

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad Staden, och Selvaag Bostad Entreprenad AB (org.nr. 559352-7616), nedan kallat Bolaget, och Selvaag Bolig ASA (992 587 776) har under förutsättning som anges i § 8 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2024-10-17 beslutat att till Bolaget, eller andra helägda bolag inom koncernen, anvisa det på kartan nedan angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom del av fastigheten Hjorthagen 1:3 i stadsdelen Östermalm inom Norra Djurgårdsstaden och omfattar den blivande fastigheten ”Kvarteret Terrassen Östra”, nedan kallat **Fastigheten**. Den slutliga omfattningen och avgränsningen kommer fastställas under detaljplaneprocessen och fastighetsbildningen.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av ett år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering, inklusive köpeavtal för detta markområde.



Strukturskiss över Kolkajen, Terraskvarteret östra markerat med röd linje

SÄKERHET

Bolaget är ett dotterbolag till Selvaag Bolig ASA. Selvaag Bolig ASA 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 160 bostadslägenheter och även ytor för lokaler.

Följande huvudprinciper ska gälla för markanvisningen:

- Som grund för markanvisningen gäller granskningshandling (plankarta, planbeskrivning och Kvalitetsprogram för gestaltning) för Kolkajen samt övriga granskningshandlingar enligt Dp 2021-12241-54, nedan kallad **Detaljplanen**.
- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Lokaler ska anordnas i bottenvåning enligt Detaljplaneförslaget.
- Fastigheten ska anslutas till en sopsugsanläggning för Hjorthagen.
- Parkeringsbehovet ska lösas via parkeringsköp i planerat bergrumsgarage.
- Bolaget ska lösa handikapp- och cykelparkering enligt detaljplan.
- Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter kan komma att inrättas för samverkansbehov av tex ledningar, sopsug, belysning och skyltar.
- Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och att följa Handlingsprogram hållbarhet, version 1.1, daterad 2017-11-24 (Bilaga 1).
- Bolaget är medveten om att Staden utreder möjligheten att kv Terrassen Ö deltar i ett innovationsprojekt med syfte att ta tillvara energi och resurser i avloppsvattnet och på så sätt sänka energikostnaderna. Bolaget åtar sig att ingå i detta möjliga innovationsprojekt och bidra med egna resurser. Merkostnader för investeringarna relaterade till innovationsprojektet ska finansieras med gemensamt sökta externa medel. Staden ansvarar för projektledning av innovationsprojektet.
- Bolaget åtar sig att delta i möjliga framtida innovationsprojekt och bidra med egna resurser under förutsättning att Staden kan visa att eventuell merinvestering täcks av lägre drift och underhåll eller genom externa medel.
- Bolaget är medvetet om vikten av mycket god samordning med Staden och övriga exploitörer i området för att möjliggöra färdigställande av gator och ledningar på allmän plats samt grundläggning och utbyggnad av kvartersmark.
- För att säkra de höga ambitionerna för områdets gestaltning åtar sig Bolaget att efter antagandet av detaljplan genomföra den kvalitetssäkrande process som Bolaget beskrivit i Bolaget inlämnade projektbeskrivning, Bilaga 5

- Bolaget åtar sig att villkora upphandlingen av byggentreprenör så att entreprenadbolaget skapar sysselsättning för personer från Stadens arbetsmarknadsförvaltnings verksamheter i byggentreprenaden. Bolaget åtar sig att ta fram ett koncept avseende arbetsmarknadsåtaganden som definierar antalet sysselsatta, typ av sysselsättning och anställningsformer under projektering, produktion och/eller förvaltning. Konceptet ska under planeringsarbetet utarbetas för att sedan som krav ingå i handlingsprogrammet enligt § 6 (HÅLLBARHETSPROFILERING NORRA DJURGÅRDSSTADEN).
- Bolaget tar på sig att genomföra arbetsmarknadsåtaganden enligt Bolagets inlämnade projektbeskrivning, bilaga 5. Konceptet ska under planeringsarbetet utarbetas för att sedan som krav ingå i handlingsprogrammet enligt § 6.
- Bolaget åtar sig att genomföra bostads- och fastighetskonceptet enligt Bolagets inlämnade projektbeskrivning, bilaga 5.
- Bolaget ska ansluta sig till en gemensam bygglogistikanläggning BLC, som kommer ligga i Värtahamnen eller Frihamnen alternativt någon annanstans i Norra Djurgårdsstaden.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att den nya detaljplanen för området antas och vinner laga kraft.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram granskningshandling för detaljplan Dp 2021-12241-54. Detaljplanen har varit på granskning under 2023 och kommer att antas efter att överenskommelse om exploatering undertecknats.

§ 4

TEKNIK

I Bilaga 2, Tekniska förutsättningar, beskrivs stadens planering av genomförande för etappen Kolkajen. Förutsättningarna kommer att preciseras för att sedan ingå i överenskommelse om exploatering enligt § 1. Förutsättningar som är av större relevans finns beskrivna nedan.

4.1 Kvarter

Bolaget ska bygga med gastäta grundkonstruktioner upp till markytan, motsvarande radonsäker grundläggning inklusive radonslang.

Gatustrukturen medger inte plats för stegbil. Fastigheten ska utformas så att brandutrymning kan lösas utan hjälp av räddningstjänst via fönster (t.ex. genom TR2-trapphus).

Bolaget ska lösa parkeringsbehovet via så kallat parkeringsköp i planerat bergsrumsgarage. För det fall att bergsrumsgaraget inte kan genomföras har Staden möjlighet att ändra detta villkor. Bolaget förbinder sig att teckna avtal med Stockholms stads Parkering AB, nedan kallat **Stockholm Parkering**, avseende så kallad parkeringsköp i bergsrumsgarage för Fastighetens totala parkeringsbehov enligt Handlingsprogram hållbarhet (ej handikapparkering). Avtalet ska vara tecknat innan överenskommelse om exploatering enligt § 1 skrivs och ska reglera:

- Bolagets ersättning per parkeringsplats till Stockholm Parkering för bergsrumsgaraget.
- "Kvarteret Terrassen Östras" rättighet att hyra parkeringsplatser i bergsrumsgaraget.
- Den tid Stockholm Parkering tillhandahåller parkeringsplatserna för uthyrning. Denna tid bör vara 25 år.

Bolaget ska ansluta sig till gemensam bygglogistikanläggning, BLC (trafiklots, omlastningscentral och avfallsanläggning).

Finplanering av allmän platsmark utförs efter inflytt av bostäderna.

4.2 Markföroreningar, schakt och eventuella konstruktioner

Staden utför egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Platsspecifika riktvärden och åtgärds mål ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1. Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställts av Bolaget.

Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

Lämningar efter tidigare konstruktioner som finns rivs och schaktas bort i samband med markrening innan tillträde. Bolaget är medvetet om att Fastigheten tidigare varit bebyggd och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Eventuellt måste en del av invallning kring cistern lämnas om den utgör stödkonstruktion för Gasverksvägen ovan. Denna är dock belägen mellan Västra och Östra kvarteret.

Staden kommer i samråd med Bolaget ta fram en grovschaktplan med grundläggningsnivåer på ca 50 cm under huvudsaklig källarnivå. Staden schaktar, avlägsnar eventuella lämningar och renar marken minst ner till den angivna grundläggningsnivån så att de platsspecifika åtgärds målen uppfylls. Bolaget startar sina entreprenadarbeten vid grovschaktade ytor.

Bolaget ansvarar för att minimera länshållning vid val av höjdsättning samt byggmetod. Inget vatten på fastigheten får infiltreras utan ska betraktas som förorenat. Bolaget ansvarar för eventuell hantering och rening av länshållningsvatten.

Bergnivån varierar och möjlighet till full botten- och källarvåning närmast Gasverksvägen är begränsad p.g.a. stödmur längs gångbanans kant. Bergschakt för

byggnader har därför utförs av Staden och är en förutsättning för kommande byggnation.

4.3 Grundläggning, pålning samt stödmur för arbetsgata

Arbetsgator kommer att hållas uppe av stödmur/spont strax utanför tomtgräns, så att en källarvåning är möjlig att anlägga. Först när näraliggande arbetsgator anlagts kan bolaget börja sina entreprenadarbeten inom kvarteret.

Pålning kan behöva ske pga geotekniska förhållanden (se geoarkivet).

4.4 Avfallshantering

Fastigheterna ska anslutas till sopsugsanläggning. Den består av en containerterminal och en stamledning som Staden bygger fram till fastighetsgräns. Huvudmannaskapet innehas initialt av Staden. Ansvar för huvudmannaskapet ska tas över av Stockholm Vatten och Avfall AB. En överlåtelseprocess mellan Staden och Stockholm Vatten och Avfall AB pågår för närvarande.

Bolaget ombesörjer och handlar upp inkastpunkter, lokal kvartersledning och inkoppling till stamledningen för sopsugsanläggningen. Inkastpunkterna består av sopsugnedkast för brännbart restavfall, plastförpackningar för återvinning, samt pappersåtervinning.

4.5 Ledningar och stationer

Anslutningspunkt för VA kommer att finnas i gatan norr om markanvisningsområdet. Förbindelsepunkt med självfall kan fås i marknivå. Djupare liggande anslutningspunkter ska pumpas inom Fastigheten. Bolaget kan bli anvisad förbindelsepunkt och kan behöva möjliggöra för övriga byggaktörer att ansluta till denna punkt.

Gemensamhetsanläggningar, servitut eller ledningsrätter kan komma att inrättas för detta samverkansbehov. Framöver kommuniceras exakt vilka gator som innehåller allmänna ledningar och var förbindelsepunkter kan komma att ges. Exakta nivåer presenteras i nybyggnadskartan.

4.6 Etablering

Etablering för byggnation inom området förutsätts i första hand ske inom kvartersmark, i andra hand på av Staden anvisad allmän platsmark. Staden kommer anvisa Bolaget möjliga ytterligare etableringsytor.

§ 5

EKONOMI

5.1. 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 personal på exploateringskontoret.

Framtagande av detaljplan ska bekostas av de exploatörer som är aktiva i planområdet för Detaljplaneförslaget. Bolaget ska ersätta Staden med 4 435 151 kr för framtagande av Detaljplanen utifrån Bolagets andel av den totala bygggrätten. Ersättning ska erläggas innan dess att detaljplanen vinner laga kraft.

5.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Villkor för anslutning till bygglogistikanläggning BLC, fastställs senast före byggstart.

Staden bekostar alla provtagningar, utredningar och avhjälpandeåtgärder gällande de förorenade sedimenten som beställs av Staden. Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder som beställs av Bolaget.

Bolaget ersätter Staden för jordschakt och transport av massor och avlägsnandet av eventuella lämningar enligt grovschaktplan.

Om Bolaget planerar detaljschakt, källare eller andra större byggnadskonstruktioner under grovschaktplanens nivåer svarar Bolaget för alla kostnader förknippade med tillkommande jordschakt och bergsågning och avlägsnande av eventuella lämningar. Påträffar Bolaget vid dessa arbeten markföroreningar med halter överstigande de platsspecifika riktvärdena ersätter Staden, under förutsättning att Staden i förväg godkänt åtgärden, verifierade merkostnader för transport och deponi av sådana förorenade massor som inte kan återanvändas inom Norra Djurgårdsstaden.

Bolaget bekostar eventuell hantering och rening av länshållningsvatten.

Bolaget ersätter Staden för utförd bergschakt.

Bolaget bekostar nödvändig grundläggning och pålning.

Bolaget ersätter Staden för kostnaden av stödkonstruktion (stödmur/spont) mellan fastighet och intilliggande arbetsgata samt för merkostnad av försiktig motfyllning om Bolagets valda konstruktioner medför krav på detta.

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

Kostnaden för att ansluta sig till sopsugsanläggning är 219 kr/kvm ljus BTA (prisläge december 2012). Priset räknas upp med index (Litt 126 Köpcentrum och logistikbyggnader med stomme av stål). Driftkostnaderna fördelas ut till respektive kvarter.

Vill Bolaget nyttja allmän platsmark för etablering bekostar Bolaget fastställd taxa för allmän platsmarkupplåtelse.

Gatu- och parkmark

Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Parterna kan överenskomma om annat.

5.3. Marköverlåtelse

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande fastigheten med kvartersmark för bostäder och lokaler. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering dock senast 2025-10-17.

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 38 500 kronor per m² ljus BTA och för kommersiella lokaler 12 100 kronor per m² BTA, se Definition ljus BTA, daterad 2023-12-19, bilaga 3.

Överenskommelse om exploatering kommer att innehålla villkor om att tilläggsköpeskillning ska läggas för det fall en större byggrätt utnyttjas än vad köpeskillingen baserats på.

Prisreglering

Omräkningstal

Priset på bostadsmark är baserat på ett omräkningstal (=BOA/ljus BTA) om 0,78. För det fall omräkningstalet är lägre enligt vid tillträdet tillgängliga bygglovshandlingar ska priset minska enligt följande tabell, som läggs till omräkningstal 0,71. För ändringar därefter gäller särskilt villkor om tilläggsköpeskillning. Omräkningstal beräknas till närmaste värde i omräkningstalstabellen enligt Svensk Standard SS 01 41 41 Regel A.

Omräkningstal (BOA/ljus BTA)	Markpris (kr/m ² ljus BTA)
≥0,780	38 500
0,775	38 000
0,770	37 500
0,765	37 000
0,760	36 500
0,755	36 000
0,750	35 500
0,745	35 000
0,740	34 500

0,735	34 000
0,730	33 500
0,725	33 000
0,720	32 500
0,715	32 000
≤0,710	31 500

REGLERING AV KÖPE SKILLING

Bostäder

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset för bostäder är **38 500 kronor per m² ljus BTA** och är bestämt i **prisläge 2023-09-01 (värdetidpunkten)** 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:

$$A = B + 35 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste tillgängliga månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Östermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Svensk Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris¹ på bostadsrätter inom Östermalm enligt Svensk Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Svensk 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.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

Kommersiella lokaler

Köpeskillingen för kommersiella lokaler, är bestämd till 12 100 kr/m² ljus BTA i prisläge 2023-09-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, kontor Stockholms Innerstad, 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 2022-12-31 (indextal för år 2022) är indextalet 657,6 enheter (1983-12-31=100). Per 2023-12-31 (indextal för år 2023) är indextalet 609,3. Indextalet per 2023-09-01 har beräknats till 625,4 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2022 och 2023. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex. Ovan angivna indexantal för åren 2022 och 2023 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indexantal för respektive år.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen 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 indexantal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2023-09-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

**före detta IPD*

§ 6

HÅLLBARHETSPROFILERING NORRA DJURGÅRDSSTADEN

Området för markanvisning ligger inom Norra Djurgårdsstaden som av Stockholms Stad utsetts till hållbarhetsprofilområde. Detta innebär att Norra Djurgårdsstaden ska visa vägen mot en hållbar framtid.

Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och

- att arbeta för att uppfylla högt ställda mål och krav,
- att, på egen bekostnad, aktivt och kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat i Uppföljningsportalen, som är en webbaserad databas, samt vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa att Bolaget uppfyller högt ställda mål och krav,
- att skriftligen anmäla eventuella önskemål om avvikelser från Handlingsprogram hållbarhet med motivering och förslag till åtgärd eller alternativ. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden,
- att delta i gemensamma aktiviteter (kompetensprogram etc.) för att utveckla kompetens och teknik i hållbart byggande,
- att, i förvaltningsskede, rapportera historiska mätdata till Uppföljningsportalen.

För att konkretisera ovanstående åtaganden och ambitioner åtar sig Bolaget att inom den blivande kvartersmarken följa Handlingsprogram hållbarhet. Kraven i

Handlingsprogram hållbarhet ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1.

Bolaget är medveten om att Staden utreder möjligheten att kv Terrassen Ö och V deltar i ett innovationsprojekt med syfte att ta tillvara energi och resurser i avloppsvattnet och på så sätt sänka energikostnaderna. Bolaget åtar sig att ingå i detta möjliga innovationsprojekt och bidra med egna resurser. Merkostnader för investeringarna relaterade till innovationsprojektet ska finansieras med gemensamt sökta externa medel. Staden ansvarar för projektledning av innovationsprojektet.

Bolaget åtar sig att delta i möjliga framtida innovationsprojekt och bidra med egna resurser under förutsättning att Staden kan visa att eventuell merinvestering täcks av lägre drift och underhåll eller genom externa medel.

§ 7

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 dagvattenhantering, energihushållning, materialanvändning, avfallshantering 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.

§ 8

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 5.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2025-10-17.

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

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Selvaag Bostad Entreprenad AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Selvaag Bolig ASA

.....
()

.....
()

Bilagor

1. Handlingsprogram hållbarhet, version 1.1, daterad 2017-11-24
2. Tekniska förutsättningar, 2017-12-01
3. Definition ljus BTA bostad, 2023-12-19. Definition av ljus BTA gällande kommersiella lokaler, 2021-04-08
4. Markanvisningspolicy, 2015-12-15
5. Bolagets projektsbeskrivning, 2024-08-27