

Mellan 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

Exploateringsnämnden har [åååå-mm-dd] beslutat att till Bolaget anvisa kvarteret Molekylen (tidigare kv 36), det på bilagda kartillustration (Bilaga 1) angivna markområdet, vilket benämns Området nedan. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Vasastaden 1:45 i stadsdelen Vasastaden och omfattar ca 36 000 m² kontor.

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 köpeavtal för detta markområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Området ingår i det nya stadsutvecklingsområdet Hagastaden, 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. Området ska utgöra ett kunskapscentrum för life scienceforskning. 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. Bolaget ska sträva efter att kontorsytorna hyrs ut till verksamheter med koppling till life science.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Bolaget skall delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela utbyggnadsområdet tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.
- Tidplanen för utbyggnad av Bolagets Område ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden. Utbyggnaden väster om Solnavägen kan troligen starta tidigast år 2019, förutom kvarter Isotopen (tidigare kv 35) som kan komma att påbörjas år 2014.
- Bolaget är införstått med att det omkring Området finns många inblandade parter och parallella projekt med en vilja att samverka, i vissa fall kan samprojektering komma att behövas.

- Områdets norra gräns utgörs av kommungräns mellan Stockholm och Solna kommuner. En tilltänkt utbyggnad ovan/vid norra påfartsrampen från Solnavägen, enligt kartillustration, (Bilaga 1), kräver överenskommelse med markägaren om markköp. Vidare erfordras detaljplaneändring, fastighetsreglering och kommungränsjustering för utbyggnad enligt illustrationen, vilket Bolaget ska medverka till, teckna erforderliga överenskommelser om samt bekosta.
- Byggnadstekniska förutsättningar som beror av att väg och järnväg överdäckas skall tas omhand i husbebyggelsen. T.ex. kan nedföring av laster från bebyggelsen ej göras på tunneltak utan skall göras i tunnelvägg. Särskilda utredningar behöver göras av Bolaget för att säkerställa de byggnadstekniska förutsättningarna. Bland annat ska hänsyn tas till de på- och avfartsramper, tunnlar, tekniska utrymmen, utrymningstrapphus mm som ligger inom och i anslutning till Området. Höjdsättning för Området och kringliggande gator är ännu ej helt fastställd och måste utredas i samband med husprojektering.
- Parkering enligt parkeringsnormen kommer troligen inte kunna inrymmas till fullo i enlighet med detaljplanens bestämmelser inom det blivande Området, vilket behöver omhändertas av Bolaget på annat sätt.

§ 3

DETALJPLAN

Detaljplan för området, S-Dp 2009-02013-54, vann laga kraft 2011-04-07.

Bolaget skall efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med gestaltningsprogrammet.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

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

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Staden skall svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

Området skall bebyggas ovanpå en intunnling av E4/E20/Värtabanan. Ingen utredning av markföroreningar är därför aktuellt.

Bolaget skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Intunnlingen av väg och järnväg sker genom entreprenör som upphandlats och upphandlas av Staden och Trafikverket. Staden och Trafikverket svarar för kostnaderna för dessa arbeten. Bolaget svarar dock för samtliga kostnader avseende den del av husgrundläggningen som måste utföras i samband med intunnlingen.

Gatu- och parkmark

Staden skall svara för och bekosta projektering samt byggande av gator och parker. Parterna kan överenskomma om annat.

Bolaget skall dock 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.

4.3. Marköverlåtelse

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering senast 2015-xx-xx. (Två år efter markanvisning.)

Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara 8 500 kronor per m² ljus BTA.

Vid slutgiltig beräkning av köpeskillning ska hänsyn tas till de speciella grundläggningsförhållandena i form av spännvidder, ramper mm.

Ovanstående pris i kronor per m² är bestämt i prisläge 2013-02 (**värdetidpunkten**) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen 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 under april månad nästföljande år. Per 2011-12-31 (indextal för år 2011) är indextalet 299 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2013 har publicerats beräknas indextalet per 2013-02 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2012 och 2013. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser

och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2013-02 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

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

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2013-02 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för februari 2013.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), beslutad i exploateringsnämnden 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, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning, materialanvändning mm. Se vidare i ”PM Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar”, (Bilaga 3).

§ 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 2015-xx-xx. (Två år efter markanvisning.)

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Atrium Ljungberg AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Kartillustration, del av Hagastaden, Kv Molekylen
2. Markanvisningspolicy
3. PM Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar.