

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Fastighets AB Stenhöga Ettan (org.nr. 556994-3730), nedan kallat **Bolaget**, samt Humlegården Fastigheter (publ) (org.nr. 556682-1202) har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2019-03-07 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 Ribosomen 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.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Cirkusstenen Holding (org.nr 55 6891-5481), i sin tur ett helägt dotterbolag till Humlegården Fastigheter (publ) (org.nr 556682-1202) Humlegården Fastigheter 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, 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 cirka 3 000 nya lägenheter, cirka 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.

Kvarter Ribosomen ingår i den första detaljplanen för Hagastaden, detaljplanen för del av Vasastaden 1:16 m.fl. (Norra Station), Dp 2009-02013-54, som vann laga kraft 2011-04-07. Utgångspunkten i programarbetet med den andra detaljplanen för östra Hagastaden har varit att tillsammans med Solna stad hitta den bästa helhetslösningen för utformningen av stadsstrukturen kring Uppsalavägen. I väster omfattar planområdet den del av detaljplan 1, inklusive kvarter Ribosomen, som behöver ändras efter planprogrammets nya stadsstruktur, jämför [Bilaga 2](#).

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området bebyggs med cirka 100 bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav ([Bilaga 3](#)).
- Parkering samt lastning och lossning ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.
- Bolaget är medvetet att om att det ska tas fram tre parallella arkitektförslag för gestaltning av byggrätten.
- 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 exploatörer och intressenter.
- Tidplanen för Bolagets utbyggnad av Markområdet ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden.
- 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 4](#)).
- 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.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar ska planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Bolaget ska efter avslutat parallellt uppdrag i samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

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

Bolaget ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

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). 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. I dagsläget är avsikten att sopsugsanläggningen ska ägas och drifas av en gemensamhetsanläggning. Under 2018 har kommunfullmäktige i Stockholms kommun fattat beslut om att ge Stockholm Vatten och Avfall AB i uppdrag att äga och driva stationära sopsugsanläggningar vid nyanläggning i exploateringsområden på stadens mark där staden i detaljplan ställer krav på sopsugsanläggningar, därav är avsikten på sikt att sopsugsanläggningen ska drivas genom kommunalt huvudmannaskap om möjligt.

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 2021-03-07.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning

ska motsvara markens marknadsvärde uttryckt i kronor per m² ljus BTA för bostäder och marknadsvärde i kronor per m² BTA för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan).

På grund av den rådande situationen på bostadsmarknaden för nyproducerade bostäder är parterna överens om att skjuta fram prisförhandlingarna och inleda dessa senast 2020-07-01 för att nå en uppgörelse. Om exploateringskontoret vid detta tillfälle fortfarande bedömer att marknadssituationen är osäker kan prisförhandlingarna skjutas fram ytterligare, dock maximalt 6 månader åt gången. Prisuppgörelse skall dock senast ha skett vid tecknande av överenskommelse om exploatering.

Vid uppgörelsen skall ett tilläggsavtal till detta markanvisningsavtal upprättas som anger köpeskillingens storlek uttryckt i kr/ m² ljus BTA vid värdetidpunkten, index mellan värdetidpunkt och betalningstidpunkt (marktillträde) mm. Med värdetidpunkten menas det månadsskifte som infaller efter att första mötesdatum för prisförhandlingen skett.

Om myndighetskravet gällande dagsljus inte kan uppfyllas i de nedersta våningsplanen till följd av kvarterets täta struktur skall hänsyn tas till detta vid prissättningen av byggrätten. Det åligger bolaget att vid tidpunkt för försäljning påvisa innebörden av det minskade marknadsvärdet för denna byggrätt.

§ 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 stamnätspunkter 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 kvartersmarken 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 2021-03-07.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Fastighets AB Stenhöga Ettan

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Humlegården Fastigheter AB

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta blivande kvarter Ribosomen
2. Startpromemoria för detaljplan för Östra Hagastaden.
3. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
4. PM Logistiklösning Hagastaden
5. Markanvisningspolicy 2015-12-15