

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Erik Wallin AB (org.nr. 556082-1166), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2016-06-09 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 och del av fastigheten Vasastaden 1:45 i stadsdelen Vasastaden, och omfattar de två blivande kvarteren Oxford och Coimbra, nedan kallad **Oxford** och **Coimbra**, inom Hagastaden.

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.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. År 2007 enades Karolinska Institutet, KTH och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting samt representanter från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra Station. Den partsgemensamma visionen för det nya området Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008 av Stockholm respektive Solna. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, antogs av kommunfullmäktige 15 mars 2010. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 3 000 nya lägenheter, ca 14 000 nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m.m. Projektet medför en bättre koppling mellan Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning.

Oxford och Coimbra utgör två av de kvarter som är planlagda för bostadsändamål med butiker och/eller publika lokaler i bottenplan. Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att ny bebyggelse med ca 150 nya bostäder ska uppföras för de två kvarteren.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.
- Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen för Hagastaden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.
- Tidplanen för Bolagets utbyggnad av Oxford och Coimbra ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden.
- Bolaget är införstått med att det finns många inblandade parter och parallella projekt gränsande till Oxford och Coimbra.
- Parternas ambition är att skyndsamt arbeta för att träffa en överenskommelse om exploatering i syfte att möjliggöra en byggstart för de två kvarteren så snart förutsättningar föreligger.

§ 3

DETALJPLAN

Detaljplan för området, Dp 2009-02013-54, vann laga kraft 2011-04-07. För det aktuella kvarteret anger detaljplanen bostadsändamål med butiker och/eller publika lokaler i bottenplan.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

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

Framtagandet av gällande detaljplan ska bekostas av de exploatörer som är aktiva i planområdet för Dp 2009-02013. Byggrättens bruttoarea (BTA) enligt detaljplan avgör Bolagets kostnadsandel.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder som följer av att husbyggnation sker ovan tunnlar (se 5.1).

Gatu- och parkmark

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande-, anslutnings-, tätnings-, och isoleringsarbeten som blir nödvändiga i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken. Projektering och utförande av alla dessa arbeten 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.

Om Staden åtar sig utföra gemensamma åtgärder inom arbetsplatsområdet under utbyggnadstiden så som:

- tillfälliga anordningar och drift
- byggsamordning
- lots och logistiklösningar
- Byggavfallshantering
- Vakthållning

ska Bolaget ersätta Staden för sin del av gemensamma kostnader. Arbetet sker i samverkan och dialog mellan Bolaget och Staden.

4.3. Sopsugsanläggning

Inom Hagastaden kommer en gemensam sopsugsanläggning med tre avfallsfraktioner att inrättas. Anläggningen kommer att inrättas som en gemensamhetsanläggning och ägas samt förvaltas av de flesta fastigheter inom utbyggnadsområdet genom en samfällighetsförening.

Oxford och Coimbra kommer inte att anslutas till den gemensamma sopsugsanläggningen vid inflyttning då erforderliga ledningar först kan anslutas i ett senare skede. Fram till dessa att fastigheterna kan anslutas till sopsugsanläggningen kommer traditionell sophämtning att ske vid fastigheterna.

Staden kommer att anlägga sopsugsanläggningen fram till kvartersgräns. Bolaget ska ersätta Staden för anläggande av sopsugsanläggningen. Kostnaderna för anläggande av sopsugsanläggning regleras i kommande exploateringsöverenskommelse.

4.4. Parkeringsköp

Bolaget förbinder sig, i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering, att teckna avtal avseende parkeringsköp i Norra stationsgaraget för fastigheternas totala parkeringsbehov enligt Stadens gällande parkeringsstrategi.

Avtalet tecknas med blivande ägaren av Norra stationsgaraget (Stockholm Parkerings AB) och kommer att reglera:

- Oxford och Coimbras möjlighet till att hyra parkeringsplatser i Norra stationsgaraget,
- Ägarens skyldighet att tillhandahålla parkeringsplatser i 25 år för uthyrning,
- Bolagets ersättning ägaren för parkeringsplatserna genom en engångskostnad per parkeringsplats, så kallat parkeringsköp.

4.5. Marköverlåtelse

Oxford och Coimbra kommer att avstyckas till två tredimensionella fastigheter. Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta fastigheterna. Parterna ska träffa en överenskommelse om exploatering senast 2017-06-09.

Vid försäljning av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt gällande detaljplan (Dp 2009-02013). Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara **trettiotentusen** (31 000) kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och **sjutusensjuhundra** (7 700) kronor per kvadratmeter BTA för kommersiella lokaler (lokaler som inte får användas för bostäder enligt detaljplan).

Ovanstående pris för bostäder i kronor per m² ljus BTA är bestämt i prisläge 2016-03-01 (**värdebidpunkten**) 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 värdebidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Norrmalm/Vasastaden som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Norrmalm/Vasastaden enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdebidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller index som kan komma ersätta detta. Köpeskillingen ska dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge 2016-03-01 (**värdebidpunkten**) och ska regleras – upp eller ned – fram till tillträdespunkten med 100% av förändringen av IPD (Svenskt Fastighetsindex), Butiker hela StorStockholm framtaget av IPD Norden AB (numera MSCI). Detta index visar värdeförändringen för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år.

När indextalet för år 2016 har publicerats beräknas indextalet per 2016-03-01 genom en linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen 2015 och 2016. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPD:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2016-03-01 multiplicerat med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2016-03-01 multiplicerat med förhållandet mellan KPI den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för 2016-03-01.

I ovan nämnda pris ingår gatukostnadsersättning.

§ 5

SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 Byggnation ovan tunnlar

Oxford och Coimbra är belägna ovanpå överdäckningen av E4/E20. Kvarteret Oxford är också beläget ovan garageanläggning till kvarteret Patienten norr om kvarteret. Bolaget ska följa de krav och restriktioner som Staden ställer vid byggnation ovan överdäckningen av E4/E20. Bolaget är medvetet om att lastnedförning endast får ske via tunnelvägg. Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan överdäckningen kommer att regleras i kommande överenskommelse om exploatering. En lasttabell med tillåtna punktlaster kommer finnas framtagen för varje kvarter och de angivna lasterna får ej överskridas.

5.2 Infart till garage

I kvarteret Oxford ska Bolaget anlägga en garageramp ned till Norra stationsgaraget. Garagerampen ska anläggas enligt Stadens Parkeringsanvisningar till ett fast pris som Bolaget och blivande ägaren av Norra stationsgaraget (Stockholm Parkerings AB) ska komma överens om innan överenskommelse om exploatering tecknas.

5.3 Koordinatdifferens

Bolaget är medvetet om att detaljplanen för området (Dp 2009-02013) inte får användas som projekteringsunderlag. Bolaget ansvarar för att inhämta korrekta stomnätspunkter och korrekt projekteringsunderlag från Staden.

5.4 Arrende

Bolaget är medveten om att det kan bli aktuellt att tillträda kvarteren för att anlägga grund och källarväggar för att därefter frånträda kvarteren en kortare eller längre period. Om detta blir aktuellt sker erläggande av köpeskilling först när Bolaget tillträder kvarteren för att bygga stomme. För tiden innan det formella tillträdet regleras nyttjandet av kvarteren med arrende.

§ 6

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), 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 energihushållning, materialanvändning m.m.

§ 7

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.5 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2017-06-09.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Erik Wallin AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Anvisat markområde (utdrag ur DP 2009-02013)
2. Markanvisningspolicy (antagen av kommunfullmäktige 2015-12-15)