

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Castellum Stockholm AB (org.nr. 556002-8952), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2019-02-14 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Vasastaden 1:16 i stadsdelen Vasastaden, och utgör de blivande kvarteren Sorbonne, Greifswald och Harvard inom Hagastaden. Området benämns nedan Markområdet.

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 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 Solnavägen 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.

Inom området för markanvisningen finns blivande kvarter Sorbonne, som är planlagt för kommersiella lokaler, samt de blivande kvarteren Greifswald och Harvard, som är planlagda för bostadsändamål med kommersiella lokaler i bottenplan. Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att ny bebyggelse med ca 23 000 kvm BTA kontor med butiker/lokaler i bottenplan i kvarteret Sorbonne och omkring 150 nya bostäder med butiker/lokaler i bottenplan i kvarteren Greifswald och Harvard ska uppföras.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt.
- Markområdet ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse ska tecknas senast 2021-02-14.
- 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 5.7 *Tidplan*.
- Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen för Hagastaden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.

### § 3

#### DETALJPLAN

Detaljplan för området, DP 2009-02013-54, vann laga kraft 2011-04-07. För de aktuella kvarteren anger detaljplanen kommersiella lokaler för ändamål centrum, forskning, undervisning, kontor, hotell och konferens samt bostäder med butiker och/eller publika lokaler i bottenvåningen.

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

Bolaget kommer att debiteras planavgift enligt Stadens taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

*clw  
m*

## 4.2. Bygg- och anläggningskostnader

### *4.2.1 Kvartersmark*

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder som följer av att husbyggnation sker ovan tunnlar. Detta preciseras i paragraf 5.1 *Byggnation ovan tunnlar* samt i bilaga 4 *PM förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar*.

### *4.2.2 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, de blivande kvarteren Sorbonne, Greifswald och Harvard, kommer att avstyckas från Vasastaden 1:16. Staden ska överlåta de blivande fastigheterna med äganderätt till bolaget. Parterna ska senast 2021-02-14 träffa överenskommelse om exploatering och marköverlåtelse.

### *4.3.1 Köpeskillning avseende byggrätt för bostäder*

Vid försäljningen av marken ska köpeskillningen baseras på byggrätten enligt gällande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmark för bostäder vid denna försäljning ska vara 21 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA.

Ovanstående pris för bostäder i kronor per m<sup>2</sup> är bestämt i prisläge 2018-08-01 (**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/m<sup>2</sup> ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus 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<sup>1</sup> på bostadsrätter inom Vasastaden/Norrmalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid värdetidpunkten

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

out  
m

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatiks 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 kvartersmark för kontor ska vara 21 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA.

Ovanstående köpeskilling för Kontor Stockholms innerstad utom CBD, är bestämd i prisläge 2018-08-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2017-12-31 (indextal för år 2017) är indextalet 464 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2018 har publicerats beräknas indextalet per 2018-08-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2017 och 2018. 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 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 2018-08-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:  
Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2018-08-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för augusti månad 2018.

#### 4.3.3 Köpeskilling avseende byggrätt för kommersiella lokaler i bottenvåning

Köpeskillingen för kommersiella lokaler i bottenplan av bostadshus (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) ska vara 14 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA. För kommersiella lokaler i bottenplan av kontorshuset i blivande kvarter Sorbonne är Parterna överens om priset 12 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA.

Ovanstående priser i kronor per m<sup>2</sup> för bottenvåningslokaler Stockholms innerstad utom CBD, är bestämda i prisläge 2018-08-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

*awf  
m*

Per 2017-12-31 (indextal för år 2017) är indextalet 464 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2018 har publicerats beräknas indextalet per 2018-08-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2017 och 2018. 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 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 2018-08-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

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

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2018-08-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för augusti månad 2018.

## § 5

### SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

#### 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 tunnelarna. Förutsättningar framgår av *PM förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar* (Bilaga 4). Bolaget är medvetet om att lastnedföring endast får ske via tunnelvägg. Lastnedföring ska ske inom Markområdet, undantagsvis kan balkelement eller annan konstruktion godtas inom allmän platsmark.

Inom blivande kvarter Sorbonne finns utrymningsväg från teknikutrymme för vägtunneln. Utrymningsvägen är idag en temporär konstruktion och det åligger Bolaget att projektera och färdigställa den permanenta utrymningsvägen. Ersättning för detta regleras i kommande överenskommelse om exploatering. Utrymningsvägen är idag i drift och måste hållas framkomlig även under produktionstiden.

Utrymningsväg från teknikutrymme för järnvägstunneln som är i drift finns i Alfhild Tamms gata i direkt anslutning till blivande kvarter Harvard. Utrymningsvägen ska byggas vidare in så att utrymning ska kunna ske in till P-hus Hagastaden. Särskild samordning mellan Bolaget och Stockholm parkering kommer att krävas för utbyggnaden i dessa delar.

AW  
72

### 5.2 Koordinatdifferens

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

### 5.3 Gestaltning

Bolaget förbinder sig att följa Gestaltungs- och kvalitetsprogram tillhörande DP 2009-02013-54 och *PM Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning och samordning* (Bilaga 5) 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.

### 5.4 Parkering

Bolaget ska lösa bilparkering för Markområdet genom parkeringsköp i P-hus Hagastaden och/eller inom kvartersmark. Bolaget förbinder sig att lösa parkeringsplatser i enlighet med *Parkeringsstrategi för Hagastaden* (Bilaga 6).

Inom blivande kvarter Greifswald kommer det behövas utrymme för trapphus och hissar till och från P-hus Hagastaden. Rättigheter för nyttjande, drift, underhåll och tillträde till dessa utrymmen kommer att säkras via servitut till förmån för garagefastigheten. Bolaget ansvarar för utbyggnaden av trapphus och hissar inom Markområdet. Ersättning för detta regleras i kommande överenskommelse om exploatering.

### 5.5 Avfallshantering

Bolaget ska medverka i avfallshantering för fastigheterna inom Hagastaden. Inom Hagastaden kommer en gemensam sopsugsanläggning med tre avfallsfraktioner att inrättas. Sopsugsanläggningen avses drivas genom kommunalt huvudmannaskap. I det fall det visar sig inte vara möjligt att driva anläggningen med kommunalt huvudmannaskap ska Bolaget delta i gemensamhetsanläggning för sopsug.

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.

### 5.6 Fastighetsbildning

Staden planerar att avstycka de blivande kvarteren från fastigheten Vasastaden 1:16. De nya fastigheterna kommer att urholkas av två tredimensionella fastigheter för de underliggande tunnlarna för motorvägen och för järnvägen. Staden ansöker om lantmäteriförrättning så snart detta markanvisningsavtal blivit giltigt. Bolaget svarar för att ta fram det underlag som behövs för att lantmäteriet ska kunna genomföra fastighetsbildningen.

clw  
M

### 5.7 Tidplan

En gemensam ambition är att arbeten ska kunna ske enligt tiderna nedan:

<b>Källaruppbyggnad</b>	<b>start</b>	<b>färdigt</b>
	jan-21	jan-22

#### **Uppbyggnad stomme/hus**

<b>Sorbonne (29N)</b>	<b>start</b>	<b>färdigt</b>
Stomme:	nov-22	maj-24
Inflyttningsklart:	maj-24	maj-24

<b>Greifswald (29S)</b>	<b>start</b>	<b>färdigt</b>
Stomme:	nov-22	maj-24
Inflyttningsklart:	maj-24	maj-24

<b>Sorbonne (28N)</b>	<b>start</b>	<b>färdigt</b>
Stomme:	nov-23	maj-25
Inflyttningsklart:	maj-25	maj-25

<b>Harvard (28S)</b>	<b>start</b>	<b>färdigt</b>
Stomme:	nov-23	maj-25
Inflyttningsklart:	maj-25	maj-25

Parterna är överens om att Bolaget i ett första steg kommer att uppföra den gemensamma källarvåningen. Under denna tid regleras Bolagets nyttjande av Markområdet med arrende. När källarvåningen är klar frånträder Bolaget Markområdet och Staden påbörjar arbeten på allmän plats. Gator kommer att iordningställas i två steg, i första etappen utförs arbetsgata med asfalt och i den andra etappen utförs finplaneringen. När Staden byggt upp arbetsgator runt kvarteren kan Bolaget tillträda Markområdet och påbörja stomresning. Staden utför finplanering efter inflytt.

### 5.8 Byggskedet

Bolaget är införstått med att det finns många inblandade parter och parallella projekt gränsande till Markområdet. 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 och vakthållning. Förutsättningarna beskrivs i bilagda *PM Logistiklösning Hagastaden* (Bilaga 8). Bolaget förbinder sig att delta i dessa gemensamma lösningar.

### 5.9 Fiber

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

del  
m

### 5.10 Dagvatten

Bolaget ska följa Stadens dagvattenstrategi. Bolaget ska även följa den dagvattenstrategi som är särskilt framtagen för Hagastaden, *Dagvattenstrategi Hagastaden* (Bilaga 7).

### 5.11 Hållbarhetskrav

Bolaget ska följa Stadens hållbarhetskrav (Bilaga 2).

## § 6

### MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 3), 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 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 utan stadens godkännande 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.

Bolaget avser att i senare skede ta in en part som de i samverkan med utvecklar bostadskvarteren. Stadens godkännande av en eventuell överlåtelse sker vid beslut om överenskommelse om exploatering. Avsikten är dock att Bolaget fortsatt svarar gentemot Staden för fullgörandet av samtliga åtaganden som följer av exploateringsöverenskommelsen för blivande kvarteren Sorbonne, Greifswald och Harvard.

## § 7

### 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 2021-02-14.

\* \* \* \* \*

*Handwritten signature*



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

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Castellum Stockholm AB

( \_\_\_\_\_ )

  
( MARIA JONSSON )

( \_\_\_\_\_ )

( \_\_\_\_\_ )

## BILAGOR

1. Karta Markområdet
2. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
3. Markanvisningspolicy, 2015-12-15
4. Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar, 2018-04-10
5. PM Riktlinjer arkitektonisk gestaltning och samordning, 2017-10-05
6. Parkeringsstrategi för Hagastaden, 2016-05-16
7. Dagvattenstrategi för Hagastaden, 2015-08-20
8. PM Logistiklösning Hagastaden, 2018-03-28

