

Mellan Stockholms kommun genom dess Exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Oslo Naeringseiendom AS (org.nr. 889 976 152), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande.

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2009-11-19 beslutat till Bolaget anvisa de på bilagda kartan angivna markområdena (Markområde A respektive Markområde B i **Bilaga 1**. Det anvisade markområdena ligger inom fastigheten Vasastaden 1:16 i stadsdelen Vasastaden, Norra Station.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med i stycke 1 ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för dessa markområden.

Markområde A och Markområde B benämns fortsättningsvis gemensamt för Området.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Området ingår i stadsutvecklingsområdet Karolinska/Norra station, där en vision finns om att utveckla området till en levande vetenskapsstad med en attraktiv miljö som lockar de mest kompetenta människorna och de mest framgångsrika företagen i världen. I visionen kommer Karolinska institutet tillsammans med Sveriges mest framstående högskolor och universitet utgöra ett kunskapscentrum för Life Science forskning, som kan mäta sig med de bästa i världen. Den nya stadsdelen kommer att stärka de fysiska kopplingarna mellan Stockholm och Solna. Det är viktigt att denna visionsbild är väl förankrad hos Bolaget i dess fortsatta arbete och att Bolaget verkar för att de uppsatta målen nås.

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna Området planläggs för ny bebyggelse. Ca 22 000 m² ljus BTA kontorsyta inom Markområde A planeras för kontor med koppling till Life Science och ca 22 000 m² ljus BTA kontorsyta inom Markområde B planeras för hotellverksamhet med ca 400-450 rum.

Bolaget har tecknat treårsavtal med Stiftelsen Science City/Vetenskapsstaden kring konceptet ”Scandinavian Life Science” vilket syftar till att stödja Life Science-utvecklingen inom Karolinska/Norra Stationsområdet. För att säkerställa att området innehållsmässigt anpassas och integreras med övriga verksamheter inom NKS/Karolinska Institutet (KI) skall konceptutvecklingen ske i nära samarbete med Vetenskapsstaden, NKS och KI. Preliminärt programinnehåll redovisas i **bilaga 2**

Viktiga utgångspunkter för projektet är:

- Bolaget är införstått med att det inom och kring Området finns många inblandade parter och parallella projekt med vilka samverkan och i vissa fall samprojektering och även gemensam produktion kan komma att ske.
- Utbyggnaden av temporär och permanent Solnabro samt omläggning och ombyggnad av Norra Stationsgatan kommer att ske tidigare än Bolagets byggnation. Bolaget ska därför i samråd med berörda parter ta ett tidigt ställningstagande avseende tekniska lösningar och konstruktioner inom Området. Vissa grundläggningsarbeten under mark för huskropparna inom Området kan komma behöva genomföras i tidigare skede än ovanliggande delar.
- Under mark kan gränsdragningen för Området komma att avvika från gränsdragningen ovan mark på grund av t.ex. ledningsdragningar, brokonstruktioner, garagebyggnation mm. För vissa ledningar under mark kan kulvertbyggnation i anslutning till eller inom Området att behövas. Det kan bli aktuellt med tredimensionell fastighetsindelning. Servitut kommer att behövas på flera ställen.
- Vissa delar under mark i eller i anslutning till området kan komma att vara gemensamma för flera berörda fastigheter. Det kan vara anläggningar för tex in- och utfart, lastfär, teknisk försörjning, parkering. Områdets andel vad gäller byggnation, drift och underhåll i dessa gemensamma anläggningarna ska bekostas av Bolaget.
- Tvärgator till Norra Stationsgatan/gator som ligger inom anvisat markområde och som underbyggs, kan komma att bekostas av Bolaget och byggas/anläggas upp till och med vattenisolering och skyddsskikt.
- Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela utbyggnadsområdet tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att nya detaljplaner för området tas fram, antas och vinner laga kraft.

Bolaget skall efter samråd med respektive stadsbyggnadskontor utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utrednings- och projekteringskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på Exploateringskontoret.

Bolaget skall träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om så begärs.

4.2. Bygg-, miljö och anläggningskostnader

Staden skall svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom området.

Staden utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar, inom kvartersmarken, i den omfattning som krävs för att marken skall kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan.

Bolaget skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Ombyggnation av befintlig gata och bro kommer att ske genom entreprenör som upphandlas av Staden. Staden svarar för kostnaderna för dessa arbeten. Bolaget svarar dock för samtliga kostnader avseende den del av husgrundläggningen, som måste utföras i samband med gata- och broombyggnationen. Byggnadstekniska förutsättningar som beror av kringliggande gator och anläggningars utformning, ska tas omhand i husbebyggelsen. Nedföring av laster från bebyggelsen skall göras inom egna kvartersmarken.

Bolaget skall svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i omgivande gator invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

4.3 Marköverlåtelse

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken inom Området. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbete och projektering hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast två år efter detta avtals tecknande. Vid försäljningen av marken skall priset baseras på byggrätten enligt blivande detaljplaner.

Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för kontor 9 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA samt för hotell 7 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA. I beräkningen för ljus BTA skall denna yta minskas med arean för de teknikutrymmen som av tekniska skäl ej går att placera på vind eller under mark, så som tex fackverkskonstruktioner som beror av de höga byggnadshöjderna. Köpeskillningens storlek är bestämd i prisläge 2009-10.

För byggrätt för kontor respektive hotell skall köpeskillningen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex, Capital Growth, Office Stockholm Central Area (innerstaden utom CBD) framtaget av Svenskt Fastighetsindex & IPD Norden AB (SFI/IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2008-12-31 (indextal för år 2008) är indextalet 295 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2009 har publicerats beräknas indextalet per 2009-10 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2008 och 2009. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillningen i två steg enligt följande:

Ett preliminärt fastighetsindex för den avsedda fastigheten och tillträdestidpunkten beräknas genom en linjär extrapolering av de två senaste av SFI/IPD framtagna indextalen. Förändringen mot startindex beräknas som ett procenttal med en decimal. Den preliminära köpeskillningen beräknas som köpeskillningen i prisläge 2009-10 justerad med indexförändringen. Denna köpeskillning ska erläggas vid tillträdet.

Ett slutligt fastighetsindex beräknas året efter det preliminära genom en linjär interpolering av de senaste två årens indextal enligt SFI/IPD, som då kommer att innefatta ett indextal vid årsskiftet före och ett efter datumet för tillträdet. Förändringen mot startindex beräknas som ett procenttal med en decimal. Den slutliga köpeskillningen beräknas som den preliminära ovan. Eventuell differens mellan den slutliga och den preliminära köpeskillningen ska regleras mellan parterna senast i juni året efter tillträdet för fastigheten i fråga.

Skulle nämnda av SFI/IPD framtagna index upphöra, och därmed helt eller delvis inte kunna användas enligt ovan, skall omräkning i stället ske enligt följande.

1. Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas: Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av SFI/IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta SFI/IPD:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas: Slutlig köpeskillingen beräknas som köpeskillingen i prisläge 2009-10 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för 2009-10.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall inom Området följa samtliga villkor i markanvisningspolicy beslutad i exploateringsnämnden i Stockholms stad den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Stockholms Stads, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder samt att följa Stadens avfallspolicy.

Markanvisningspolicyn finns tillgänglig på Stockholms stads hemsida (www.stockholm.se/exploateringskontoret)

§ 6

ÖVERLÅTELSE

Eventuell överlåtelse av detta avtal och Bolagets rättigheter och skyldigheter enligt avtalet får göras endast till moderbolag eller dotterbolag inom koncernen först efter skriftligt godkännande från Staden.

§ 7

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering och marköverlåtelse enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden/Landstinget och Bolaget senast två år efter Exploateringsnämndens beslut enligt § 1 ovan.

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 anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning,

- att detta avtal inte är bindande för kommunala organ, med undantag för exploateringsnämnden i Stockholms stad, 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 Oslo Naeringseiendom AS

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta – Området; Markområde A och Markområde B
2. Program – Life Science