

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Fabege V 115 AB (org.nr. 559170-5222), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2020-08-27 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom del av fastigheten Vasastaden 1:118 i stadsdelen Norrmalm, med adress Sveavägen 143.

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 medvetet om att en byggrätt endast kan tillskapas inom markområdet om Sveaplan byggs om. En ombyggnation av Sveaplan är beroende av att detaljplan Dp 2016-17865-54 vinner laga kraft.

Bolaget är ett dotterbolag till Fabege AB. Fabege 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. I april 2018 antog stadsbyggnadsnämnden start-PM för projektets andra detaljplan, östra Hagastaden. För att tillskapa planerade byggrätter i östra Hagastaden byggs Sveavägen om i en ny sträckning. Sveavägens nya sträckning medför att även Sveaplan får en ny utformning. I samband med Sveaplans nya utformning tillskapas en potentiell byggrätt, markområdet, inom del av Vasastaden 1:118.

Markområdet ligger i direkt anslutning till kvarteren Getingen 13, 14 och 15 på Norrmalm samt mitt emot Wenner-Gren center. Samtlig bebyggelse inom dessa fastigheter ägs av Fabege AB och är underbyggda med parkering.

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna markområdet planläggs för ny bebyggelse med kontor och kommersiella bottenvåningslokaler.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Kvartersmark för kontor och andra kommersiella lokaler ska överlåtas med äganderätt till bolaget.
- Bolaget ska lösa bilparkering inom kvartersmark för fastigheterna Getingen 13, 14 och 15 samt Ormträsket 10 i underjordsgarage.
- Angöring till inlastning och lossning ska ske från Ynglingagatan. Alternativt kan det lösas via befintligt underjordsgarage i Getingen 14 via underjordisk lastgång till ny bebyggelse inom markområdet.
- Bolaget medger att befintlig passage (bilaga 2) mellan Ynglingagatan och Sveavägen inom fastigheten Getingen 13 byggs om på ett sådant sätt att passagen frigörs från parkering, med undantag för eventuell rörelsehindradparkering, och utvecklas till ett bredare gång- eller parkstråk på ett sätt som stärker passagens överskådlighet och orienterbarhet. Bolaget åtar sig att samverka med Staden för att möjliggöra en sådan ombyggnation.
- Bolaget ska verka för att befintliga underjordsgarage i kvarteren Getingen 13 och 14 länkas samman för att minska antalet befintliga in- och utfarter till garage mot Sveavägen.
- Bolaget är medvetet om att det ska tas fram tre parallella arkitektförslag för gestaltningen av byggrätten och att Bolaget och Staden tillsammans ska utvärdera vilket förslag som passar bäst in för markområdet. Bolaget har utslagsröst.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 3).
- Avfallshantering för restavfall ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugsanläggningen kommer att bekostas genom anslutningsavgift. För övrigt avfall krävs miljörum.
- Bolaget ska i god anda samarbeta med de byggaktörer som markanvisats inom detaljplaneområdet för östra Hagastaden och övriga aktörer i Hagastaden.
- Tidplanen för Bolagets utbyggnad av markområdet ska samordnas med utbyggnaden av Hagastaden.
- Bolaget är införstådda med att det finns många inblandade parter och parallella projekt i anslutning till Markområdet och att kraven på samordning med Staden och andra byggherrar under produktionsskedet därför är betydelsefull. Staden har för detta avseende tagit fram ett särskilt PM logistiklösning (bilaga 4).

### § 3

#### DETALJPLAN

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för markområdet 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 i Stockholm utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

## § 4

### EKONOMI

#### 4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet 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*

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

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.

I direkt anslutning till markområdet kommer Staden att anlägga gatumark. Då markområdet kommer få en byggrätt till fastighetsgräns ska utformning och byggnation ske i direkt samråd och samarbete med Staden. Bolaget ska följa Stadens tidplan för processerna.

### 4.3. Marköverlåtelse

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för kontor och eventuella kommersiella lokaler (butiker eller liknande). Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2022-08-26.

### *Köpeskillingen avseende byggrätt för kontor*

Köpeskillingen för kvartersmark för kontor och andra kommersiella lokaler skall vara 26 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA.

Ovanstående köpeskillning för kontor och andra kommersiella lokaler, är bestämd i prisläge 2020-03-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2019-12-31 (indextal för år 2019) är indextalet 575 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2020 har publicerats beräknas indextalet per 2020-03-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. 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 MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-03-01 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 2020-03-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för mars månad 2020.

## § 5

### 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.

## § 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 2022-08-26.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden 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 överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,
- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

\* \* \* \* \*

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

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Fabege V 115 AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

För Fabege AB

.....  
( )

.....  
( )

## BILAGOR

1. Karta över markområdet
2. Passage mellan Ynglingagatan och Sveavägen
3. Hållbarhetskrav
4. PM logistklösning
5. Markanvisningspolicy