

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Besqab Bostadsmark VIII AB (org.nr. 559052-8443), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2018-08-23 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Vasastaden 1:16 i stadsdelen Norrmalm, blivande kvarter Organellen i 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 köpeavtal för detta markområde.

### § 2

#### AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. År 2007 enades Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska Högskolan 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.

Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 3 000 nya lägenheter, ca 14 000 nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m.m. Projektet medför en bättre koppling mellan Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning.

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området bebyggs med ca 150 bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- I samband med undertecknande av Överenskommelse om exploatering ska helägt bolag i Besqabkoncernen, med erforderlig finansiell styrka, gå i borgen för samtliga förpliktelser som åvilar Bolaget enligt överenskommelsen.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 2).
- Bolaget ska följa stadens dagvattenstrategi.
- 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 exploitörer och intressenter.
- Kvarter Organellen kommer att delas upp i två fastigheter, en fastighet för västra delen av kvarteret och en fastighet för östra delen av kvarteret. Om byggnation av stomme sker i olika etapper för östra respektive västra delen av kvarteret ska byggnationerna först påbörjas inom östra delen av kvarteret.
- Tidplanen för Bolagets utbyggnad av Markområdet ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden. Den gemensamt överenskomna tidplanen för kvarter Organellen innebär att Bolaget påbörjar byggnation av hela kvarterets källarvåning 2019-06-01. Bolaget avträder därefter marken efter 9 månaders produktionstid dvs. 2020-02-28, så att Staden kan gå in och påbörja uppfyllnad, förlägga ledningar samt anlägga arbetsgator under 7 månaders tid.
- Tillträdet för östra delen av kvarter Organellen ska ske mellan oktober 2020 och mars 2021.
- Tillträdet för västra delen av kvarter Organellen ska ske mellan april 2021 och september 2021.
- Parternas ambition är att skyndsamt arbeta för att träffa en överenskommelse om exploatering i syfte att möjliggöra en byggstart av källarvåningar senast 2019-06-01.
- Bolaget är införstått med att det finns många inblandade parter och parallella projekt gränsande till Markområdet. Kraven på samordning med Staden och andra byggaktörer under produktionsskedet är därför betydelsefullt. Staden kommer att utföra gemensamma åtgärder inom arbetsplatsområdet under utbyggnadstiden så som tillfälliga anordningar och drift, byggsamordning, lots och logistiklösning, byggavfallshantering, vakthållning. Bolaget ska ersätta Staden för sin del av gemensamma kostnader. Förutsättningarna beskrivs i bilagda PM Logistiklösning (Bilaga 3).
- Bolaget förbinder sig att följa Gestaltungs- och kvalitetsprogram DP 2009-02013-54 och PM Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning och samordning (Bilaga 4) vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Markområdet samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.
- För att underlätta byggaktörernas arbete med gestaltungsfrågor inför bygglov kommer dessa att bjudas in till *Samordningsprocess gestaltungsfrågor Hagastaden*, som är en serie samordnande möten. Bolaget förbinder sig att delta i detta arbete.
- Fastighetsägarna kring Norra Stationsgatan har tillsammans med Stockholms Stad arbetat fram ett visionsdokument och handlingsplan för att utveckla Norra Stationsgatan. Bolaget förbinder sig att delta i detta arbete.

Ω M

## § 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 köpeavtal. 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 vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan. Vid denna bedömning använder Staden i första hand tillämpliga Storstadsspecifika riktvärden ([www.stockholm.se](http://www.stockholm.se)). Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget. Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

För att värna om våra naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden. Detta ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

#### *Gatu- och parkmark*

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Huvudregeln i övrigt är att Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Parterna kan överenskomma om annat.

#### 4.3. Sopsugsanläggning

Inom Hagastaden kommer en gemensam sopsugsanläggning med tre avfallsfraktioner att inrättas. Sopsugsanläggningen avses drivas genom kommunalt huvudmannaskap.

Staden kommer att anlägga sopsugsanläggningen fram till kvartersgräns. Bolaget ska ersätta Staden för anläggande av sopsugsanläggningen. Kostnaderna för anläggande av sopsugsanläggning regleras i kommande överenskommelse om exploatering.

#### 4.4. Parkering

Parkering ska i första hand ske inom kvarteret varav garage kommer att anläggas i källarvåning. Om ytterligare parkeringsplatser behövas anordnas för att uppnå Stadens gällande parkeringsnorm för Hagastaden ska detta ske genom att avtal tecknas om parkeringsköp i P-hus Hagastaden (i tidigare skeden Norra Stationsgaraget) med Stockholm Parkering AB.

#### 4.5. Marköverlåtelse

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder och kommersiella lokaler i bottenvåning (butiker eller liknande). Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering senast två år efter markanvisning, dvs. senast 2020-08-23.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten gällande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för bostäder 27 400 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) 8000 kronor per m<sup>2</sup> BTA.

Ovanstående pris för bostäder i kronor per m<sup>2</sup> är bestämt i prisläge 2018-05 (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/m<sup>2</sup> ljust BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljust BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris<sup>1</sup> på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom Vasastaden/Norrmalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Vasastaden/Norrmalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> 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.

Ovanstående pris för kommersiella lokaler (butiker eller liknande) i kronor per m<sup>2</sup> är bestämt i prisläge 2016-11.

För byggrätt för kontor skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad (innerstaden utom CBD) framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år. Per 2015-12-31 (indextal för år 2015) är indextalet 390 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2018 har publicerats beräknas indextalet per 2016-11-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2015 och 2016. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan Startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

- *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*  
Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senaste 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 2016-11-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.
- *Om ett Startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*  
Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2016-11-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för november månad 2016.

Angivna priser för bostäder respektive kommersiella lokaler ska godkännas av expertrådet innan beslut i exploateringsnämnden.

<sup>1</sup> Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

## § 5

## SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 Koordinatdifferens

Bolaget är medvetet om att gällande detaljplanen för området (Dp 2009-02013-54) inte får användas som projekteringsunderlag. Bolaget ansvarar för att inhämta korrekta stomnätpunkter och korrekt projekteringsunderlag från Staden.

5.2 Arrende

Bolaget är medvetet om att det kommer bli aktuellt att tillträda kvarteret för att anlägga grund och källarvåningar för att därefter frånträda kvarteret en kortare eller längre period. Tillträde sker först när Staden har anlagt arbetsgator och Bolaget kan påbörja byggnation av stomme. För tiden innan det formella tillträdet regleras nyttjandet av kvarterensmarken med arrende. Arrendet ska motsvara stadens kostnader som uppkommer i och med att det formella tillträdet till fastigheten sker i ett senare skede.

## § 6

## MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 5), 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 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.

## § 7

## GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.5 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2020-08-23.



\* \* \* \* \*

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

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Besqab Bostadsmark VIII AB

.....  
( )

  
.....  
( Johan Westring )

.....  
( )

  
.....  
( Staffan Grundmark )

#### BILAGOR

1. Karta blivande kvarter Organellen
2. Hållbarhetskrav
3. PM Logistklösning Hagastaden
4. PM Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning och samordning 2017-10-05
5. Markanvisningspolicy 2015-12-15