

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Stockholm Wood Tower AB (org.nr. 559180-0726), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2023-10-19 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Akalla 4:1 i stadsdelen Kista, med adress Nolsögatan.

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.

Bolaget är ett dotterbolag till AB Invest A/S (org.nr. 938 991 669 (Norge)). AB Invest A/S 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

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Byggnadens stomme ska uppföras i trä/med träkonstruktion.
- Förslaget omfattar i dagsläget 40 våningar och ca 36 000 kvm BTA.
- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.
- Brandutrymning ska lösas inom kvartersmarken till exempel genom brandsäkra trapphus.
- Bolaget är medvetet om att allmänna anläggningar till exempel elnätstation kan behöva inrymmas inom kvartersmarken.
- 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.
- 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.

- I det fall Staden beslutar att en gemensam bygglogistiklösning för till exempel transporter och/eller lokal hantering av berg- och schaktmassor ska anordnas ska Bolaget ansluta sig till denna och ansvara för sin del av kostnaden.
- Avfallshantering kan 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 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 svara för erforderliga 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 med mera.

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 på grund av 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. Tomträttsupplåtelse

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för kontor. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2025-10-19.

Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 3.

#### **Reglering av tomträttsavgäldens storlek för kontor, beräknat i prisläge 2023-01-01**

För det fall byggnaden uppgår till minst 30 våningar ska nedan gälla. Avgälden ska baseras på bygggrätten enligt blivande detaljplan. Avgälden för kontor, är bestämd till 185 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 2023-01-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, kontor i Kista, framtaget av MSCI Norden AB\* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter inom Kista kontorsområde och tas fram senast under april månad nästföljande år.

\*före detta IPD

För det fall byggnaden uppgår till 29 våningar eller lägre ska följande gälla. Avgälden ska baseras på bygggrätten enligt blivande detaljplan. Avgälden för kontor, är bestämd till 216 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 2023-01-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, kontor i Kista, framtaget av MSCI Norden AB\* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter inom Kista kontorsområde och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2022-12-31 (indextal för år 2022) är indextalet 111,8 enheter. Detta indextal benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

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 2023-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Vid bestämmande av markpriset har beaktats att kostnaderna är extraordinära på grund av att stommen ska uppföras i trä/med träkonstruktion. Om stommen/konstruktionen ändras till annat material ska markpriset justeras.

## § 5

### MARKANVISNINGSPOLICY MED MERA

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 med mera.

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 2025-10-19.

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 och AB Invest A/S tagit var sitt.

Stockholm

Ort.....

Datum .....

Datum .....

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Stockholm Wood Tower AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

För AB Invest A/S

.....  
( )

## BILAGOR

1. Karta över anvisat markområde
2. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
3. Definition av ljus BTA
4. Markanvisningspolicy