

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Atrium Ljungberg AB (org.nr. 556175-7047), nedan kallat **Bolaget**, gemensamt kallade **Parterna**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Parterna är överens om att träffa detta avtal om markanvisning för det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet samt utrymme i bilagda ritning (Bilaga 2) för garageanläggning under mark. Det anvisade markområdet och utrymmet, nedan kallat Markområdet, ligger inom fastigheten Vasastaden 1:16 i stadsdelen Vasastaden, och utgör de blivande kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa samt det blivande Bellmansgaraget inom Hagastaden.

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 överlåtelse av Markområdet.

§ 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 (nu Region Stockholm) 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. Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 3000 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. Denna visionsbild är väl förankrad hos Bolaget och Bolaget ska i det fortsatta arbetet delta i förverkligandet av visionen.

Inom området för markanvisningen finns de blivande kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa samt utrymme under mark för det blivande Bellmansgaraget. Bolaget och Staden ska tillsammans verka för en exploatering av området som innebär att Bolaget anlägger Bellmansgaraget med cirka 300 parkeringsplatser samt svarar för utbyggnad av

kvartersmarken omfattande omkring 310 nya bostäder samt ungefär 23 000 m² BTA för kontorsändamål med koppling till Life Science. Lokaler för publika verksamheter ska finnas i bottenplan.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Kvartersmarken ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Bolaget är införstått med att det finns många inblandade parter och parallella projekt gränsande till markområdet.
- Tidplanen för Bolagets utbyggnad av markområdet ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden. Detta preciseras i paragraf 5.8 *Genomförande*.
- Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen för Hagastaden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.

§ 3

DETALJPLAN

För Markområdet gäller DP2009-02013-54.

En del av kvarteret Pisa ingår i pågående detaljplanläggning för Östra Hagastaden. Bolaget och Staden är överens om att tillsammans verka för att kvarter Pisa möjliggörs för användning för kontor inom hela kvarteret. Detta ska (i första hand) ske genom tillägg av ändamålet K i kvarterets nordvästra del inom ramen för pågående detaljplanläggning för Östra Hagastaden. Bolaget är medvetet om att stadsbyggnadsnämnden äger frågan om detaljplanläggning och avgör hur detaljplanläggning kan ske. Om stadsbyggnadskontoret så önskar ska planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Bolaget är medvetet om att det i detaljplanearbetet kan komma att ställas krav på parallella uppdrag, där minst tre olika arkitektförslag för gestaltning av byggrätten i kvarter Pisa ska tas fram. Förslagen utvärderas av Bolaget, som tillsammans med Staden (och stadsbyggnadskontoret) avgör vilket förslag som är bäst för Markområdet. Bolaget ska efter avslutat parallellt uppdrag i samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

Kostnader för detaljplanearbetet för kvarter Pisa fördelas mellan aktörerna inom planområdet. Bolaget ska stå för sin andel av kostnaderna för framtagandet av detaljplanen, motsvarande de BTA som berörs för tillägget av K-användning. Bolaget ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär. För resterande delar av kvarter Pisa debiteras Bolaget planavgift för DP2009-02013-54 enligt Stadens taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

För kvarter Stanford och Cambridge kommer Bolaget att debiteras planavgift för DP2009-02013-54 enligt Stadens taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet. Bolaget förbinder sig att för bostadskvarteren att följa Gestaltungs- och kvalitetsprogram tillhörande DP 2009-02013-54 och *PM Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning och samordning (Bilaga 6)* vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Markområdet samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

För att underlätta Bolagets arbete med gestaltungsfrågor inför bygglov kommer Bolaget att bjudas in till *Samordningsprocess gestaltungsfrågor Hagastaden*, som är en serie samordnande möten. Bolaget förbinder sig att delta i detta arbete.

§ 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 marköverlåtelse. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Bolagets ansvar innefattar även erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken. Mellan Värtabanan och P-hus Hagastaden finns en spont som delvis är belägen inom Markområdet som bedöms kunna finnas kvar med nuvarande utformning.

Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder som följer av att byggnation sker ovan tunnlar. Detta preciseras i paragraf 5.1 *Byggnation ovan tunnlar* samt i *PM förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar (Bilaga 5)*.

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

Markområdet, blivande kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa samt garageanläggningen, kommer att avstyckas från Vasastaden 1:16. Staden ska överlåta de blivande fastigheterna med äganderätt till Bolaget. Parterna ska senast 2022-02-20 träffa överenskommelse om exploatering och marköverlåtelse.

4.3.1 Köpeskilling avseende byggrätt för bostäder

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt gällande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmark för bostäder vid denna försäljning ska vara 21 500 kronor per m² ljus BTA. Om det under kommande projektering framkommer att det med hänsyn till dessa kvarters särskilda komplexitet inte är möjligt att åstadkomma biarea för lägenhetsförråd samt cykelparkering i tillräcklig omfattning under mark, räknas utrymmen av dessa slag ej till den värdegrundade arean trots att de placerats på ljusa ytor. Detta gäller så länge utrymmets placering och omfattning är absolut nödvändig för byggnadens funktion.

Ovanstående pris för bostäder i kronor per m² är bestämt i prisläge 2020-02-01 (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 månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Vasastan/Norrmalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

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

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

4.3.2 Köpeskilling avseende byggrätt för kontor

Köpeskillingen för kommersiell byggrätt enligt detaljplan, är bestämd till 23 400 kr per m² BTA i prisläge 2020-02-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, 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 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 514 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2019 och 2020 har publicerats beräknas indextalet per 2020-02-01

¹ Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde

genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. Om startindex enligt ovan kan beräknas:

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.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för februari månad 2020.

4.3.3 Köpeskillning avseende byggrätt för kommersiella lokaler i bottenvåning

Kommersiella lokaler i bottenvåning utgörs av de kommersiella lokaler som förekommer i bottenvåning i de två bostadskvarteren Cambridge och Stanford samt de lokaler i kvarteret Pisa som, vid uppmätning på bygglovsritningar, kan definieras som lokaler vars verksamhet inte klart hör samman med kontorsverksamheten i kvarteret. Några exempel, som dock inte ska tolkas uteslutande, på denna typ av lokalers verksamheter är fristående butiker och caféer.

Köpeskillingen för bottenvåningslokaler i samtliga tre kvarter; Pisa, Cambridge och Stanford, är bestämd till 13 600 kr per m² BTA i prisläge 2020-02-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela Storstockholm, 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 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 468 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2020 har publicerats beräknas indextalet per 2020-02-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. Om startindex enligt ovan kan beräknas:

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.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

an

2 Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för februari månad 2020.

4.3.4 Köpeskillning avseende byggrätt för förskola

Köpeskillingen för förskolelokaler, är bestämd till 10 200 kr per m² BTA i prisläge 2020-02-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, 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 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 514 enheter (1983-12-31=100). När indextalen för år 2019 och 2020 har publicerats beräknas indextalet per 2020-02-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. Om startindex enligt ovan kan beräknas:

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.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för februari månad 2020.

§ 5

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

5.1 Byggnation ovan tunnlar

Markområdet är beläget ovanpå överdäckningen av E4/E20 samt överdäckningen av Värtabanan. Bolaget ska följa de krav och restriktioner som Staden ställer vid byggnation ovan tunnarna. Förutsättningar framgår av *PM förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar* (Bilaga 5). Bolaget är medvetet om att lastnedföring endast får ske via tunnelväggarna och att lasttabeller för de olika tunnelmonoliterna måste följas. Lastnedföring ska ske inom Markområdet, undantagsvis

kan balkelement eller annan konstruktion efter Stadens skriftliga godkännande godtas inom allmän platsmark.

Projektet har tagit fram en lastutredning utifrån byggrätterna i gällande detaljplan DP2009-02013-54. Bolaget är medvetet om att det i utredningsarbetet för den nya byggrätten för kvarter Pisa ingår att säkerställa att laster inte överstiger tillåtna maxlaster för respektive tunnelmonolit och för fastigheten. Staden och Bolaget överenskommer om när lastkontroll av ny byggrätt ska utföras och Bolaget bekostar de lastkontroller som behövs.

5.2 Bellmansgaraget

Bolaget ska projektera och uppföra en garageanläggning förenlig med den av Staden upprättade systemhandlingen för Bellmansgaraget. Staden har anpassat konstruktionen för Bellmansgaraget utifrån typhus för att säkerställa att laster fördelas ner på tunnelväggar. Huslaster från ovanliggande kvarter ska fördelas via garaget till tunnelväggarna. Bolaget svarar för att garageanläggningen har erforderlig bärighet och klarar belastning från samtliga ovanliggande kvarter och gator. Staden, eller den Staden sätter i sitt ställe, ska beredas tillfälle att delta i den fortsatta projekteringen av garaget.

Staden ska ersätta Bolaget för hela den bedömda merkostnad som kommer av att garagekonstruktionen under Stadens gator ska klara trafiklaster. Ersättningen regleras i överenskommelse om exploatering.

Bolaget ska ersätta Staden för nedlagda kostnader som Staden haft för upprättande av systemhandling. Kostnaden motsvarar 2 700 000 kr och erläggs när beslut om överenskommelse om exploatering vunnit laga kraft.

För att säkerställa utbyggnaden av Maria Aspmans gata behöver underbyggnad av gatan tidsmässigt ske samordnat med att kvarteren väster om gatan byggs. Det innebär att denna del av garageanläggningen samt stödelement mot kvarter Stanford preliminärt behöver påbörjas under 2021. Bolaget ska utföra garageanläggningen under Maria Aspmans gata i samband med att de angränsande kvarteren byggs alternativt ersätta Staden eller annan part för utförandet av underbyggnad av Maria Aspmans gata.

5.3 Avluftstorn, ventilationsschakt och utrymningsvägar

Markområdet belastas av rättighet för avluftstorn för avluftning av Norra Länken. Det åligger Bolaget att utifrån krav från Trafikverket säkerställa funktion för avluftning inom blivande kvarter Pisa. Arbete pågår med att se över den permanenta lösningen för avluftning från Norra Länken och Staden arbetar aktivt med Trafikverket i syfte att flytta ut denna avluftning helt från kvarteret Pisa och lösa uppgiften på alternativ plats. För att klargöra en permanent lösning kommer ett antal utredningar om utformning, kapacitet, stömljud mm krävas. Bolaget ska medverka i detta arbete och i samråd med Staden och Trafikverket ta fram nödvändiga utredningar, avtal och bygghandlingar för den permanenta lösningen.

Inom Markområdet finns också ventilationsschakt till Trafikverkets driftsutrymme 161. Det åligger Bolaget att utifrån Trafikverkets krav projektera och färdigställa en permanent lösning för ventilationsschaktet i samband med husbyggnationen. Luftintaget

får inte stängas av eller blockeras under byggtiden och det temporära luftintaget ska vara i funktion tills permanent intag kan tas i drift.

Inom blivande kvarter Stanford och Bellmansgaraget finns två utrymningsvägar från Norra Länken. Funktionen säkerställs idag via temporära konstruktioner som är anpassade efter tunneltakytans markhöjder. Dessa konstruktioner ska integreras och byggas vidare till färdig marknivå i samband med husbyggnationen. Det åligger Bolaget att projektera och färdigställa dessa konstruktioner inom Markområdet. Det åligger även Bolaget att säkerställa access till utrymmena och dess funktioner under produktionstiden.

Staden ersätter Bolaget investeringskostanderna för utförandet av nödutrymningsvägarna, ersättningen regleras i överenskommelse om exploatering och erläggs i samband med att Bolaget tillträder kvarter Stanford.

5.4 Trapphus och hissar från Stockholms stads Parkerings AB:s P-Hus Hagastaden

I de södra delarna angränsar kvarteren till P-hus Hagastaden. Entré/utrymningsväg (trapphus) från Stockholm Stads Parkerings AB:s P-hus Hagastaden ska inrymmas inom varje kvarter. Rättigheter för nyttjande, drift, underhåll och tillträde till dessa utrymmen kommer att säkras via servitut till förmån för garagefastigheten, P-hus Hagastaden.

Bolaget ska projektera och anlägga trapphusstomme innehållande entréer/utrymningsvägar från P-huset i samordning med Stockholms Stads Parkerings AB. Lägena för trapphusen måste anpassas till garagets konstruktion, vissa förberedelser såsom ventilation och ledningar har gjorts i garagets konstruktion.

Permanent entré/utrymningsväg ska integreras i husbyggnationen. Omfattningen gäller såväl bärande konstruktioner som invändiga installationer såsom exempelvis trappor, schakt för el och hiss. Tekniska installationer förutom ventilation projekteras och ägs av Stockholmstads parkerings AB. Ventilation till trapphus ska tillhandahållas av Bolaget. Stockholm parkering ansvarar för drift och underhåll/förnyelse av ytskikten. Vidare gränsdragning av omfattning ska ske genom överenskommelse med Stockholm stads Parkerings AB.

Temporär utrymningsväg från garaget kommer att säkerställas via en temporär konstruktion tills dess att trapphusen är byggda, den temporära utrymningsvägen måste hållas framkomlig under hela byggtiden.

Stockholms stads parkerings AB ersätter Bolaget för investeringskostnaden. Separat entreprenadavtal som reglerar utförandet av trapphusen och ersättningen investeringskostnaden ska träffas mellan Bolaget och Stockholm Stads Parkerings AB. Innan entreprenadavtalet kan tecknas så ska Bolaget redovisa ett kostnads- och utförandeförslag för trapphusen som ska granskas och godkännas av Stockholm stads parkerings AB.

5.5 Parkering

Bolaget förbinder sig att lösa parkeringsplatser i enlighet med *Parkeringsstrategi för Hagastaden, 2016-05-16*.

2
ad

5.6 Avfallshantering

Bolaget ska medverka i avfallshanteringen för fastigheterna inom Hagastaden. Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugsanläggningen kommer att bekostas genom anslutningsavgift. Staden kommer att anlägga sopsugsanläggningen fram till kvartersgräns.

Bolaget ska till Staden senast på dag för tillträde av fastigheten erlægga anslutningsavgift för sopsugsanläggningen. Anslutningsavgiften för sopsugsanläggningen är för bostäder 250 kronor per m² ljus BTA i 2012 års prisnivå, exklusive moms. För skolor, kontor, lokaler och övriga verksamheter medräknas halva bruttoarean (BTA). Avrundning görs till 100-tal m². Angiven kostnad gäller fast utan indexreglering t.o.m. 2012-12-31, därefter uppräknas kostnaden med index enligt Litt 126 Köpcentrum och logistikbyggnader med stomme av stål. Bas månad december 2012.

5.7 Fastighetsbildning

Staden planerar att avstycka samtliga kvarter från fastigheten Vasastaden 1:16. Dessa nya fastigheter kommer att urholkas av två tredimensionella fastigheter för de underliggande tunnarna för motorvägen och för järnvägen. Garage under mark kan fastighetsbildas i 3D under kvartersmark och allmänna gator, antingen som en egen garagefastighet alternativt tillsammans med något av kvarteren. Staden ansöker om lantmäteriförrättning inför överlåtelse av fastigheterna. Bolaget bekostar fastighetsbildningen och svarar för att ta fram det underlag som behövs för att lantmäteriet ska kunna genomföra fastighetsbildningen.

5.8 Genomförande

I utbyggnaden av Hagastaden har det uppmärksammats att parallell utbyggnad av kvartersmark och de kringliggande gatorna innebär stora risker vad gäller samordning, ekonomi och färdigställandetider. Med anledning därav är parterna överens om att kvarter och allmän plats ska byggas ut i etapper.

I ett första skede startar Bolaget byggnation av Bellmansgaraget. Under detta skede upplåts marken med arrende till Bolaget. När garageanläggningens stomme är klar ska Staden beredas åtkomst till Markområdet för att påbörja arbeten på allmän plats. Gator kommer att iordningställas i två steg, i första etappen fyller staden upp arbetsgator och lägger erforderliga ledningar för mediaförsörjning. När Staden byggt upp arbetsgator runt kvarteren kan Bolaget tillträda kvartersvis och påbörja stomresning. Staden utför finplanering efter inflyttning.

För perioden mellan byggstart, den dag då Bolaget startar byggnation av grundläggning och källarvåningar, till och med tillträdesdagen, den dagen då överlåtelse av fastigheterna sker, så upplåts kvarteren med arrende till Bolaget. Som ett alternativt till arrendelösningen kan parterna överenskomma om att överlåtelse och tillträdesdag av garagefastigheten istället sker innan byggstart.

Arrendeavgiften beräknas enligt nedan.

Bostadsavgäld (kr/m² ljus BTA och år, enligt KFs taxa) * Byggrätsstorleken (m² ljus BTA) * Byggtid för garage och grund (år) – byggkostnad för garage (kr) * ränta (%) * tid mellan färdigställandet av garage och grund, och tillträde till fastigheten (år, i nedan kallad "väntetid").

Bostadsavgälden baseras på KFs taxa för året som byggnationen av garage och grund startar.

Byggrätsstorleken baseras på de vid uträkningstidpunkt senast uppdaterade ritningarna.

Byggkostnaden för garage och grund är bestämd till 440 000 000 kr.

Räntan är bestämd till 1,7 %.

Byggtiden beräknas från den dag bolaget ges tillträde att börja bygga garageanläggningens stomme och grund för kvarterens källarvåningar, fram tills den dag då dessa är klara, och då Staden ska beredas tillträde till Markområdet för att påbörja arbeten med arbetsgator på allmän plats.

Väntetiden beräknas från det att Staden påbörjar arbetsgator på allmän plats runt kvarteren, fram tills att dessa är färdigställda och Bolaget kan tillträda fastigheterna.

Arrendeavgiften kan ej understiga 0 kr. Senast på tillträdesdagen ska Bolaget betala köpeskilling i enlighet med § 4.3.

En gemensam ambition är att arbeten ska kunna ske enligt tiderna i bilagda *Preliminär tidplan område E (Bilaga 9)*. Parterna är medvetna om att tiderna är preliminära och att samordning med omkringliggande kvarter är kritisk.

5.9 Byggskedet/Produktionsförutsättningar

Bolaget är införstått med att det finns många inblandade parter och parallella projekt gränsande till Markområdet. Samordning med Staden och andra byggaktörer under produktions skedet är därför betydelsefullt. Staden kommer att utföra gemensamma åtgärder inom arbetsplatsområdet under utbyggnadstiden så som tillfälliga anordningar och drift, byggsamordning, lots och logistiklösning, byggavfallshantering och vakthållning. Förutsättningarna beskrivs i bilagda *PM Logistiklösning Hagastaden (Bilaga 7)*. Bolaget förbinder sig att delta och bekosta sin andel i dessa gemensamma lösningar.

5.10 Förskola

Staden bedömer att det finns behov av förskoleplatser inom markområdet, Staden har därför rätt att förvärva lokaler för en förskola i något av kvarteren Stanford, Cambridge eller Pisa. Definitivt besked om behov av förskoleplatser ska ges senast i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering. Inför överlåtelse av marken tecknas avtal om detta med Stadens fastighetskontor.

Förskolan behöver omfatta minst sex avdelningar för att uppnå ekonomisk bärighet. Förskolan ska vara i en sammanhängande yta med tillgång till egen gård i direkt anslutning till förskolan. Förskolans placering bör vara i fastighetens bottenplan. Stadens funktionskrav för förskolelokaler specificeras i *Nybyggnation förskola Norrmalms stadsdelsförvaltning (Bilaga 8)*.

5.11 Fiber

Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

5.12 Dagvatten

Bolaget ska följa Stadens dagvattenstrategi. Bolaget ska även följa den dagvattenstrategi som är särskilt framtagen för Hagastaden, *Dagvattenstrategi Hagastaden, 2015-08-20*.

5.13 Hållbarhetskrav

Bolaget ska följa Stadens hållbarhetskrav (Bilaga 3).

5.14 Konst

Det finns ett förslag på konstnärlig gestaltning i Norra stationsparken. Konstverket har utvecklats av konstnär Lisa Strömbeck i samverkan med Statens konstråd, Stockholm konst och Exploateringskontoret. I framtida byggnad och park ska konstverket integreras genom speglar på fasaden i kvarter Pisa samt en sittplats i parken.

Speglarna som hör till konstverket ska ingå som del av byggnadens fasad. Denna del av konstverket ägs och förvaltas av fastighetsägaren efter slutbesiktning. Under projekteringen ansvarar Bolaget för helhetsgestaltning där anlita arkitekt ger fasaden form och funktion i samarbete med konstnär. Produktion av konstverket finansieras av Statens konstråd och Stockholm konst i samverkan. I produktionsskedet ska Bolaget ansvara för att speglarna monteras som en del av fasad. Bolaget bekostar monteringen.

5.15 Hiss

I syfte att skapa en bättre tillgänglighet i stråket mellan Norra Stationsparken och Bellmansterassen ska en, för kringliggande verksamheter och dess besökare, allmänt tillgänglig hiss inrymmas i kvarter Pisa. Hissen ska tillhöra kvarteret och ägas av Bolaget. Bolaget ansvarar för hissens drift och underhåll. Staden ersätter Bolaget för hissens investeringskostnader, ersättningen regleras i överenskommelse om exploatering. Med allmänt tillgänglig är parterna överens om att det som åsyftas är att hissen ska vara i drift under de öppettider som verksamheterna i byggnaden har.

5.16 Bergförstärkning i anslutning till P-hus Hagastaden

I samband med projekteringen av P-hus Hagastaden har det uppmärksammats ett eventuellt behov av bergförstärkning för att klara huslaster i det sydöstra hörnet av kvarter Pisa. I det fall förstärkningsarbeten behöver utföras så måste dessa ske innan P-hus Hagastaden byggs. Staden kommer därav att utföra eventuell nödvändig bergförstärkning som är relaterat till de typhus som använts i utredningarna.

5.17 Extraordinära kostnader

Under samtliga punkter under § 5 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER ovan har listats särskilda förutsättningar för Markområdet. De risker som är förenade med dessa särskilda förutsättningar har bedömts och beräknats utifrån bästa förmåga vid tidpunkten för detta avtals tecknande. I den händelse att ytterligare komplikationer upptäcks i samband med kommande projektering som medför väsentligt högre kostnader alternativt lägre effektivitet, jämfört med vad som förväntats vid detta avtals tecknande eller vad som rimligen kan förväntas vid byggnation i tät stadsmiljö, föreligger rätt till diskussion om sådana eventuella prispåverkande parametrar inför tecknande av kommande avtal om förvärv och exploatering.

§ 6

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 avfallshantering och byggnation i anslutning till allmän platsmark m.m.

Enligt Stadens markanvisningspolicy gäller vidare att markanvisningen inte får överlåtas 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.

Om Bolaget väljer ett annat Bolag inom koncernen som avtalspart i kommande markanvisningsavtal eller överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark alternativt tomträttsupplåtelse, ska Bolaget såsom moderbolag gå i borgen alternativt åta sig ett solidariskt ansvar för det andra bolagets rätta fullgörande av avtalet.

Parterna är överens om att Bolaget har möjlighet att i ett senare skede ta in en etablerad bostadsaktör för att i samverkan med utveckla bostadskvarteren. Stadens godkännande av en eventuell överlåtelse av markanvisningsavtalet sker vid beslut om överenskommelse om exploatering. Avsikten är dock att Bolaget fortsatt svarar gentemot Staden för fullgörandet av samtliga överenskomna åtaganden för blivande kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa.

§ 7

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte

- dels exploateringsnämnden senast 2020-05-31 godkänner detta avtal genom beslut som senare vinner laga kraft
- dels kommunfullmäktige senast 2020-06-30 godkänner detta avtal genom beslut som senare vinner laga kraft
- dels överenskommelse om exploatering enligt § 2 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2 år efter det att samtliga villkor enligt ovan har uppfyllts.

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 7/2-2020

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Atrium Ljungberg AB

.....
()

.....
(Anna Årås)

.....
()

.....
(Johan Ljungberg)

BILAGOR

1. Karta Markområdet
2. Ritningar Bellmansgaraget
3. Hållbarhetskrav
4. Markanvisningspolicy
5. PM förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar
6. PM Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning och samordning
7. PM Logistiklösning Hagastaden
8. Nybyggnation förskola Norrmalms stadsdelsförvaltning
9. Preliminär tidplan område E