

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 Neapel 3 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 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 bostäder.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bolaget avser upplåta bostäderna 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 miljöprofilsområde. 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.

Befintlig byggnad på fastigheten Neapel 3 är grönklassad, enligt Stadsmuseets klassificering, med hänsyn till byggnadens tidstypiska uttryck. Detta innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

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 detaljplanearbetet 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

Bolaget ska svara för erforderliga evakueringar, rivningar och bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

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.

Markanvisningen avser en del av en fastighet där en befintlig byggnad täcker mer än markanvisningsområdet. Byggnaden är, så som anges i § 3 ovan, grönklassad enligt Stadsmuseets klassificering. Mot bakgrund därav är parterna medvetna om att en framtida fastighetsbildning avseende den nu markanvisade delen kan bli mer komplicerad än vad som är gängse.

Det är bolaget som har ansvar för att fastighetsbildning genomförs. Staden biträder ansökan förutsatt att Staden anser att det är en lämplig åtgärd utifrån det område den avser m.m. Om det av någon anledning inte går att genomföra en fastighetsbildning avseende den markanvisade delen föranleder detta inte någon rätt för Bolaget att rikta krav mot staden på ersättning eller annan liknande kompensation.

Gatu- och parkmark

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.

Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid försäljning enligt blivande detaljplan ska vara 81 000 000 (Åttioenmiljoner) kronor.

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

B = pris vid värdetidpunkten

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 Mäklarstatistikens 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.

§ 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 Neapel 3
2. Handlingsprogram
3. Markanvisningspolicy