

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och [**Företagsnamn**] (org.nr. [xxxxxx-xxxx]), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har [åååå-mm-dd] beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Farsta 2:1 i stadsdelen Farsta strand, med adress Magelungsvägen.

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 tomträttsavtal för detta markområde.

#### Vid behov av solidariskt ansvar tas följande skrivning in:

Bolaget är ett dotterbolag till [**Moderbolag**] [**Moderbolag**] åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta avtal och enligt sådan överenskommelse om exploatering som Staden och Bolaget kan komma att ingå för markområdet.

### § 2

#### AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med cirka **XX** bostadslägenheter varav cirka [**antal**] i gruppbostad (bostäder) enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen).

Bolaget är medvetet om att detaljplanearbetet ska vara socialt värdeskapande och ska tillsammans med Staden identifiera åtaganden för att stärka den sociala hållbarheten inom Farsta. Utgångspunkten härvid är således det lokala perspektivet och Översiktsplan för Stockholms stad. Insatser för att stärka den sociala hållbarheten föreslås både under planerings- och genomförandeskedet samt i det färdiga resultatet.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

- Kvartersmarken för bostäderna ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 2). Bolaget förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Bolaget godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att staden får publicera resultatet från uppföljningen.
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

### § 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 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 ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal. 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.

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. Staden tar i så fall 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 Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm (<https://tillstand.stockholm/tillstand-regler-och-tillsyn/mark--och-gatuarbeten/fororenad-mark/>). 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.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

För att värna om våra naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden. Detta ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Bolaget ska 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. Tomträtsupplåtelse

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för bostäder (och eventuellt för kommersiella lokaler (butiker eller liknande) och/eller förskola). Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast [åååå-mm-dd].  
(två år efter markanvisning)

Tomträtsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträtsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträtsavtalet träffas.

#### *Kommersiella lokaler*

Avgälden för lokaler, är bestämd till 225 kr/m<sup>2</sup> BTA i prisläge 2021-07-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av

MSCI Norden AB\* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2020-12-31 (indextal för år 2020) är indextalet 448 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2021 har publicerats beräknas indextalet per 2021-07-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2020 och 2021. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

1. *Om startindex enligt ovan kan beräknas:*  
Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2021-07-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*  
Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2021-07-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för juli månad 2021.

*\*före detta IPD*

Avgälden för förskola/skola ska i det kommande tomträttsavtalet baseras på den av kommunfullmäktige beslutade nivån för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten då tomträttsavtalet träffas.

## § 5

### MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 4), 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 avfallshantering och byggnation i anslutning till allmän platsmark m.m.

Enligt Stadens markanvisningspolicy gäller vidare att markanvisningen inte får överlåtas samt att Staden under vissa förutsättningar får återta markanvisningen. Med tillägg till detta har Staden rätt att återta markanvisningen om Bolagets ägarförhållanden

ändras utan Stadens godkännande därtill. Om Bolaget går i konkurs förfaller markanvisningen.

## § 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 [åååå-mm-dd].

(två år efter markanvisning)

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

[Ort] den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För [Företagsnamn]

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Vid behov av solidariskt ansvar enligt  
§ 1 ovan:

För [Moderbolag]

.....  
( )

.....  
( )

## BILAGOR

1. Karta [text]
2. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
3. Markanvisningspolicy