogistikanläggning (trafiklots, omlastningscentral och avfallsanläggning).

Förutom trafikbuller är fastigheten utsatt för buller, inklusive lågfrekvent, från verksamheter på Värtapiren. Bolaget är medvetet om att bostadsbebyggelse på den blivande kvartersmarken föranleder noggrann planering med avseende på buller och att det kan komma att krävas särskilda åtgärder för att uppnå lagkraven för högsta tillåtna ljudnivåer och för att skapa en god akustisk boendemiljö, såväl inomhus som utomhus.

Bolaget är medvetet om vikten av mycket god samverkan med Staden och övriga aktörer i området för att klara genomförandet av projektet och åstadkomma gemensamma anläggningar såsom garage, gårdar, tak och teknikutrymmen.

Bolaget är medvetet om att en planeringsförutsättning för området är att all bilparkering, inklusive den för allmänhet och besökare, skall ordnas i underjordiska garage på kvartersmark. Garagen ska samnyttjas inom och mellan kvarterna.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området 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 kvalificerade arkitekter för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet. Bolaget ska följa den av stadsbyggnadskontoret fastlagda processen för konkurrensutsättning av bebyggelseförslag genom parallella arkitektuppdrag.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

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

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

4.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

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

Staden schaktar den blivande kvartersmarken minst ner till projekterad grundläggningsnivå. Projekterad grundläggningsnivå anges i grovschaktplan som tas fram i samråd med bolaget. I de fall berg påträffas vid schakt kommer bergschakt ej utföras, om inte annat bestäms i överenskommelse om exploatering. Bolaget ersätter Staden för jordschakt och transport av massor med ca 450-550 kr/kbm. Bolaget startar sina entreprenadarbeten vid grovschaktade ytor.

Staden markrenar den blivande kvartersmarken ned till nivå som anges i grovschaktplan i den omfattning som krävs för att uppnå platsspecifika riktvärden och åtgärds mål. Riktvärden och åtgärds mål ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1.

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

Bolaget ska bygga med gas- och vattentäta grundkonstruktioner och ventilerat garage.

I källarplan ska Bolaget, i samråd med övriga exploatörer inom kvarteret, reservera utrymme för teknikutrymmen som kan krävas för utbyggnaden (så som t.ex. nodrum, nätstation etc), samt uppskattningsvis 50 kvm för vakuumstation för separerande avloppssystem (matavfall, gråvatten och svartvatten). Tekniken utreds av Staden och ska eventuellt införas i etappen för att bl.a. möjliggöra energi- och näringsutvinning.

Allmänna ledningar kommer inte att finnas i alla gator. Ledningar som försörjer flera byggherrar i kvarteret kan komma att förläggas genom fastighetens garage och källare.

Bolaget står för kostnader för fastighetsbildning, lagfart och anslutning av vatten, avlopp, sopsug, el, fjärrvärme m.m.

Gatu- och parkmark

En stödkonstruktion (spont, stödmurselement etc.) kan komma att sättas av Staden längs med delar av gatorna runt kvarteret för att kunna färdigställa arbetsgatorna så tidigt som möjligt. Stödkonstruktionen avslutas ca 0,8 m från Bolagets projekterade bottenplatta och källarvägg. Kostnaden för stödkonstruktion inom etappen bärs av samtliga bolag. Debitering baseras på respektive bolags byggda kvadratmeter ljus BTA.

Bolaget ersätter staden för Bolagets andel av kostnad för stödelement/spont och merkostnad för försiktig motfyllning om Bolagets valda konstruktioner medför krav på detta.

Senaste datum då Bolaget ska ha färdigställt bottenplatta och källarvägg som ansluter mot blivande allmän platsmark kommer att anges i överenskommelse om exploatering.

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. Marköverlåtelse

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder och eventuella kommersiella lokaler (butiker eller liknande). Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2018-06-09.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för bostäder 29 000 kronor per m² ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) 6 500 kronor per m² BTA.

Ovanstående pris för bostäder i kronor per m² är bestämt i prisläge 2016-05 (**värdetidpunkten**) och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset ska ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 0,35 * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Östermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Östermalm enligt
Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatistik redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

Ovanstående pris för kommersiella lokaler (butiker eller liknande) i kronor per m² är bestämt i prisläge 2015-11 och ska regleras - uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen enligt nedanstående formel.

För byggrätt för kommersiella lokaler skall köpeskillingen 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 2014-12-31 (indextal för år 2014) är indextalet 360 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2015 har publicerats beräknas indextalet per 2015-11 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2014 och 2015. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen 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. Köpeskillingen vid tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2015-11 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2015-11 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för november 2015.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 3), beslutad i kommunfullmäktige den 15 december 2015. 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.

§ 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 2018-06-09.

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 överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,
- 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 Niam VI Neapel 3 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta Pireus 1
2. Handlingsprogram
3. Markanvisningspolic