

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Fastighets AB G-Mästaren (org.nr. 556605-3170), nedan kallat **Bolaget**, har träffats följande

FÖR- OCH MARKANVISNINGSAVTAL

till planerad exploatering inom Gjutmästaren 6 och 9

§ 1

BAKGRUND

För området som omfattar fastigheterna Masugnen 1, Ulvsunda Industriområde 1:14, Gjutmästaren 3, Gjutmästaren 5, Gjutmästaren 6, Gjutmästaren 9 och Valsverket 10 i Ulvsunda industriområde, nedan kallat **Planområdet**, togs en start-PM i stadsbyggnadsnämnden 2017-12-14 med syfte att påbörja ett planarbete för förändrad markanvändning. Det geografiska området för Planområdet redovisas i Bilaga 1.

Planområdet har efter start-PM delats upp i två detaljplaneområden, där det ena detaljplaneområdet omfattar fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 och det andra detaljplaneområdet omfattar resterande fastigheter inom Planområdet. Det geografiska område som behandlas i detta för- och markanvisningsavtal omfattar detaljplaneområdet för fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, nedan kallat **Området**, vilket redovisas i Bilaga 2.

Bolaget är ägare till fastigheten Gjutmästaren 6, nedan kallad **Fastigheten** och tomträttsinnehavare till fastigheten Gjutmästaren 9, nedan kallad **Tomträätten**.

Fastigheten får enligt gällande detaljplan användas för industriändamål och används för närvarande huvudsakligen för handel med tillfälligt lov och parkeringsändamål. Tomträätten får enligt gällande detaljplan användas för industriändamål och används för närvarande för parkeringsändamål. Tomträätten får enligt gällande tomträttsavtal användas för industri. Bolaget önskar att i en ny detaljplan ändra användningen från industri till kontor, bostäder, idrott och kultur m.m.

Bolaget har beställt ny detaljplan hos Stockholms stadsbyggnadskontor, varpå detaljplanearbete påbörjats under 2018.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB (org.nr 556064-5813), vars primära uppdrag är att äga och förvalta utvecklingsfastigheter i avvaktan på att dessa ska omvandlas. Bolaget har därför för avsikt att under detaljplaneprocessen överlåta den blivande kvartersmarken inom Bolagets markinnehav i Området enligt den nya detaljplanen till en eller flera byggherrar.

§ 2

MARKANVISNING

Staden markanvisar härmed marken inom Tomträätten till Bolaget så att den kan prövas för detaljplaneändring till 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 köpeavtal för Tomträten.

§ 3

SYFTE OCH AVSIKTSFÖRKLARING

Syftet med detta för- och markanvisningsavtal är att med utgångspunkt från start-PM, som godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2017-12-14, reglera kostnader för bl.a. framtagande av handlingar och utförande av allmänna anläggningar samt vissa andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal för Fastigheten och överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse för Tomträten.

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det inom Tomträten planläggs för kontor.

Följande huvudprinciper ska gälla inom Tomträten:

- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 3).

§ 4

DETALJPLAN

Fastigheten omfattas av detaljplanerna 6722 och 7007 där ändamålet för Fastigheten är industri. Tomträten omfattas av detaljplanen 91123 där ändamålet för Tomträten är industri. Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för Området tas fram. Områdets indelning i olika planbestämmelser kommer att klargöras i den kommande detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för det formella framtagandet av detaljplanen. Bolaget har träffat ett avtal med stadsbyggnadskontoret.

§ 5

UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

Bolaget ska stå för samtliga utrednings- och projekteringskostnader avseende den blivande kvartersmarken inom Området som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa dels ett exploateringsavtal för Fastigheten och dels en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för Tomträten.

För utrednings- och projekteringskostnader rörande gemensamma utredningar för hela Planområdet samt för nuvarande och blivande allmän platsmark inom Området ska kostnaderna fördelas i enlighet med överenskommen princip för kostnadsfördelning, se Bilaga 4, enligt följande.

Parterna är överens om följande fördelningsnyckel, nedan kallad **Fördelningsnyckeln**.

- Bolaget ska svara för 45 % av kostnaderna och Staden för 55 % av kostnaderna avseende gemensamma utredningar för hela Planområdet, samt att
- Bolaget ska svara för 84 % av kostnaderna och Staden för 16 % av kostnaderna avseende utredning och projektering av allmän platsmark inom Området.

I Bilaga 4 redovisas de uppgifter och bedömningar som legat till grund för beräkningen av Fördelningsnyckeln, vilka baseras på en kvartersindelning av Planområdet enligt Bilaga 5. Om de ingående parametrarna redovisade i bilaga 4 och bilaga 5 väsentligt förändras under detaljplanprocessens gång ska parterna överenskomma om en ny fördelningsnyckel, om någon av parterna påkallar detta.

Utgångspunkten är att Staden, i nära samarbete med Bolaget och dess utsedda representanter, tar fram kravspecifikationer och uppdragsbeskrivningar varefter Staden administrerar upphandlingen av nödvändig förprojektering och gemensamma utredningar. Parterna bekostar arbetena i enlighet med Fördelningsnyckeln.

Parterna är överens om Bolaget och Staden, eller de som Bolaget respektive Staden sätter i sitt ställe, gemensamt ska ta fram och bekosta ett program som bl.a. visar gestaltungsprinciper för kvartersmarken och den allmänna platsmarken om Staden bedömer att behov föreligger. Arbetet med programmet ska ske i samråd med övriga berörda förvaltningar inom staden. Arbetet med programmet ska genomföras enligt Bilaga 6 – Principer för utformning av allmän platsmark.

För områden/anläggningar inom nuvarande eller blivande allmän platsmark både innanför och utanför Området ska Staden ta fram och Bolaget och Staden gemensamt, i enlighet med Fördelningsnyckeln, bekosta de utredningar som Staden bedömer krävs för detaljplanarbetet. Preliminärt bedöms följande geografiska områden/anläggningar utanför Området vara aktuella:

- Korsningen mellan Bryggerivägen och Norrbyvägen
- Åtgärder i angränsande fastigheter
- Ev. gång- och cykelkoppling till Johannesfred under Huvudstaleden

Bolaget ska, i enlighet med Fördelningsnyckeln, ersätta Staden med 45 % av alla faktiska utrednings- och projekteringskostnader som Staden har i samband med framtagandet av gemensamma utredningar för hela Planområdet och med 84 % av alla faktiska utrednings- och projekteringskostnader som Staden har i samband med framtagandet av detaljplanen och utredningar gällande anläggningarna på allmän plats m.m. inom Området. Detta inkluderar ersättning för Stadens eget arbete, t.ex. projektledning, samordning och granskning (gäller personal på Trafikkontoret och Exploateringskontorets avdelning för Miljö och Teknik eller ställföreträdare för dessa) enligt gällande interna debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar stadens interna debiteringsnivåer för 2019. Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning.

Bemanning	Kr/timme
Byggprojektledare	1150
Landskapsarkitekt	1150
Värderare	1400
Miljöingenjör	1150
Trafikplanerare, exploateringskontoret	1150
Trafikplanerare, trafikkontoret	840

§ 6

ALLMÄN PLATSMARK, X- OCH Z-OMRÅDEN M.M.

Om mark läggs ut som allmän plats eller x- och z-område enligt kommande detaljplan ska Bolaget till Staden, utan ersättning, upplåta x- och z-områden och överlåta marken för den allmänna platsen samt bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

För vissa angöringsgator m.m. på kvartersmark kan det bli aktuellt att säkra att de inte stängs för allmänhetens passagemöjlighet genom åtaganden i kommande exploateringsavtal.

§ 7

BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Kvartersmark

Bolaget ska ansvara för och bekosta erforderliga evakueringar och rivningar inom den nuvarande kvartersmarken i Området. Bolaget ska även ansvara för och bekosta erforderliga ledningsomläggningar inom den nuvarande kvartersmarken i Området samt omläggningarnas följdkonsekvenser utanför kvartersmarken både innanför och utanför Området.

Bolaget utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom Området i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med den blivande detaljplanen, som omnämns i § 4 ovan.

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder avseende den blivande kvartersmarken.

Gatu- och parkmark

Vid tecknande av exploateringsavtal respektive överenskommelse om exploatering ska kostnader för fortsatta utredningar och projektering samt för anläggningskostnaderna för allmän plats och andra kostnader förknippade med utbyggnaden av allmän plats fördelas efter en uppdaterad fördelningsnyckel, nedan kallad **Nya Fördelningsnyckeln**, i enlighet med principen som redovisas i bilaga 4. Byggrätt och ändamål ska därvid justeras utifrån de byggrätter som skapats genom den slutliga planläggningen.

Utgångspunkten är att Bolaget och Staden ska bekosta utbyggnaden av allmän plats samt x- och z-områden enligt den Nya Fördelningsnyckeln, till standard som efter samråd med Bolaget beslutas av Staden. Detta gäller även åtgärder utanför Området för för- och markanvisningsavtalet som orsakas av planerna inom Området. De åtgärder som kan bli

aktuella är t.ex. anpassning av korsningen mellan Bryggerivägen och Norrbyvägen, anpassningar mot angränsande fastigheter, ev. gång- och cykelkoppling under Huvudstaleden, flytt av ledningar och utbyggnad av ledningsnät samt därtill hörande anläggningar (ex. elnätstationer och pumphus), samt ev. buller- och riskreducerande åtgärder.

Utgångspunkten för detta för- och markanvisningsavtal är att Staden bygger ut all allmän platsmark inom Området. I det kommande exploateringsavtalet och överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse kommer det att klargöras vilken part som utför det praktiska arbetet med byggandet av anläggningarna inom den blivande allmänna platsmarken. Om parterna, vid tecknande av exploateringsavtal, överenskommer om att Bolaget ska bygga ut och bekosta delar av den allmänna platsmarken kan detta komma att föranleda en justering av den Nya Fördelningsnyckeln.

Staden debiterar löpande Bolaget dess kostnadsandel. I exploateringsavtalet respektive överenskommelse om exploatering har parterna möjlighet att närmare överenskomma om tidpunkter för betalning med hänsyn till den utbyggnadsordning- och takt som planeras dels på den allmänna platsmarken, dels inom den framtida kvartersmarken.

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.

§ 8

MARKÖVERLÅTELSE

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken inom Tomträten för kontor och eventuella kommersiella lokaler (butiker eller liknande). Parterna ska träffa en överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2021-06-13.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska bedömas i kronor per m² BTA med utgångspunkt från vinnande anbud för kontor från extern budgivare samt i övrigt de principer som gäller för en tomträttshavare som utvecklar sin tomträtt. Om separat anbud för kontor inte kan utläsas skall marknadsvärdet bedömas med samma principer men med utgångspunkt från en extern värdering.

§ 9

SPECIALLÄGENHETER OCH KOMMUNALA LOKALER

Bolaget är medvetet om att detaljplanen kan komma att innehålla byggrätt för förskola/skola.

Parterna ska inför tecknande av exploateringsavtal föra en diskussion om förutsättningarna för uppförande av speciallägenheter samt lokaler för förskola, social omsorg och service.

§ 10

EXPLOATERINGSAVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSE OM EXPLOATERING

För genomförandet av den kommande detaljplanen ska exploateringsavtal och överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse träffas mellan parterna innan antagandet av den nya detaljplanen. Utöver ovan nämnda punkter ska avtalet på sedvanligt sätt reglera genomförandefrågorna för bebyggelsen såsom t.ex. ansvar vid överlåtelser och säkerheter för genomförandet.

Exploateringsavtalet och överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse ska villkoras av att beslut om antagande av ny detaljplan vinner laga kraft.

§ 11

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska inom Tomträten följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 7), 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.

§ 12

FÖR- OCH MARKANVISNINGSAVTALETS GILTIGHET

Detta för- och markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte exploateringsnämnden före 2019-12-31 godkänner för- och markanvisningsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

Detta för- och markanvisningsavtal upphör att gälla utan ersättningsrätt för någondera parten om inte exploateringsavtal respektive överenskommelse om exploatering enligt §§ 2, 8 och 10 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2021-06-13. Vid eventuellt upphörande är dock Bolaget skyldigt att betala Stadens upparbetade kostnader enligt Fördelningsnyckeln.

§ 13

ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Stadens skriftliga godkännande överlåtas på annan.

* * * * *

Detta för- och markanvisningsavtal är upprättat i två exemplar av vilka parterna tagit varsitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd

För Fastighets AB G-Mästaren

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR:

1. Karta över Planområdet
2. Karta över Området
3. Hållbarhetskrav
4. Princip för kostnadsfördelning mellan markägare
5. Kvartersindelning för kostnadsfördelning inom Planområdet
6. Principer för utformning av allmän platsmark
7. Markanvisningspolicy

Kvarter	Fastighet	Användning	Stadens* byggrätt kvm ljus BTA	Bolagets byggrätt kvm ljus BTA	Total byggrätt kvm ljus BTA	Värdfaktor	Stadens byggrätt x värdfaktor	Bolagets byggrätt x värdfaktor	Total byggrätt x värdfaktor
Dp Gjutmästaren 6 och 9									
Kv. 1	GM6	Förskola	0	697	697	0,17	0	118,49	118,49
Kv. 1	GM6	Bostad	0	13 409	13 409				
Kv. 2	GM6	Bostad	0	7 250	7 250				
Kv. 3	GM6	Bostad	0	6 593	6 593				
Kv. 4	GM6	Bostad	0	17 927	17 927				
		Totalt bostäder	0	45 179	45 179	1	0	45179	45179
Kv. 5	GM6	Kultur	0	5 326	5 326	0,14	0	745,64	745,64
Kv. 6	GM6	Idrott	0	24 252	24 252	0,14	0	3395,28	3395,28
Kv. 7	GM6	Hotell	0	16 500	16 500				
Kv. 8	GM6	Hotell	0	9 900	9 900				
Kv. 9	GM6	Hotell	0	13 500	13 500				
Kv. 10	GM6	Hotell	0	7 700	7 700				
		Totalt Hotell	0	47 600	47 600	0,28	0	13328	13328
Kv. 11	GM6/UI 1:20	Kontor	1 013	8 288	9 300				
Kv. 12	GM6	Kontor	0	7 400	7 400				
Kv. 13	GM6	Kontor	0	7 100	7 100				
Kv. 14	GM6	Kontor	0	7 400	7 400				
Kv. 15	GM6	Kontor	0	8 800	8 800				
Kv. 16	GM6	Kontor	0	7 200	7 200				
Kv. 17	GM6/GM9	Kontor	1 452	124	1 576				
Kv. 18	GM6/GM9	Kontor	7 132	2 407	9 539				
Kv. 19	GM6/GM9	Kontor	4 497	5 259	9 756				
Kv. 20	GM6/GM9	Kontor	13 795	1 942	15 737				
Kv. 21	GM6/GM9	Kontor	25 000	0	25 000				
		Totalt kontor	52 889	55 920	108 808	0,28	14808,78	15657,46	30466,24
Summa:			52 889	178 974	231 862		14 809	78 424	93 233

Förkortningar fastighetsbeteckningar

- GM3 Gjutmästaren 3
- GM5 Gjutmästaren 5
- GM6 Gjutmästaren 6
- GM9 Gjutmästaren 9
- M1 Masugnen 1
- VV10 Valsverket 10
- UI 1:20 Ulvsunda Industriområde 1:20

Dp Bällsta hamn (Masugnen 1, Gjutmästaren 3 m.fl.)									
Kv. 22	M1	Bostad	19 000	0	19 000				
Kv. 23	M1	Bostad	17 000	0	17 000				
Kv. 24	GM3	Bostad	16 000	0	16 000				
Kv. 25	VV10	Bostad	10 000	0	10 000				
Kv. 26	GM5	Bostad	11 000	0	11 000				
		Totalt bostäder	73 000	0	73 000	1	73000	0	73000
Kv. 27	VV10	Skola	14 000	0	14 000	0,17	2380	0	2380
Kv. 28	GM5	Kontor	23 000	0	23 000	0,28	6440	0	6440
Summa:			110 000	0	110 000		81 820	0	81 820
SUMMA:			162 889	178 974	341 862		96 629	78 424	175 053

Fördelningsnyckel:

Fördelning inom Dp Gjutmästaren 6 & 9

Stadens andel 16% (Stadens byggrätt x värdefaktor / total byggrätt x värdefaktor)

Bolagets andel 84% (Bolagets byggrätt x värdefaktor / total byggrätt x värdefaktor)

Fördelning av gemensamma kostnader som omfattar både Dp Gjutmästaren 6 & 9 och Dp Bällsta hamn

Stadens andel 55% (Stadens byggrätt x värdefaktor / total byggrätt x värdefaktor)

Bolagets andel 45% (Bolagets byggrätt x värdefaktor / total byggrätt x värdefaktor)

Antaganden om kvartersindelning, byggrätt m.m. bygger på planskiss med areasammanställning daterad 2019-03-05 för Dp Gjutmästaren 6 och 9 med kompletterande uppgifter från Brunnberg & Forshed, samt på illustrationsplan från start-PM för detaljplanen för Dp Bällsta hamn.

*Till stadens byggrätter räknas i denna kostnadsfördelning även sådana byggrätter som tillfaller andra fastighetsägare inom Dp-området för Bällsta hamn

Bilaga 5 – Kvartersindelning Planområdet

