

## UTKAST

*Det angivna markområdet ligger inom både Solna kommun och Stockholm kommun. Solnasidan, den norra delen, ägs av Landstingsfastigheter, genom Locum AB och Nya Karolinska Solna och den södra delen ägs av Stockholm kommun, se bilaga 1. 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 Oslo NÄringseiendom AS (org.nr. 889 976 152), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande.

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING

##### Vasastaden 1:16

Exploateringsnämnden har 2009-11-19 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Markområde A i **Bilaga 1**) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Vasastaden 1:16 i stadsdelen Vasastaden, Norra Station.

##### Haga 4:18

Landstinget anvisar till Bolaget det på bilagda karta angivna markområdet (Markområde B i **Bilaga 1**). Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Haga 4:18 i Solna kommun.

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

Markområde A och markområde B benämns fortsättningsvis 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/Landstinget skall tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med ca 40 000 m<sup>2</sup> BTA kontorsyta med koppling till Life Science.

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 inom och kring Området finns många inblandade parter och parallella projekt med vilka samverkan och vissa fall samprojektering kan komma att ske.
- Området ligger inom två kommuner och en ändring av kommungränsen är planerad att ske. Under mark kan gränsdragningen komma att avvika från gränsdragningen ovan mark på grund garagebyggnation och intunnling av väg och järnväg. Det kan bli aktuellt med tredimensionell fastighetsindelning.
- För Nya Karolinska Solna (NKS) ska ett patienthotell uppföras. Föreslagen plats är i första hand torget söder om sjukhuset. Landstinget skall återkomma med besked om patienthotellets slutliga lokalisering när pågående OPS upphandling för NKS avslutats, preliminärt mars/april 2010.
- Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela utbyggnadsområdet tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.
- 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.

Utbyggnaden av Nya Karolinska Sjukhuset (NKS) kommer att ske tidigare än Bolagets byggnation. Bolaget ska därför i samråd med berörda parter ta ett tidigt ställningstagande avseende garagelösningar inom området.



## § 3

## DETALJPLAN

Bolaget och Staden/Landstinget skall tillsammans verka för att nya detaljplaner för området tas fram, antas och vinner laga kraft. Markområde B omfattas av detaljplan, med därtill hörande exploateringsavtal, antagen 2009-06-15 av Solna stad. Detaljplanen är under prövning och beräknas vinna laga kraft under kvartal 4 2009.

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

## § 4

## EKONOMI

4.1. Utrednings- och projekteringskostnader

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

Bolaget skall träffa ett avtal med respektive stadsbyggnadskontor, om så begärs.

4.2. Bygg-, miljö och anläggningskostnader

Staden/Landstinget skall svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom området.

Del av Området, Markområde A skall bebyggas ovanpå en intunnling av E4/E20/Värtabanan. Ingen utredning av markföroreningar är därför aktuellt. För del av Området, markområde B, har undersökning av eventuella markföroreningar skett. Inga föroreningar har påträffats.

Bolaget skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Intunnlingen av väg och järnväg kommer att ske genom entreprenör som upphandlas av Staden eller Vägverket. Staden och/eller Vägverket svarar för kostnaderna för dessa arbeten. Bolaget svarar dock för samtliga kostnader avseende den del av husgrundläggningen, som måste utföras i samband med intunnlingen. Byggnadstekniska förutsättningar som beror av att väg och järnväg överdäckas, tas omhand i husbebyggelsen. Nedföring av laster från bebyggelsen skall göras i tunnelvägg.

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/Landstinget 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 avtalets 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.

Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge 2009-10.

För byggrätt för kontor skall köpeskillingen 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 köpeskillingen 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 köpeskillingen beräknas som köpeskillingen 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 köpeskillingen beräknas som den preliminära ovan. Eventuell differens mellan den slutliga och den preliminära köpeskillingen 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 område A följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy beslutad i exploateringsnämnden i Stockholms stad den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Stadens, 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](http://www.stockholm.se/exploateringskontoret))

## § 6

### ÖVERLÅTELSE

Eventuell överlåtelse av detta avtal och Bolagets rättigheter och skyldigheter enligt avtalet får göras först efter skriftligt godkännande från Staden/Landstinget.

## § 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 respektive stadsbyggnadsnämnd 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 tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Oslo NÄringseiendom AS

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

För  
Landstinget

.....  
Gunilla Högbom  
VD Locum AB

Biträdes

.....  
Lennart Persson  
Förvaltningschef Nya Karolinska Solna-förvaltningen

#### BILAGOR

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



# Bilaga 1



***Utkast!***

## ***Scandinavian Life Science – koncept***

***Arena för samverkan mellan näringsliv, forskning och sjukvård***

**Version:** 4.0  
**Datum:** 2008-11-27

*Stockholm Science City (SSCi) arbetar på uppdrag av Karolinska Institutet, KTH, Stockholms universitet samt Stockholms stad, Stockholms läns landsting och näringslivet för att stödja utveckling och etablering av life science på Norra stationsområdet. Detta dokument beskriver konceptet Scandinavian Life Science som är en byggnad/kvarter i Norra Station i direkt närhet till Nya Karolinska Solna.*

*Detta dokument är ett arbetsmaterial avsett för internt bruk (inom SSCi) och beskriver konceptets syfte, innehåll samt målgrupp.*



## Innehåll:

<i>Vision</i> .....	3
<i>Bakgrund</i> .....	3
Norra Station – en ny stadsdel .....	3
Nya Karolinska Solna .....	4
Förutsättningar .....	4
<i>Scandinavian Life Science</i> .....	4
Kreativ miljö och mötesplats.....	5
Näringsliv .....	5
Akademisk forskning och innovation.....	6
Interaktionen med sjuk- och hälsovård .....	7
<i>Clinical Trial Center</i> .....	7
<i>Exempel</i> .....	8
Organisation av Scandinavian Life Science.....	9
Hyresgäster .....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
<i>Scandinavian Life Science - beskrivning av byggnaden</i> .....	9
Allmänt.....	10
Gemensamt .....	10
Privat.....	11
Disposition av byggnaden.....	11
<i>Entréplan</i> .....	11
<i>Plan 1</i> .....	12
<i>Plan 2 - 7</i> .....	12
<i>Takterrass</i> .....	12
<i>Framtida expansion</i> .....	12

## Vision

Med *Scandinavian Life Science* vill vi skapa en unik arena i Stockholm för samverkan och innovation inom life science. Här ska näringsliv, forskning och utveckling samt sjuk- och hälsovård samverka i en dynamisk miljö där intressanta idéer får möjlighet att utvecklas och kommersialiseras.

Vision:

- Att bli ett skandinaviskt centrum och en katalysator för life science i Stockholmsregionen.
- Att bli en arena för samarbeten mellan näringsliv, akademisk, innovation och klinisk forskning.
- Erbjudna en kreativ miljö för företag och forskningssamarbeten.

Strategi:

- Att upprätta en byggnad/kvarter med en tydlig identitet, trivsamt, miljöprofil, estetiska värden samt hög grad av flexibilitet och resursutnyttjande med stort utbud av faciliteter för hyresgästerna.
- Att fylla behovet av lokaler i bästa möjliga läge för aktörer inom life science i Stockholm.
- Att främja synergieffekter genom att koppla aktörerna i *Scandinavian Life Science* med regionens universitet och sjukhus.

## Bakgrund

I Sverige och Stockholmsregionen finns en lång historia och starka traditioner inom life science och medicinsk innovation. Man har länge ägnat sig åt läkemedelsutveckling och medicinsk teknik vilket lett till skapande av många företag, varav flera globala.

### *Norra Station – en ny stadsdel*

Norra station ska bli till ett av Europas främsta områden för life science (*Vision 2025, Stockholm Business Region och Stockholm Science City*). Här finns redan en stor koncentration av forskning och företagande inom life science med världsledande utbildning och forskning vid Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska högskolan (KTH), Stockholms universitet och Karolinska universitetssjukhuset samt en rad företag inom bioteknik, biomedicin, läkemedel och medicinsk teknik. *Scandinavian Life Science* är ett betydande steg i att förverkliga Vision 2025.

*Vision 2025* har utformats av Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting, Karolinska Institutet, KTH och Stockholms universitet samt några representanter för företag inom life science. Stockholms stad har tillsammans med Solna stad och andra intressenter också utarbetat ett förslag till skördad översiktsplan för den nya stadsdelen Norra station. Den innebär att Vasastadens gatunät kommer att förlängas till området runt Karolinska Institutet och Karolinska sjukhuset och förena det med Stockholms innerstad, samtidigt som vägar och förbindelser till Solna centrum och övriga delar av Solna stärks. Enligt planerna kommer Norra länken/E4 och Värtabanan däckas över och på stationsområdet planeras för en blandad stadsbebyggelse.



I Solna och på Karolinska Institutet (KI) pågår planarbete för bebyggelse längs med Solnavägen. Dessutom planeras flera byggnader inom KI campus i nära anslutning till Nya Karolinska Solna (NKS) detta innebär att KI's verksamhet kommer närmare Solnavägen och NKS vilket öppnar möjligheter för att dela på infrastruktur mellan NKS och KI.

Stockholm Science City (SSCi) arbetar på uppdrag av Karolinska Institutet, KTH, Stockholms universitet samt Stockholms stad, Stockholms läns landsting och näringslivet för att stödja utveckling och etablering av life science på Norra stationsområdet. Området med sin närhet till tre universitet med världsledande forskning inom olika vetenskaper, innovationssystem och inkubatorer tillsammans med många företag inom life science erbjuder en unik miljö där näringsliv, forskning och sjukvård kan samverka i attraktiva Stockholm.

### ***Nya Karolinska Solna***

På Karolinska sjukhusets område mot gränsen till Norra stationsområdet kommer ett ultramodernt och innovativt organiserat universitetssjukhus, Nya Karolinska Solna (NKS), att uppföras och stå klart för inflyttning ca år 2015.

I det nya universitetssjukhuset kommer sjukvård med inriktning mot specialiserad och högspecialiserad vård att bedrivas i samspel med forskning och utbildning av betydande omfattning och yttersta kvalitet. Samspelet mellan sjukvård, forskning och utbildning ska stärkas liksom kopplingen mellan grundforskning och klinisk forskning. Även utbildning ska vara starkt integrerad med sjukvård och forskning. Planlösningen i det nya sjukhuset kommer att ge ett nära samband mellan vårdlokaler, laboratorier, forsknings- och utbildningslokaler för kunskapsöverföring och för att föra den medicinska utvecklingen framåt. Det nya sjukhuset kommer att utgöra navet i ett regionalt och nationellt sjukvårdssystem.

### ***Förutsättningar***

Sverige har totalt ca 800 företag inom life sciencesektorn, vilket placerar landet på 4:e plats i Europa. Dessa företags nettoexport har sedan 1983 vuxit från 0,5 till närmare 35 miljarder kronor. I Stor-Stockholm finns ca 300 av dessa företag och tillsammans med Uppsala finns här över hälften av landets life science företag. Regionen präglas av en stark tillväxt inom branschen. Här finns bl a AstraZeneca, Sveriges enda stora läkemedelsföretag, de stora läkemedelsföretagens marknadsbolag samt många bioteknikföretag. Företag inom hela värdekedjan finns representerade tillsammans med andra aktörer som stödjer life sciencesektorn som till exempel finansbranschen med riskkapital, konsulter, bemanningsföretag etc.

I närområdet till den nya stadsdelen Norra station finns Karolinska Institutet, KTH och Stockholms universitet med världsledande forskning inom kompletterande discipliner. Mellan dessa universitet finns idag ett antal akademiska samarbeten i form av interdisciplinära forskningsprojekt och centrumbildningar. Vid de tre universiteterna finns även väl etablerade innovationssystem och inkubatorverksamheter.

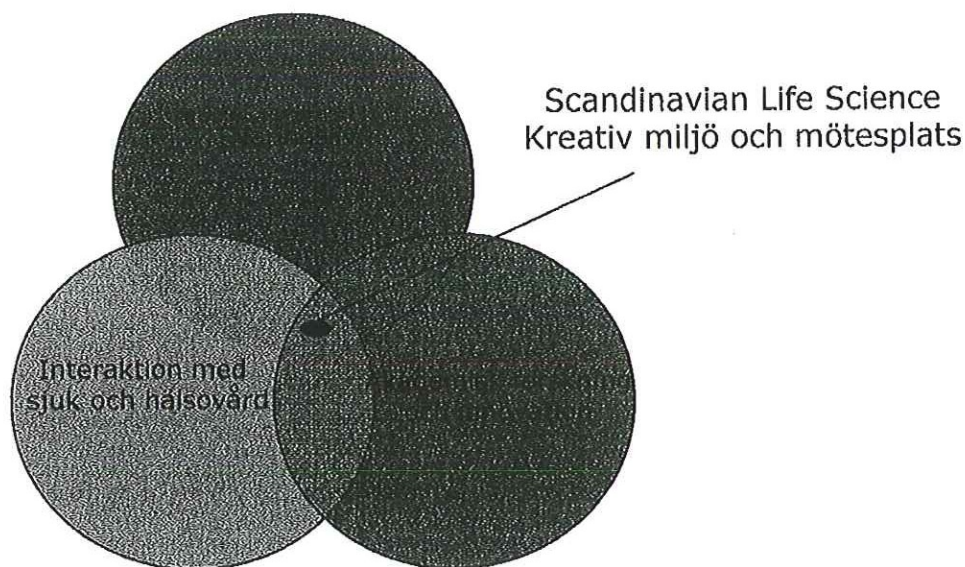
Alla viktiga komponenter finns för ett fungerande kluster inom området men interaktionen mellan de olika aktörerna behöver stärkas. Dessutom finns ett stort behov av centralt belägna lokaler i området, både för gemensamma projekt mellan universiteten och sjukhuset, för företag som är redo att lämna universitetsmiljön och för etablerade företag.

## **Scandinavian Life Science**

Under de senaste decennierna har forskningen lett till en ny och betydligt mer komplex bild av människan. För att förstå hur celler, gener och proteiner samspelar och påverkar



förutsättningarna för våra liv och uppkomsten av sjukdomar, måste forskare från olika vetenskapsområden arbeta tillsammans. *Scandinavian Life Science* ska bli den plats där näringsliv, akademisk forskning och innovation möts och samverkar i en nära interaktion med det nya sjukhuset. Det strategiska läget med fysisk närhet till varandra främjar kontakter, kommunikation och pågående och framtida samarbeten.



### ***Kreativ miljö och mötesplats***

*Scandinavian Life Science* blir en mötes- och samverkansplats för biologer, medicinare, naturvetare och ingenjörer, både från näringslivet, akademien och sjuk- och hälsovården för att skapa framgångar i nya projekt och för att öka förståelsen för den nya komplexa bilden av människan. Det kommer att vara en dynamisk miljö där verksamheten stöds av en stark infrastruktur med tillgång till olika faciliteter, utrustning, rådgivning och service. Genom att medvetet blanda olika hyresgäster och därmed skapa en diversitet blir *Scandinavian life Science* den kreativa mötesplats för life science som Stockholmsregionen behöver.

I *Scandinavian Life Science* finns plats för såväl det spontana som för det planerade mötet eller det stora symposiet, här utbyts idéer och kunskap. Byggnaden erbjuder en estetiskt tilltalande miljö som är delvis öppen för allmänheten med välkomnade entréer och med ett rikt service utbud.

*Scandinavian Life Science* är ett modernt koncept med en grön och ekologisk profil som förstärker den kreativa miljön och gör mötesplatsen mer attraktiv.

### ***Näringsliv***

I *Scandinavian Life Science* finns näringslivet representerat med allt från det lilla företaget som just vuxit ur universitetets inkubator till det större företaget. De små och medelstora företagen (s.k. SME) bidrar med dynamik, diversitet och innovation. De globala företagen och företag med en global marknad är fönster mot omvärlden och ger en kvalitetsstämpel och trovärdighet till *Scandinavian Life Science*.

Den största gruppen av företag är små och medelstora (SME). De flesta är forskningsintensiva och arbetar med utveckling av applikationer och behandlingar som gör närheten till sjukhuset



och universiteten mycket värdefullt. Det breda serviceutbudet, både allmän service och mer affärsinriktad service gör att dessa företag kan fokusera på sin kärnverksamhet. Den representativa och vackra miljön och tillgången till mötes- och konferensrum gör det lätt att ta emot kunder, investerare, samarbetspartner och andra intressenter samt att bjuda in till möten.

För de stora globala företagen erbjuder också *Scandinavian Life Science* flera fördelar här kan de knyta kontakter till universitetsprojekt och mindre företag i huset. De kan använda servicen som *Clinical Trial Center* erbjuder med en ingång till samarbeten med sjukhuset.

I *Scandinavian Life Science* finns ett *Business Service Center* där ett antal företag finns samlade som erbjuder tjänster och service som till exempel patentrådgivning, marknadsföring, rekrytering. Detta är även en samlingsplats för olika kurser inom entreprenörskap, projektledning och söka EU-anslag m.m.

*Scandinavian Life Science* blir även en mötesplats för företag som verkar i regionen men som inte själva är hyresgäster. Dessa kan ta del av kurser och arrangemang, hyra möteslokaler och nätverka med *Scandinavian Life Science*'s hyresgäster.

**Exempel 1:** Företaget NovaX har just vuxit ur den universitetsanknutna inkubator miljön, företaget har sedan tre år tillbaka expanderat från tre till tio anställda. Man har två projekt som ska gå in i fas 1 studier samtidigt som man har en intensiv forsknings- och utvecklingsverksamhet inom nya spännande projekt i samarbete med akademiska forskargrupper. Företaget är nu i behov av nya lokaler. Då företagets framtida expansion är osäker, vågar de inte satsa på för stora lokaler. Eftersom det är ett ungt företag som tidigare verkat i en inkubatormiljö saknar man egen utrustning som till exempel -70 frys, ismaskin, kopiator. Det finns heller inte personalresurser för posthantering, receptionist, små reparationer etc. NovaX beslutar att lägga sin verksamhet i *Scandinavian Life Science* och hyr där 250 kvm blandat kontor- och labutrymme. I kontraktet väljer de att ha tillval för tillgång till de gemensamma resurser de är i behov av. I *Scandinavian Life Science* finns genom *Clinical Trial Center* den ingång till sjukhuset och kliniska forskningen som NovaX nu behöver när de går in i fas 1 studier. I *Business Service Center* finns en patentbyrå som ligger nära till hands för att hjälpa NovaX med patentering av aktuella substanser. Här finns även ett marknadsförings bolag som hjälper dem att komma igång med en mer aktiv marknadsföring.

**Exempel 2:** Företaget BioKit ligger i Solna och har 130 anställda. De arbetar med framställning av kit för test av olika infektioner. BioKit vänder sig till *Scandinavian Life Science Clinical Trial Center* för att få hjälp med test av ett nytt kit för test av streptokock typ X infektioner. Inför studien ska de hålla ett informationsseminarium om det nya kitets fördelar och möjligheter. Seminariet hålls och arrangeras av *Scandinavian Life Science Conference Center*. BioKit har ett behov av att komma närmare sjukvården men vill inte flytta hela sin produktionsanläggning, man väljer istället att öppna ett kontor i *Scandinavian Life Science* från vilket man lätt kan följa tester av kit och uppföljning av de som redan används.

### ***Akademisk forskning och innovation***

*Scandinavian Life Science* är den naturliga och neutrala platsen för interdisciplinära satsningar och centrumbildningar mellan Karolinska institutet, KTH och Stockholms universitet. Med sin direkta närhet till sjukhuset är det även platsen för program eller projekt som är i behov av direkt kontakt med klinisk forskning. Detta tillsammans med en fysisk närhet till de tre universiteten, en stark forskningsinfrastruktur och en hög grad av service gör detta till en attraktiv plats ur akademiskt perspektiv.



Här ligger core faciliteter, eller delar av akademiska core faciliteter eller institutioner, som är beroende av en nära samverkan med sjukvården och den kliniska forskningen till exempel inom micro array, genotypning och informatik.

Science for Life Laboratory, SciLife Lab, är ett koncept för ett elitlaboratorium framtaget av de tre universiteterna och som nu fått ett utvecklingsbidrag av regeringen på 2 MSEK. Det är inriktat på genomik och med en kraftfull sekvenseringsinfrastruktur som bas. I *Scandinavian Life Science* får SciLife Lab en neutral hemvist i nära anslutning till universiteterna och sjukhuset. En tydlig egen entré och skyltning ger SciLife Lab en egen identitet.

*Scandinavian Life Science* blir även den självklara platsen för uppdragsutbildningar inom life science som arrangeras tillsammans av regionens universitet.

I Stockholm finns väl utvecklade innovationssystem på Karolinska Institutet, KTH och Stockholms universitet. Karolinska Institutets innovationssystem är modellbildande för motsvarande satsningar på andra håll. *Scandinavian Life Science* blir en plats att närvara på för de tre universitetens innovationssystem som bidrar med stöd och rådgivning till entreprenörer och nyföretagande.

**Exempel 1:** Projektet Medix är ett samarbete mellan två forskargrupper på KI, en grupp från psykologen på Stockholm universitet och en grupp från datavetenskap på KTH. Projektet har en långsiktig finansiering från ett antal finansörer. Projektet kommer att sätta upp en forskningsdel inne på Nya Karolinska Solna, där ryms dock inte hela projektet och alla delar är inte relevanta att ligga i den miljön. I stället väljer psykologen från SU, och datavetenskap på KTH att lägga sig i *Scandinavian Life Science*. På så sätt kommer de nära varandra och den kliniska forskningen som de arbetar med i projektet och har kvar sin universitetstillhörighet. I projektet ingår också flera företag, både ett något större inom IT men också två mindre nystartade företag. Det är fördelaktigt för det stora företaget om de kan disponera lokaler i *Scandinavian Life Science* för projektet i nära anslutning till övriga projektmedlemmar. De mindre företagen som deltar och som huvudsakligen är inriktade på Medix-projektet får en naturlig hemvist i *Scandinavian Life Science*.

**Exempel 2:** Core faciliteten MA Service på KTH har sina kunder inte bara i Stockholmsområdet utan från hela landet. Faciliteten har många kliniska projekt som kunder och vill nu expandera sin verksamhet. De väljer att lägga delar av sin verksamhet i *Scandinavian Life Science* för att komma närmare "kunderna" och även för att få en bättre dialog om de behov och problem man står inför i kliniska projekt. Faciliteten verkar fortfarande under KTH men har nu utökats med en "satellit" verksamhet.

### ***Interaktionen med sjuk- och hälsovård***

Genom personnummer, en välorganiserade sjukvård, databaser, register och bra regulatoriska myndigheter är Sverige en intressant plats för klinisk forskning och kliniska prövningar. Inte minst för läkemedelsuppföljning och uppföljning av behandlingsmetoder är möjligheterna mycket goda.

Den omedelbara närheten till universitetssjukhuset Nya Karolinska Solna erbjuder *Scandinavian Life Science* och dess hyresgäster en direkt koppling till patienterna, de kliniska frågeställningarna och applikationerna.

### ***Clinical Trial Center***

I *Scandinavian Life Science* finns *Clinical Trial Center* som är ett kunskaps- och resurscentrum för rådgivning, utbildning och information kring klinisk forskning och klinisk prövningsverksamhet. Här erbjuds service inom allt som har med klinisk forskning att göra



och kontakter förmedlas mellan näringslivet och läkarna och klinikerna inne på sjukhuset. Kontaktförmedling av forskningsprojekt på universiteten är ytterligare en service som erbjuds. De företag som vill utföra kliniska prövningar erbjuds en direkt tillgång till klinisk forskning, klinisk prövning, datahantering, kvalitetssäkring och rådgivning och kan därmed snabbt starta och driva projekt.

Exempel på aktörer inom *Clinical Trial Center*:

- *Karolinska Trial Alliance (KTA)* är en central aktör i *Clinical Trial Center* och tillhandhåller stöd och hjälp att utföra kliniska prövningar i fas I och II och utgör den naturliga ingången för kliniska prövningar. KTA har tillgång till sängplatser på Nya Karolinska Solna för studier som måste utföras i sjukhusmiljö. KTA står öppet för de mindre forskningsinriktade företagen, det globala företaget och för enskilda läkare eller små företag inriktade på kliniska studier för nya sjukdomsbehandlingar med redan godkända läkemedel. Både företag i regionen men också internationella företag som vill ta del av Sveriges välutvecklade system för klinisk prövningsverksamhet är välkomna.
- *Privata aktörer* erbjuder flertalet tjänster inom det kliniska prövningsområdet. De kan planera och genomföra kliniska prövningar på uppdrag av internationella läkemedels-, bioteknik- och medicinteknikföretag samt även kliniska forskargrupper. Företagen fungerar som kompletta konsulthus för genomförande av kliniska studier i fas I-IV med specialister inom statistik, datahantering, projektledning, monitorering, registreringshandlingar, myndighetskontakter och dokumentation. Hit kan alla typer av företag vända sig med alla typer av studier men oftast är det större läkemedelsföretag som vill utföra fas II-III studier som är komplexa genom sina stora patientgrupper samt globala studier där projektledning och koordinering är särskilt viktig.
- *Patient Safety Unit* fokuserar på monitorerings- och uppföljningsstudier av olika behandlingar. Sverige har unika förutsättningar inom farmakoepidemiologisk forskning och patientmonitorering genom sin ypperliga registerhållning och strukturerade sjukvård. Här samordnas och förmedlas kontakt med relevanta forskningsprojekt och läkare samt utförs uppdragsstudier inom farmakovigilans, studier över biverkningar av nyligen marknadsförda läkemedel, och andra typer av uppföljningsstudier (fas IV studier). Eftersom förutsättningen för dessa studier är ett nära samarbete mellan många olika områden och verksamheter (statistik, datahantering, sjukvård, grundforskning, myndigheter och företag), är *Scandinavian Life Science* den idealiska platsen för denna verksamhet. Hit vänder sig företrädesvis de stora, globala läkemedelsbolagen med läkemedel på väg ut på marknaden eller som redan lanserats. De har redan omfattande kunskaper om sina läkemedel men behöver hjälp med att sammanställa och bearbeta data från alla de databaser som finns i Sverige för patient- och behandlingsuppföljning. Det kan även få hjälp med att starta uppföljningsstudier där data inte finns.

Den direkta närheten till Nya Karolinska Sjukhuset ger *Scandinavian Life Science* hyresgäster unika möjligheter att skapa egna kontakter och samarbeten med sjuk och hälsovården.

### **Exempel**

**Fall 1:** Det lilla forskningsintensiva life science företaget X-it i Solna med 15 anställda utvecklar ett läkemedel för cancerbehandling och har nu en substans redo för klinisk prövning på patienter. De har ingen tidigare erfarenhet av kliniska studier och skulle behöva hjälp i hur de ska gå tillväga. De vänder sig till *Scandinavian Life Science/Clinical Trial Center*'s koordinator som direkt kan sätta dem i kontakt med rätt aktör, som i det här fallet är KTA. Med en redan framtagen modell och etablerade kontakter vid kliniken kan tiden för det kliniska prövningen kortas. Företaget får också hjälp med kontakter med berörda



myndigheter. Dessutom kommer företaget, via *Scandinavian Life Science/Business Service Center* i kontakt med rekryteringsföretaget *Recrut-it* som kan hjälpa X-it att bygga upp egen kompetens kring kliniska provningsfrågor.

**Fall 2:** Det stora indiska läkemedelsföretaget R&C ska precis lansera ett nytt läkemedel mot reumatism i Europa och myndigheterna har ställt som krav att de ska göra post-marketing studier av både effekter och biverkningar, studier som ska pågå i flera år. Eftersom de nordiska länderna är kända för sin farmakoepidemiologi och även för inflammationsforskning så söker de via internet och hittar *Clinical Trial Center* i *Scandinavian Life Science* med dess *Patient Safety Unit*. Med ett e-mail till *Clinical Trial Centers* koordinator är kontakten etablerad. Efter lite efterforskningar av koordinatören har kontakter med lämpliga kliniker och forskare tagits fram och upplägget för studien kan planeras. Det visar sig att liknande forskning redan görs på Nya Karolinska Solnas forskningsenhet och det nya läkemedlet kan lanseras omedelbart och följas upp i ett gemensamt projekt som startas och leds av en läkare inom området genom *Patient Safety Unit*.

**Fall 3:** Dr Granqvist är läkare på en klinik ute på ett sjukhus och finner att läkemedlet Xrad har en tidigare okänd och ej studerad positiv blodtryckssänkande effekt på hans patienter. Han vill studera detta vidare och tar då kontakt med på *Clinical Trial Center* i *Scandinavian Life Science*. Koordinatören presenterar några olika alternativ för Dr Granqvist att ta ställning till. Han kan kontakta KTA för att få råd och information och även hjälp att utföra fortsatta kliniska försök. Ett annat alternativ är att kontakta företag M+ Bio i *Scandinavian Life Science Clinical Trial Center* som kan utföra allt arbete åt honom med patientunderlag, tillstånd och själva studien etc. Eftersom kostnaden överstiger Dr Granqvist's forskningsanslag sätts han i kontakt med ett annat företag i *Scandinavian Life Science* som är villiga att gå in som partner tillsammans med honom i projektet och därmed även ta delar av kostnaderna.

### ***Organisation av Scandinavian Life Science***

*Scandinavian Life Science* leds av en styrelse, det operativa ansvaret ligger på *Scandinavian Life Science's* direktör. Det finns en administrativ enhet med reception, vaktmästeri, Conference Center och ett IT-Center. Dessutom finns även Business Service Center och *Clinical Trial Center* som samordnas av koordinatörer.

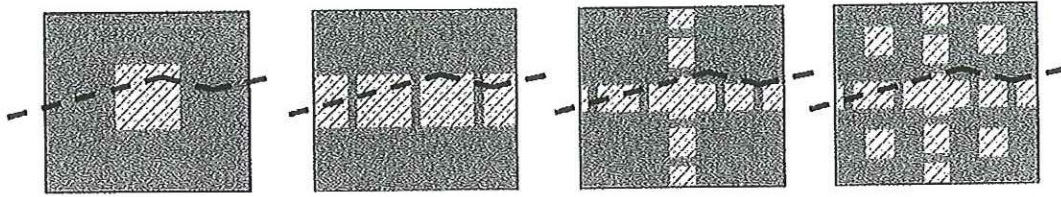
*Scandinavian Life Science* har ett nära samarbete med en rad olika organisationer som Stockholm Science City, Stockholm Business Region, ISA, NordForsk, Stockholm Uppsala Life Science etc.

### **Scandinavian Life Science - beskrivning av byggnaden**

Estetiska värden och en hälsosam interiör med människan i fokus främjar trivsel och bidrar till bättre resultat. Byggnaden har en genomgående grön/ekologisk profil och en genomtänkt och bra arbetsmiljö som förstärker intresset för att ha lokaler eller vistas i huset. Inomhusmiljön är inbjudande och vacker med dagsljus genom ett eller flera atrium och med en behaglig ljudnivå. Liv och rörelse präglar huset och det finns en genomtänkt konstnärlig utsmyckning.

Den totala byggytan beräknas till ca 35 000 kvm i 8 våningsplan indelat i allmänna, gemensamma och privata ytor. Byggnaden är utförd med atrium för att skapa ljus och luftighet inomhus, alternativt som flera huskroppar sammanbundna med överglasade "innergårdar" eller "gator".





Olika tänkbara utformningar av kvarteret och byggnaderna. Den streckade svarta linjen utgör kommungränsen.

Hyran ska vara konkurrenskraftig och lokalerna är generella och flexibla för att ta emot förändringar och utveckling. Laboratorier och kontor är byggda i modulärasystem som lätt kan anpassas för nya hyresgäster. Med ett enkelt basutförande kan kontor och laboratorier lätt kompletteras efter behov och därmed hålla en rimlig och anpassad hyresnivå. Reception och vaktmästariservice ingår i bashyran, övrig service, utrymmen (förråd), tillgång till olika media (för laboratorier), IT etc kan läggas till efter behov.

De tänkta hyresgästerna i *Scandinavian Life Science* är akademiska tvärvetenskapliga projekt och program, små och medelstora företag, internationella företag, start-up företag och olika serviceföretag inom life science. Genom en mångfald av hyresgäster fås en kreativ diversitet och dynamik. Det är även viktigt att ingen hyresgäst blir för dominant och tar upp mer än 20% av byggnadens yta.

Byggnaden kommer att vara indelad i allmänna, gemensamma och privata ytor:

### **Allmänt**

De allmänna ytorna är öppna för alla hyresgästerna och även för allmänheten. De utgörs av hela entréplanet där det finns allmänservice så som caféer, restauranger, minilivs och andra servicebutiker. Även delar av plan 1 är öppet för allmänheten. Där finns reception för *Scandinavian Life Science* och ett brett utbud av företagsservice som är tillgänglig inte bara för hyresgästerna utan även för utomstående företag.

En konferensanläggning för upp till 200 personer är öppen för allmänheten för ett brett spektrum av seminarier. Det finns även tillgång till en takterrass med utsikt över Norra station och Vasastaden.

### **Gemensamt**

De gemensamma ytorna är öppna för samtliga hyresgäster i huset. Det finns också gemensamma ytor som är tillgängliga för vissa hyresgäster där olika faciliteter kan användas gemensamt.

Exempel på gemensamt för samtliga hyresgäster:

- **Reception.** Receptionen på plan 1 är "porten in i huset", här anmäler man sin ankomst om man ska besöka någon av hyresgästerna. Receptionen är öppen vardagar 08.00 – 17.00.
- **Bemannat vaktmästeri.** Här tas post och leveranser emot och distribueras vidare till husets hyresgäster. Det är hit man vänder sig om något behöver repareras.
- **Flexibla möteslokaler och konferensrum.** På plan 1 finns en konferensdel med flexibla mötesrum för 6-20 personer som lätt kan ändra storlek med skjutväggar och möbler som kan flyttas. Vid konferensavdelningen finns en gemensam yta där kaffe och lättare luncher kan serveras. Dessutom finns ett stort konferenscenter för 200



personer på entréplan. Konferensavdelningen administreras av Conference Center som nås via receptionen på plan 1.

- **IT Center** En självförsörjande IT-avdelning som ansvarar för IT-lösningar för konferensavdelningen, både i entréplan och plan 1. I samtliga konferensrum finns bra IT-möjligheter såsom videokonferenser, inspelning av möten etc. Denna IT-avdelning är även förberedd att serva de hyresgäster som är i behov av IT-support.




För de företag som verkar i företagshotellet som upptar ett plan av byggnaden och för de akademiska projekten/programmen kan det finnas behov av att hyra in sig på ytterligare gemensamma faciliteter. De större företagen och projekten/programmen har också möjlighet till detta men kommer troligen i större utsträckning ombesörja mycket själva.

Exempel på gemensamt som blir tillgängligt efter önskemål är toaletter och omklädningsrum, pentry, kopiator och skrivarestation, -70 frys, ismaskin, små mötesrum för 3-4 personer, disk och sterilisering, isotoplab och lösningsmedels- och kemikalieförråd etc.

### **Privat**

De delar som är av privat karaktär är laboratorier och kontor. Större hyresgäster kan även lägga till mötesrum, pentry etc efter behov.

Takterrass
Plan 7: Företag
Plan 6: Företag
Plan 5: Företagshotell
Plan 4: Akademi
Plan 3: Akademi
Plan 2: Akademi
Plan 1: Gemensamt
Entreplan: Allmänt

 = Allmänt    = Gemensamt    = Privat

## **Disposition av byggnaden**

### **Entréplan**

Entréplanet är öppet för allmänheten och har en tydlig och inbjudande entré. Här finns väl synlig information om vilka som verkar i huset och var de finns. Det finns även populärvetenskaplig information i olika montrar och på väggarna om forskningen som bedrivs i huset.



På entréplanet finns en större modern och flexibel konferens- och mötesanläggning (som eventuellt sträcker sig i källarplanet) med skjutväggar och möbler som lätt kan flyttas. Denna administreras av Conference Center, som nås via receptionen på plan 1.

### ***Plan 1***

Från entréplan finns en tydlig och välkomnande trappa upp till plan 1 där man direkt möts av en bemannad reception. Receptionen är porten in till resten av byggnaden där besökare anmäler sin ankomst. På plan 1 finns Business Service Center med patentbyrå, bemanningsföretag och revisor etc. Här finns Clinical Trial Center samt att regionens befintliga innovationssystem samverkar här genom att ha öppna mottagningar.

På plan 1 finns även gemensam service för husets hyresgäster så som vaktmästeri, IT-Center, och en mindre konferensanläggning med mindre mötesrum (6-20 personer) som är flexibla med skjutväggar och möbler som lätt kan flyttas. Mötesrummen har ett gemensamt utrymme för kaffe och lättare luncher. Samtliga mötesrum har modern IT-lösningar som styrs från husets gemensamma IT-avdelning. Mötesrummen administreras via Conference Center

### ***Plan 2 - 7***

Akademi, företagshotell och företag ligger uppåt i huset. Företag som är i behov av mer integritet ligger högst upp (plan 6-7) medan de akademiska projekten ligger lite längre ner (plan 2-4). I mitten finns ett företagshotell där mindre företag kan hyra lokaler. Laboratorierna ligger utåt i huset och är byggda i modulära system med intilliggande skrivrum och som lätt kan kopplas ihop för maximal flexibilitet. Kontoren ligger inåt i huset med glasväggar för maximalt ljusinsläpp. På varje plan finns små mötesrum, pentry, skrivar- och kopiatorstationer, ismaskin och toaletter som kan delas av fler hyresgäster. De större hyresgästerna kommer även att ha sådana faciliteter i sina privata domäner. Gemensam disk och steriliseringservice kommer att finnas för husets samtliga hyresgäster.

### ***Takterrass***

På taket finns en takterrass som eventuellt kan vara öppen för allmänheten och som nås med hissarna från entréplan. Här kan man njuta av utsikten och när vädret tillåter träffas för kaffe eller lunch.

## **Framtida expansion**

En expansion med ytterligare byggnader österut (Karolinska öst) kommer att ske i etapper efter år 2015. Där kommer bland annat ett museum/Science center att etableras. Det kommer även finnas plats för biobanker, forskningsvårdcentral (där kliniska provningar bedrivs utan att man lägger in försökspersoner på sjukhus) och större företag.