

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Stenhöga Utveckling 4 AB (org.nr. 559202-8483), nedan kallat **Bolaget**, gemensamt kallat **Parterna**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2021-02-18 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna Markområdet. Det anvisade Markområdet ligger inom del av fastigheterna Vasastaden 1:16 och Vasastaden 1:42 i stadsdelen Vasastaden, med adress Norra Stationsgatan 98.

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 Staden, inför överenskommelse om exploatering, kommer att ställa krav på god ekonomisk genomförandeförmåga för planerad bebyggelse inom Markområdet.

Bolaget är ett dotterbolag till Humlegården Fastigheter AB (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, 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 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 Markområdet planläggs för ny bebyggelse med kontor och bostäder med inriktning mot Life science samt kommersiella bottenvåningslokaler. Bolaget och Stadens intention är att verka för nedan ungefärliga fördelning och totalyta mellan verksamheterna. Den faktiska fördelningen och ytan mellan verksamheterna kommer att avgöras under detaljplanprocessen.

Kontor	20 000 BTA
Forskarbostäder/talangbostäder	40 stycken (ca 2 000 BTA)

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Kvartersmarken ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Bil- och cykelparkering ska lösas inom kvartersmarken, bilparkering i underjordsgarage i enlighet med parkeringsstrategi för Hagastaden.
- Inlastning och lossning ska lösas inom kvartersmark i underjordsgarage.
- Bolaget ska i god anda samarbeta med andra byggaktörer som markanvisas inom programområdet för västra Hagastaden och samverka för att vissa delar och funktioner helt eller delvis blir gemensamma för effektivt nyttjande. Bolaget ska även samarbeta med övriga aktörer inom Hagastaden.
- Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen för Hagastaden tillsammans med övriga exploitörer och intressenter.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 2).
- Bolaget är medvetet om att det ska tas fram tre parallella arkitektförslag för gestaltningen av den blivande byggrätten. Bolaget och Staden ska tillsammans utvärdera vilket förslag som passar bäst in för Markområdet. Bolaget har utslagsröst.
- Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap.
- Tidplanen för Bolagets utbyggnad av Markområdet ska samordnas med utbyggnaden av resten 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 3).

## § 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.

Nedlagda utredningskostnader inom ramen för detaljplanearbetet med västra Hagastaden som försiggått denna markanvisning kommer att faktureras bolaget retroaktivt så snart nämndbeslut om markanvisning har skett.

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

4.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

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

I de fall Staden bedömer att det inom Markområdet 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

Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. För bostäder gäller tre fraktioner (restavfall, matavfall och tidningar) och för verksamheter gäller en fraktion (restavfall). Sopsugsanläggningen kommer att bekostas genom anslutningsavgift.

#### 4.4. Parkering

Bolaget ska, för bil- och cykelparkering, följa Stadens parkeringsstrategi för Hagastaden.

Parkering ska ske inom kvarteret i underjordsgarage i enlighet med parkeringsstrategi för Hagastaden och punkt 5.6 nedan. Om behovet inte kan lösas fullt ut inom egen fastighet kan parkeringsköp i P-hus Hagastaden av Stockholm Parkering AB diskuteras.

#### 4.5. Marköverlåtelse

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för kontor, bostäder och eventuella kommersiella lokaler (butiker eller liknande). Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2023-02-17.

*Köpeskillingen avseende byggrätt för kontor*

Köpeskillingen för kontor är bestämd till 28 000 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 2020-01-01 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.

MSCIs indextal per 2019-12-31 (indextal för år 2019) är 575 enheter (1983-12-31=100) och ska nyttjas som startindex enligt nedan.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen för kommersiella lokaler enligt följande:

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 MSCIs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

*Köpeskillingen avseende byggrätt för bostäder*

Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för bostäder 29 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA.

Ovanstående pris för bostäder i kronor per m<sup>2</sup> är bestämt i prisläge 2020-10-01 (**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.

$$A = B + 0,35 * (C - D)$$

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

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.

*Köpeskillingen avseende byggrätt för bottenvåningslokal*


---

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

Köpeskillingen för bottenvåningslokaler är bestämd till 14 000 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 2020-01-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

MSCIs indextal per 2019-12-31 (indextal för år 2019) är 479 enheter (1983-12-31=100) och ska nyttjas som startindex enligt nedan.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen för kommersiella lokaler enligt följande:

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 MSCIs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

## § 5

### SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

#### 5.1 Byggnation i närheten till Värtabanan och Trafikverkets anläggningar

Strax norr om Markområdet ligger spårrområde för Värtabanan. Bolaget är medvetet om detta och står för samtliga merkostnader det kan innebära för Bolaget att bygga nära spårområdet. Om så erfordras ska Bolaget teckna avtal med Trafikverket som reglerar konsekvenser av att bygga nära spårrområde.

Bolaget ska följa de krav och restriktioner som Staden ställer gällande byggnation i angränsning till Värtabanan, vilket kommer att regleras i kommande överenskommelse om exploatering.

##### 5.1.1 Säkerhetsavstånd mellan spår och bebyggelse

Bolaget är medvetet om att Trafikverket ställer krav på fritt avstånd mellan bebyggelse och spårrområde för Värtabanan. Stadens utgångspunkt är att säkerhetsavstånd och krav på fasadutformning bestäms utifrån ett riskhänseende. Staden svarar för samordning i frågor med Trafikverket.

Bolaget är medvetet om att Trafikverket har en tillfartsväg och vändplats utmed Värtabanan. Trafikverket ställer krav på fritt avstånd mellan spår och bebyggelse som möjliggör vändplats för servicebil.

##### 5.1.2 Byggnation i närheten av bergtunnelkonstruktion för Citybanan

Bolaget är medvetet om att byggnation inom Markområdet sker i anslutning till befintlig bergtunnelkonstruktion för Citybanan (bilaga 4). Bolaget är medvetet om att särskilda förutsättningar och restriktioner vid grundläggning och lastnedföring kan följa av detta.

Bolaget är medvetet om att Staden kan kräva att planerade grundläggningsåtgärder och lastnedföringsberäkningar ska redovisas Staden, i egenskap av fastighetsägare, för godkännande innan några grundläggningsåtgärder får påbörjas.

## 5.2 Byggnation i anslutning till anläggningar tillhörande tunnelbanan

Bolaget är medvetet om att det anvisade Markområdet är belastat av andra konstruktioner som kan innebära begränsningar kring grundläggnings- och produktionsförutsättningarna för den planerade bebyggelsen.

Bolaget är medvetet om att samtliga byggnadstekniska förutsättningar kopplat till Markområdet och de åtgärder som krävs för att uppföra planerad bebyggelse bekostas av Bolaget.

### 5.2.1 Markanvisning av ytor tillfälligt ianspråktagna för uppförande av tunnelbana

Bolaget är medvetet om att Region Stockholm (FUT) har nyttjanderätt på Markområdet under tiden för uppförandet av tunnelbanan till Arenastaden (gula linjen). Det innebär att fastighetsbildning och eventuell byggstart beror av FUT och den tid de behöver för att färdigställa sina arbeten på platsen. Utbyggnadstid för tunnelbanan är beräknad till åtta år efter lagakraftvunnen järnvägsplan.

## 5.3 Byggnation i anslutning till anläggningar inom kvarter 37

Serneke Projektstyrning AB i samarbete med KFUM Central Idrott och Kulturcenter AB tilldelades i december 2019 en markanvisning för en mindre arena inom kvarter 37. Bolaget är medvetet om att KFUMs behov prioriteras inom ramen för västra Hagastaden och kan komma att inkräkta på utbredningen av Markområdet. Bolaget är således införstådda med att utvecklingen av KFUMs mindre arena inom kvarter 37 kan resultera i olika fasta förutsättningar att förhålla sig till inom Markområdet.

## 5.4 Koordinatdifferens

Bolaget ansvarar för att inhämta korrekta stamnätspunkter och korrekt projekteringsunderlag från Staden.

## 5.5 Teknisk anläggning för elförsörjning

Det finns inte någon nätstation inom, eller i anslutning till, västra Hagastaden som kan försörja kommande bebyggelse med el. Det begränsade utrymmet inom planområdet gör att teknisk anläggning för elförsörjning med fördel bör placeras i underjordsgarage, eller på annan lämplig plats, inom kvartersmark, som egen 3D-fastighet eller med servitut.

Bolaget medger att erforderlig yta för nätstation görs tillgänglig inom kvartersmark och kan regleras som teknisk anläggning i kommande detaljplan.

Vid markanvisningstillfället är inte nätstationens slutgiltiga utbredning och höjdläge bestämt vilket kan påverka Markrådets omfattning.

## 5.6 Underjordsgarage

I västra Hagastaden planeras ett underjordsgarage med en gemensam angöring för alla kvarter inom detaljplaneområdet. Utrymmet längs med Norra Stationsgatan är begränsat

och fler angöringspunkter skapar sämre förutsättningar att skapa aktiva bottenvåningslokaler och en levande stadsmiljö i området.

Bolaget är medvetet om att parkering och angöring ska lösas i underjordsgarage med en gemensam angöringspunkt för alla fastigheter inom västra Hagastaden. Utformning av underjordsgarage, angöring och övriga för garage nödvändiga utrymmen kommer att utredas under detaljplaneprocessen. Formen för fastighetsreglering av underjordsgarage och angöring avgörs av Lantmäterimyndigheten.

Bolaget är införstådda med att flera parter är involverade i utformningen av ett underjordsgarage i västra Hagastaden och att andra byggprojekt planeras i anslutning till Markområdet och att detta kräver samordning med Staden och andra byggherrar inom detaljplaneområdet.

## § 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 2023-02-17.

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 tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Bolaget

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

För Humlegården Fastigheter AB

.....  
( )

.....  
( )

## BILAGOR

1. Karta
2. Hållbarhetskrav
3. PM Logistiklösning Hagastaden
4. Fastighetsgräns Citybanan
5. Markanvisningspolicy
6. Generella områdeskrav Hagastaden