

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Kv Genen AB (org.nr. 559334-8500), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2021-10-21 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Vasastaden 1:118 i stadsdelen Vasastaden och omfattar det blivande kvarteret Genen i Hagastaden. Delar av markområdet urholkas av fastigheten Vasastaden 1:122 (Torsplansgaraget).

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 tomträttsavtal för detta markområde.

Kv Genen AB är ett helägt dotterbolag till Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Byggnadsfirman Erik Wallin AB 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

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. Den 26 augusti 2021 godkände exploateringsnämnden ett reviderat genomförandebeslut för hela projektet och ärendet inväntar nu beslut i kommunfullmäktige.

Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 4 000 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.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Kvartersmarken ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Butiker och/eller publika lokaler ska finnas i bottenvåningen.
- Bolaget ska lösa bilparkering för markområdet genom parkeringsköp i P-Hus Hagastaden, se Parkeringsstrategi för Hagastaden 2016-05-16 (Bilaga 2).
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 3). Bolaget förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravutfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Bolaget godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att staden får publicera resultatet från uppföljningen.
- Bolaget förbinder sig att följa Gestaltungs- och kvalitetsprogram DP 2009-02013-54, (Bilaga 4) samt PM Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning och samordning, se (Bilaga 5) vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på markområdet samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.
- Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen för Hagastaden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.
- Bolaget är medvetet om att delar av markområdet urholkas av fastigheten Vasastaden 1:122 (Torsplansgaraget), vilket innebär att delar av markområdet är underbyggt och att byggrätten delvis ligger ovan del av Torsplansgaraget och befintlig in- och utfartsramp till garaget.
- In- och utfart till Torsplansgaraget ska vara tillgänglig under hela byggtiden, vilket även gäller kvarter Blästerns befintliga entréer ut mot Norra Stationsgatan.
- Bolaget ska ingå i Hagastadens logistikkoncept enligt dokumentet PM logistiklösning Hagastaden 4.0, daterad 2018-03-28, (Bilaga 6).
- Angöring till markområdet kommer endast att vara möjligt via den lokala delen av Norra Stationsgatan, mellan kvarter Blästern och blivande kvarter Genen.
- Inom markområdet finns en dekormur samt en planteringsyta (Magnoliabuske). Bolaget ansvarar för och bekostar borttagande av dekormuren och om nödvändigt planteringsytan inom markområdet.
- Bolaget är medvetet om att detaljplanen för Markområdet (Dp 2009-02013-54) till följd av koordinatdifferens inte får användas som projekteringsunderlag. Bolaget ansvarar för att inhämta korrekta stomnätspunkter och korrekt projekteringsunderlag från Staden. Staden tillämpar Sweref 99 18 00 och RH 2000.

§ 3

DETALJPLAN

Det berörda området är detaljplanelagt (Dp 2009-02013-54). Ändring av detaljplan är ej aktuellt.

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

Framställningskostnaderna för befintlig detaljplan (Dp 2009-02013-54) ska fördelas mellan exploatörerna inom planområdet. Byggrättens bruttoarea enligt detaljplan avgör Bolagets kostnadsandel av detaljplanekostnaderna.

4.2 Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

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 i så fall 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 tillämpar Staden i första hand Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm (<https://tillstand.stockholm/tillstand-regler-och-tillsyn/mark--och-gatuarbeten/fororenad-mark/>). 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 MKM som uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

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.

Bolaget ansvarar för att fastigheten och dess utformning, till exempel entréer, anpassas till befintlig utformning av gator och torgyta, inklusive höjder, busshållplats och trädplanteringar. Eventuella önskemål på förändringar av befintlig miljö från bolaget som godkänns av staden ska bekostas av bolaget.

Serviser och ledningar

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns ska beaktas vid Bolagets byggverksamhet. Berörda ledningsägare ska informeras om byggnationen.

Bolaget ansvarar för att göra en servisanmälan till samtliga aktuella ledningsägare.

4.3 Tomträttsupplåtelse

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för kontor och café. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när samtliga nödvändiga utredningar avseende markområdet har genomförts, dock senast 2023-10-21.

Reglering av tomträttsavgäld för kontor och café, beräknat i prisläge 2021-04-01

Avgälden för kontor och café, är bestämd till 254 kr/m² BTA i prisläge 2021-04-01 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 2020-12-31 (indextal för år 2020) är indextalet 583 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2021 har publicerats beräknas indextalet per 2021-04-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2020 och 2021. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

**före detta IPD*

Vid tillträde beräknas avgälden 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. Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2021-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*

Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2021-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för april månad 2021.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 7), 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 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.

§ 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 Staden och Bolaget senast 2023-10-21.

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

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Kv Genen AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Byggnadsfirman Erik Wallin AB

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta Markområdet
2. Parkeringsstrategi för Hagastaden 2016-05-16
3. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
4. Gestaltungs- och kvalitetsprogram DP 2009-02013-54
5. PM Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning och samordning
6. PM logistiklösning Hagastaden 4.0, daterad 2018-03-28
7. Markanvisningspolicy