

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 Akalla 4:1 i stadsdelen Akalla, med adress Finlandsgatan/Vandagatan.

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 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 200 bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt/hyresrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- 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.
- Avfallshantering kan komma att ske genom anslutning till den befintliga sopsugsanläggningen i Akalla/Husby med enskilt huvudmannaskap. Bolaget ska aktivt delta i arbetet för att utreda förutsättningar och villkor för anslutning så att en överenskommelse ska kunna tecknas mellan Bolaget och huvudmannen för sopsugsanläggningen.
- Avfallshantering kan alternativt komma att ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugsanläggningen bekostas av de fastighetsägare och tomträttshavare som ansluts till anläggningen genom anslutningsavgift. Bolaget ansvarar för utbyggnad och äger anläggningen som befinner sig inom den blivande fastigheten.

§ 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 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

Längs Finlandsgatans norra sida samt Vandagatans östra sida finns starkströmskablar som kommer behöva läggas om innan byggnation kan påbörjas inom kvarteret. Staden

och det ledningsdragande bolaget ombesörjer och bekostar omförläggning av dessa kablar.

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. 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 [åååå-mm-dd].

(två år efter markanvisning)

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 [**pris**] kronor per m² ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) 3 800 kronor per m² ljus BTA. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 3.

Ovanstående pris för bostäder i kronor per m² är bestämt i prisläge 2022-04-01 (**värdebidpunkten**) 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.

$$A = B + 20 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdebidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Spånga och Kista som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris¹ på bostadsrätter inom Spånga och Kista enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdebidpunkten

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.

Köpeskillingen för lokaler, är bestämd till 3 800 kr/m² ljus BTA i prisläge 2022-04-01 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), före detta IPD. Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2021-12-31 (indextal för år 2021) är indextalet enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2022 har publicerats beräknas indextalet per 2022-04-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2021 och 2022. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen 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.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2022-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2022-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för april månad 2022.

§ 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
2. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
3. Definition av ljus BTA
4. Markanvisningspolicy