

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Fastighets AB Godsfinckan (org.nr. 556969-5314), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Bolaget är tomträttsbavare till fastigheten Godsfinckan 1 i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, nedan kallad **Fastigheten**.

Fastigheten får enligt gällande detaljplan användas för kontors- och industriändamål och får enligt gällande tomträttsavtal användas för kontor, butik samt industri/lager m.m. Enligt sidoavtal till tomträttsavtalet medges också rätt att ha skola inom delar av Fastigheten, omfattande 3 000 kvm BTA, så länge det finns tillfälligt bygglov för det.

Bolaget önskar att detaljplanen ska ändras på så sätt att Fastigheten ska få användas för skola och kontor. Bolaget avser att behålla befintlig bebyggelse inom Fastigheten för dessa ändamål.

Exploateringsnämnden har 2023-08-24 beslutat att genom en markanvisning till Bolaget möjliggöra att marken inom Fastigheten kan prövas för detaljplaneändring till skola och kontor.

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 tillägg till tomträttsavtal för Fastigheten.

Bolaget är ett dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB (org.nr. 556064-5813). S:t Erik Markutveckling AB 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 Fastigheten.

Eventuell tillskottsmark för skolgård

Behov av mark för skolgård och olika möjligheter att tillgodose detta behov kommer att utredas under planprocessen. I första hand ska behov av skolgård tillgodoses inom Fastigheten, t.ex. genom att befintlig markparkering inom Fastigheten görs om till skolgård. Endast om det inte är möjligt att till fullo tillgodose behovet av skolgård inom

Fastigheten kan annan mark i anslutning till Fastigheten komma att tas i anspråk för skolgård.

Mark som skulle kunna vara möjlig att ta i anspråk för skolgård utgörs av mark inom intilliggande Bröderna Hedlunds Park, inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. Det är dock viktigt att i största möjliga mån bevara denna mark som parkmark, då marken ingår i ett parkstråk mellan Lumaparken och Heliosgången och då det bedöms vara brist på parkmark i stadsdelen.

Om parkmark i anslutning till Fastigheten bedöms behöva tas i anspråk för skolgård ska det utredas hur detta behov kan tillgodoses. I första hand ska behovet tillgodoses på annat sätt än genom att överföra mark till Fastigheten. Alternativ, beroende bl.a. på hur aktuell mark planläggs, skulle kunna vara att Staden arrenderar ut mark för skolgård så länge som Fastigheten används för skola eller att mark används för skolgård med stöd av polistillstånd enligt ordningslagen så länge som Fastigheten används för skola.

I dagsläget använder Bolagets hyresgäst SISAB parkmark för skolgård i anslutning till Fastigheten med stöd av polistillstånd enligt ordningslagen. Bolaget är medvetet om att denna användning behöver upphöra om marken i enlighet med ovan kommer behöva tas i anspråk på annat sätt.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att Fastigheten planläggs för skola och kontor. Det noteras att projektet till största delen avser ny detaljplan för befintliga byggnader.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Kvartersmarken ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt, avseende skola enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.
- I syfte att minimera antalet transporter till och från området ska, i de fall Staden anser lämpligt, möjligheten för lokal hantering av berg- och schaktmassor utredas av Bolaget och Staden.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för Fastigheten 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 tillägg till 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

Bolaget ska ansvara för och bekosta erforderliga evakueringar och rivningar inom Fastigheten. Bolaget ska även ansvara för och bekosta erforderliga ledningsomläggningar inom Fastigheten samt omläggningarnas följdkonsekvenser utanför Fastigheten.

Bolaget utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med den blivande detaljplanen, som omnämns i § 3 ovan.

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom 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 kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på 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. Fortsatt tomträttsupplåtelse

Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2025-08-24.

Parterna kommer även att behöva teckna nödvändiga tilläggsavtal till tomträttsavtalet, avseende bl.a. ändrad användning och avgäld.

Avgälden ska till den del den baseras på befintlig kontorsbebyggelse, ca 6 550 kvm, vara oförändrad (245 kr/kvm BTA för ekvivalent ljus BTA) under innevarande avgäldsperiod, vilken inleddes den 1 juli 2019. Därefter ska värdering göras avseende avgälden i denna del. Om ny detaljplan medger utökad byggrätt för kontor ska värdering göras avseende avgälden till den del den baseras på tillkommande kontorsbebyggelse. Avgäld baserad på tillkommande kontorsbebyggelse ska utgå från den tidpunkt då bygglov för sådan vunnit laga kraft.

Avgälden ska till den del den baseras på skollokaler baseras på den av kommunfullmäktige beslutade nivån för avgälder som gäller vid tidpunkten då tilläggsavtal avseende skola träffas.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 1), 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.

§ 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 2025-08-24.

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 tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Fastighets AB Godsfinkan

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För S:t Erik Markutveckling AB

.....
()

.....

.....
()

BILAGOR

1. Markanvisningspolicy
2. Definition av ljus BTA lokaler