

Det angivna markområdet ligger inom Solna kommun. Del av det markanvisade området ägs av Landstingsfastigheter, genom Locum AB och Nya Karolinska Solna. Del av området har Stockholms kommun och Solna kommun överenskommit om att överföra till Stockholms kommun. Därför tecknas ett gemensamt markanvisningsavtal enligt nedan.

Mellan Landstingsfastigheter nedan kallad **Landstinget** (org.nr. 232100-0016), tillsammans med Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Atrium Ljungberg AB (org.nr. 556175-7047), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Solna Haga 3:6

Staden har 2018-06-14 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Markområde A i Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet utgör del av fastigheten Solna Haga 3:6 i stadsdelen Haga, Norrtull.

Solna Haga 4:17

Landstinget beslutar senast 2019-03-31 att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Markområde B i Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet utgör del av fastigheten Solna Haga 4:17 i Solna kommun.

Markområde A och markområde B benämns fortsättningsvis gemensamt **Området**.

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 Landstinget/Staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för Området.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekad 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

UC
500

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.

Exploateringsnämnden godkände den 12 december 2016 §45 *"Överenskommelse med Solna kommun och Stockholms Läns Landsting avseende kommungränsjustering mellan Solna kommun och Stockholms kommun inom Hagastaden"*. Överenskommelsen syftar till att förändra kommungränsen så att de delar av Solna Haga 3:6 och 4:17 som markanvisas i detta avtal efter genomförd detaljplaneläggning överförs till Stockholms kommun.

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.

Bolaget och Landstinget/Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna Området planläggs för ny bebyggelse med cirka 16 000 – 20 000 kvadratmeter kontor och annan kommersiell verksamhet.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Kvartersmarken för kontor och annan kommersiell verksamhet ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage. Bolaget ska vara positivt inställda till att även kvarter 16:s parkeringsbehov kan lösas i underjordsgarage.
- Bolaget ska medverka i avfallshanteringen för fastigheterna inom stadsutvecklingsområdet som avses ske via en stationär sopsugsanläggning med enskilt huvudmannaskap, vars deläggande kommer att fördelas mellan fastighetsägare och tomträttsinnehavare i den nya stadsdelen. Parterna är medvetna om att Staden beslutat att sopsugsanläggningen bör övergå i kommunalt huvudmannaskap. Anläggningskostnaden för Bolagets del av sopsugsanläggningen uppskattas till 125 kronor per kvadratmeter BTA exklusive tillkommande indexering.
- Bolaget ska i god anda samarbeta med de ytterligare byggherrar som markanvisas inom programområdet för Östra Hagastaden.
- Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen för Hagastaden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 2).
- Bolaget ska i god anda samverka med Staden kring fastighetsbildningen med Solna kommun.
- Bolaget ska tillhandahålla accessväg för Trafikverket till driftsutrymme för Norra Länken.
- Bolaget är medvetet om att det ska tas fram fyra parallella arkitektförslag för gestaltning av byggrätten och att Bolaget, Staden och Landstinget ska utvärdera vilket förslag som passar bäst in för Området. Bolaget har utslagsröst.
- Tidplanen för Bolagets utbyggnad av Området ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden.

utl
pdd

- Bolaget är införstått med att det finns många inblandade parter och parallella projekt i anslutning till Området och att kraven på samordning med Staden och andra byggherrar under produktionsskedet därför är betydelsefull. Staden har för detta avseende tagit fram ett särskilt PM logistiklösning vilket biläggs avtalet (Bilaga 3).
- Bolaget är införstått med att Stockholms Läns Landsting planerar att bygga en bro över Uppsalavägen som ska ansluta till det markanvisade Området och förbindas med Annerovägen och att förbindelsen planeras att tillhöra Solna kommun genom en tredimensionell fastighetsbildning.
- Bolaget är medvetet om att Solna Vatten har ledningsrätt för utloppsledningar inom det markanvisade området.
- Bolaget är medvetet om att Trafikverket har en utloppsledning inom det markanvisade området.
- Bolaget ska utforma bottenvåningen mot Uppsalavägen och Nationalstadsparken så att publika verksamheter, affärslokaler möjliggörs.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Landstinget/Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för Området tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret i Stockholm så önskar ska planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stockholms stadsbyggnadskontor utser plankonsult.

Bolaget ska efter avslutat parallellt uppdrag i samråd med stadsbyggnadskontoret i Stockholm 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 köpeavtal. Landstinget och staden står dock för kostnaderna för egen personal på Landstingsfastigheter respektive exploateringskontoret.

Bolaget ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

← LK
820

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolaget ska svara för erforderliga evakueringar och 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 vid behov 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 använder Staden i första hand tillämpliga Storstadsspecifika riktvärden (www.stockholm.se). 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 m.m.

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 Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

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. Marköverlåtelse

- Köpeskillings storlek är bestämd i prisläge 2018-05-01 till 20 510 kronor per m² ljus BTA.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan.

ALK
7000

För byggrätt för kontor skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad (innerstaden utom CBD) framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under maj månad nästföljande år.

Per

2016-12-31 (indextal för år 2016) är indextalet 420 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2018 har publicerats beräknas indextalet per 2018-04-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2017 och 2018. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex..

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

- *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 IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2018-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.
- *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*
Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2018-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för maj månad 2018.

§ 5

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 i Stockholm 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.

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.

*nk
400*

§ 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 Landstinget/Staden och Bolaget senast 2020-08-23.

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte landstingsfullmäktige senast 2019-03-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige i Stockholm. 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 Stockholms kommuns organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

2020
2020

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Atrium Ljungberg AB

.....
()


.....
(LINUS KRUSBY)

.....
()


.....
(ANDERS JÄGER)

För Stockholms Läns Landsting

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta med markområde A och B markerade
2. Hållbarhetskrav vid byggande på staden mark i Stockholm
3. PM logistiklösning
4. Markanvisningspolicy