

BILAGA 4

Markanvisningsavtal för bostäder och lokaler
inom Norrmalm 2:62

Stockholms kommun och Fabege AB har kommit överens om ett avtalspaket innehållande ett flertal avtal genom vilka Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, dels dess fastighetsnämnd, å ena sidan, och av Fabege AB kontrollerade bolag, å andra sidan, ömsom säljer, ömsom köper fastigheter samt avtalar om upphörande av tomträttsupplåtelser. Som en del av denna överenskommelse har mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Fabege Lästis AB (org.nr. 556683-3801), nedan kallat **Bolaget** under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Enligt ett förslag till exploateringsnämnden 2007-11-15 föreslås nämnden besluta att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet ("Markområdet"). Markområdet omfattar ca 330 kvm och ligger inom fastigheten Norrmalm 2:62 i stadsdelen Norrmalm. Markområdet utgörs av en del av Lästmakargatan.

Om beslut enligt första stycket fattas av nämnden innebär denna markanvisning 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 Markområdet.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Som inledningsvis angivits utgör denna markanvisning en del av en större paketuppgörelse. Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att Markområdet planläggs för både bebyggelse av bostäder, kontor och lokaler.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Bostäderna, kontoren och lokalerna får upplåtas med bostadsrätt.

§ 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 köpeavtal för Markområdet. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

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

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolaget skall svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom Markområdet. Vidare skall Bolaget bekosta och utföra den ledningsflytt (både tillfällig och permanent) som kan bli aktuell till följd av exploateringen

Staden beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Markområdet, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att Markområdet ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Staden bekostar inga åtgärder enligt förra meningen beställda av Bolaget.

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 Markområdet.

Gatu- och parkmark

Bolaget skall svara för och bekosta projektering samt byggande av gator. Bolagets andel för gatukostnader skall baseras enbart på befintlig byggrätt innan den föreslagna detaljplaneändringen enligt § 3.

44 

Bolaget skall svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Markområdet, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Markområdet.

4.3. Överlåtelse

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta Markområdet. Överlåtelsen skall ske genom att Markområdet överförs genom fastighetsreglering till den av Bolaget ägda fastigheten Stockholm Bocken 35. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering av Markområdet när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2010-01-01. Fastighetsregleringsavtal och exploateringsavtal skall undertecknas samtidigt. Bolaget skall tillträda Markområdet när den nya detaljplanen vunnit laga kraft.

Vid försäljningen av Markområdet skall priset baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder och lokaler tjugotusen (20 000) kronor per kvadratmeter ljus BTA.

Köpeskillningens storlek är bestämd i prisläge 2007-12-31.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), 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.

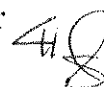
§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte

- exploateringsnämnden i Stockholms kommun, genom beslut som senare vinner laga kraft, godkänner detta markanvisningsavtal samt överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2010-01-01.

kommunfullmäktige i Stockholms kommun, genom beslut som senare vinner laga kraft, godkänner



- överlåtelseavtal avseende Stockholms kommun köp av byggnaderna på tomträtterna Stockholm Visthusboden 1-3 och Stockholm Orgelpipan 5 från Fabege Stockholm AB och Fastighets AB Redlab,
- överlåtelseavtal avseende Stockholms kommuns försäljning av fastigheten Stockholm Bocken 46 till Fabege Lästis AB,
- överlåtelseavtal avseende Stockholms kommuns försäljning av fastigheten Stockholm Apotekaren 22 till Fabege V 6 AB

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 regeringen samt bli föremål för rättsprövning,
- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

Har inte samtliga ovanstående villkor uppfyllts eller eftergetts per den (30)juni 2008, är detta avtal förfallet i sin helhet, varvid inte någon av parterna skall ha rätt till någon ersättning från den andra parten.

* * * * *

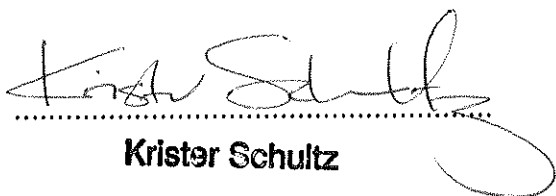
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

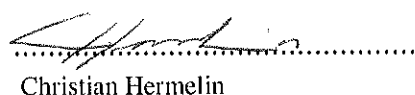
Stockholm den 30 oktober 2007

Stockholm den 30 oktober 2007

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Fabege Lästis AB


Krister Schultz


Christian Hermelin

()

()

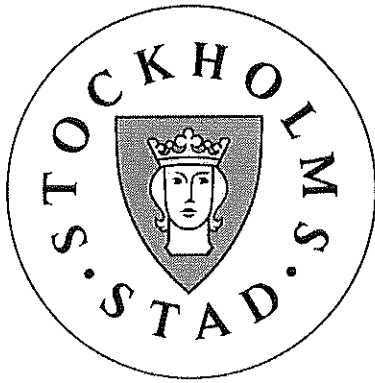
BILAGOR

1. Karta utvisande Markområdet
2. Markanvisningspolicy

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

till markanvisningsavtal mellan Stockholms kommun och Fabege Lästis AB avseende del av Norrmalm 2:62 på Norrmalm

[illegible]



MARKANVISNINGSPOLICY

För bostadsfastigheter och andra
exploateringsfastigheter

Antagen i exploateringsnämnden 2007-04-19

Definitioner

Inför planeringen av ny bebyggelse fördelar Exploateringsnämnden genom markanvisningsbeslut den mark som staden äger till olika intressenter.

MARKANVISNING

Markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom visst markområde som staden äger". Markanvisning kan ske antingen genom att staden direktanvisar ett område eller genom anbudsförfarande.

I samband med att exploateringsnämnden ger markanvisning till en byggherre upprättar staden ett s k markanvisningsavtal med byggherren för det aktuella projektet. I avtalet ska hänvisning ske till gällande markanvisningspolicy som finns tillgänglig på Stockholm stads webbplats.

MARKANVISNINGSAVTAL

Markanvisningsavtalet är en bekräftelse dels på nämndens beslut, dels på att byggherren accepterar de villkor som gäller för markanvisningen. Avtalet ger en trygghet för den enskilde byggherren att med ensamrätt kunna förhandla med staden om genomförande av ny bebyggelse och därmed vara villig att satsa resurser och kostnader för erforderlig projektering m m i samband med detaljplanearbete och avtalsförhandlingar.

Markanvisningspolicy för bostäder i flerfamiljshus

Markanvisningspolicyen gäller för markanvisningar som görs av exploateringsnämnden från den 19 april 2007. För projekt där mark-/exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige tidigare beslutat om markanvisning med tomträttsupplåtelse eller försäljning fullföljs fattade beslut och ingångna avtal. Om en byggherre med tomträtt istället vill köpa marken ska förvärvet ske till marknadspris. Om en byggherre vill upplåta med bostadsrätt istället för hyresrätt och nämnden godkänner bytet av upplåtelseform, skall marken säljas till marknadspris.

Allmänna mål för bostadsbyggandet

Det behövs fler bostäder i Stockholm och ambitionen är att bygga 15 000 bostäder under nuvarande mandatperiod för att under perioden fram till 2030 bygga ytterligare 60 000 lägenheter. För exploateringskontorets del innebär detta i genomsnitt 3 000 lägenheter per år skall föras fram till markanvisning under åren 2007-2010 och att kontoret sedan aktivt samarbetar med byggherrar om detaljplan och genomförande.

Kontoret bör vidare samarbeta med markägarna/byggherrarna till de lägenheter som planeras på icke kommunalt ägd mark, så att dessa byggs.

Ambitionen är att fortsätta att utveckla Stockholm och stockholmsregionen, samt att skapa förutsättningar att erbjuda invånarna en god och hållbar boendemiljö. Exploateringskontoret skall, genom effektiv, ekonomisk och miljövänlig markanvändning bidra till en tillgänglig och trygg stad samt verka för blandade upplåtelseformer i hela staden och en mångfald av boende och boendeformer genom att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bostadsbyggande i jämn takt.

Storleken på de enskilda markanvisningarna anpassas efter omgivande bebyggelse, förutsättningarna för arkitektonisk variation, möjligheterna till varierande upplåtelseformer och optimala antalet medverkande byggherrar, för att skapa mångfald.

I dagsläget har drygt 250 byggherrar ansökt om markanvisning i Stockholm. Av dessa är det ett 70-tal företag som fått markanvisning och är aktiva i Stockholm. Fördelningen mellan bostadsrättsbyggare och hyresrättsbyggare är jämn. Den stora mängden byggherrar, varav flera är relativt nya i Stockholm, ställer krav på tydliga rutiner vid markanvisning och den fortsatta processen så att arbetet med exploateringen kan fortlöpa smidigt.

Hyresrätt

Marken för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Bostadsrätt

Marken för bostadsrättslägenheter ska säljas till marknadsvärde.

Direktanvisning eller anbud

Markanvisning efter anbudsförfarande avseende pris på marken bör ske i en sådan omfattning att staden har goda kunskaper om marknadsvärdet på mark i

stadens olika delar. Anbudet kan också avse idéer om utformningen/användningen som kan ligga till grund för markanvisningsavtal. Direktanvisning kan göras vid försäljning av mark då markvärdena är kända eller då det finns motiv att välja en viss byggherre.

Vid tomträttsupplåtelse skall i normalfallet direktanvisning göras enligt denna markanvisningspolicy. Avgäldsnivån skall då följa kommunfullmäktiges beslut om tomträttsavgälder. Även vid tomträttsupplåtelse kan kontoret enligt kommunfullmäktiges beslut tillämpa ett anbudsförfarande.

Val av byggherre

Vid valet av byggherre, både vid anbud och direktanvisning, ska hänsyn tas till dennes ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktigt förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Staden bör vid valet av byggherre verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas t ex genom att uppmuntra nya företag att etablera sig i Stockholm.

Vid urvalet beaktas tidigare genomförda bra projekt liksom nytänkande, låga boendekostnader etc. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil, liksom att byggherren är villig att uppfylla stadens fastställda generella krav är en förutsättning för att markanvisning ska kunna ges.

Även kostnadsfaktorn är viktig. Stadens invånare är beroende av att det produceras bostäder som alla har råd att efterfråga. I den utsträckning markanvisningen kan användas för att pressa kostnader och gynna producenter som är villiga att producera bostäder av god kvalitet till rimliga priser, är det positivt.

Vidare önskar staden bidra till att underlätta för nya bostadsproducenter att etablera sig på stockholmsmarknaden.

Markanvisningspolicy för småhus

Ovan redovisade markanvisningspolicy för bostäder i flerfamiljshus gäller också för småhus. Marken till gruppbyggda småhus på gemensam tomt som upplåts med hyresrätt kan upplåtas med tomträtt. Marken till äganderättssmåhus och bostadsrättssmåhus skall säljas.

Markanvisningspolicy för andra exploateringsfastigheter

För andra exploateringsfastigheter gäller markanvisningspolicyn i tillämpliga delar. Exempel på sådana exploateringar är hotell, bebyggelse för kultur och undervisning, samt andra former av bebyggelse för näringslivets behov.

Villkor för markanvisning

a) En markanvisning är tidsbegränsad till två år från exploateringsnämndens beslut. Om en bindande överenskommelse om exploatering inte kan träffas inom dessa två år kan staden göra en ny markanvisning. Exploateringskontoret kan medge förlängning. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.

Staden ska ha rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om staden och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.

b) Byggherren står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i samband med detaljplanearbetet ska göras i samråd med staden.

c) Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger ej rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

d) På stadens begäran ska byggherren upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder.

e) Markanvisning får ej överlåtas utan stadens medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

f) Den som erhåller markanvisning för hyresrätt skall ha avtal eller sluta avtal med Bostadsförmedlingen i samband med anvisningen.

g) Byggherren skall följa beslutade generella krav av Kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden. Det kan t ex gälla att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder i nya bostadsprojekt och att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder eller att följa stadens avfallspolicy etc.

4 