

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Fastighets AB Stenhöga Ettan (org.nr. 556994-3730), nedan kallat **Bolaget**, samt Humlegården Fastigheter AB (publ) (org.nr. 556682-1202) har under förutsättning som anges i § 8 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

BAKGRUND

Exploateringsnämnden markanvisade 2019-02-14 Bolaget blivande kvarteret Ribosomen i Hagastaden för bostäder utan pris, denna markanvisning var giltig i två år. Kvarteret ingår i detaljplanen för östra Hagastaden. I samband med utredningsarbetet för detaljplanen har Bolaget och stadsbyggnadskontoret konstaterat att kvarterets utformning, som till stora delar styrs av den laga kraftvunna detaljplanen för Hagastaden, inte har förutsättningar för att inrymma bostäder i de lägre våningsplanen framförallt på grund av dagsljusproblematik.

Med ledning av detta har Bolaget redovisat en alternativ utformning som ansluter sig till intilliggande kvarter 12:s uppdelning mellan kontor och bostäder i de nedre våningsplanen.

Med ledning av ovanstående bakgrund och det faktum att den Staden och Bolaget även överenskommit om pris för både bostäder och kontor tecknas detta markanvisningsavtal istället för att tidigare avtal förlängs.

§ 2

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2021-03-11 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, blivande kvarteret 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 Markområdet.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Cirkusstenen Holding (org.nr. 556891-5481), i sin tur ett helägt dotterbolag till Humlegården Fastigheter AB (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.

§ 3

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.

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området bebyggs med cirka 70 bostadslägenheter och cirka 10 000 kvadratmeter kontors- och lokalyta.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna och kontorsytorna ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 2).
- Fordonsparkering löses genom parkeringsköp i Stockholm Parkering ABs garage P-hus Hagastaden.
- Cykelparkering löses inom kvartersmark.
- 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 Logistikköning (Bilaga 3).
- 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.

§ 4

DETALJPLAN

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

Planarbetet genomförs med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult. Bolaget har tecknat planavtal med Stadsbyggnadskontoret.

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

§ 5

EKONOMI

5.1. 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.

5.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

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

I de fall Staden bedömer att det inom 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 i så fall 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 tillämpar Staden i första hand Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm (<https://tillstand.stockholm/tillstand-regler-och-tillsyn/mark--och-gatuarbeten/forenrad-mark/>). 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 MKM som uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

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.

5.3. Sopsugsanläggning

Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugsanläggningen bekostas av de fastighetsägare och tomträttshavare som ansluts till anläggningen genom anslutningsavgift. Bolaget ansvarar för utbyggnad och äger anläggningen som befinner sig inom den blivande fastigheten.

5.4. Parkering

Bilparkering ska lösas genom att avtal tecknas om parkeringsköp i P-hus Hagastaden (i tidigare skeden Norra Stationsgaraget) med Stockholm Parkering AB. Cykelparkering löses inom fastigheten.

5.5. Marköverlåtelse

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder, kontor och kommersiella lokaler. Parterna ska träffa överenskommelse om

exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2023-03-11.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för bostäder 21 500 kronor per m² ljus BTA. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 4.

Priset för bostadsmark (21 500 kr/m² ljus BTA) förutsätter ett omräkningstal (=BOA/ljus BTA) om 0,663. För det fall omräkningstalet är högre i beviljade bygglovshandlingar ska priset öka med 800 kr/m² ljus BTA för varje påbörjad hundradel (ex. om faktiskt omräkningstal är 0,672 ska markpriset vara 21 500 kr/m² ljus BTA, om faktiskt omräkningstal är 0,673 ska markpriset vara 22 300 kr/m² ljus BTA [= 21 500 + 800])

Ovanstående pris för bostäder i kronor per m² är bestämt i prisläge november 2020 (**värdebidpunkten**) 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/m² ljus BTA

B = pris vid värdebidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Vasastan/Norrmalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris¹ på bostadsrätter inom Vasastan/Norrmalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdebidpunkten

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 för kontor och kommersiella lokaler är bestämd till 25 000 kr/m² 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.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

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 MSCI:s 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.

§ 6

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 stornätspunkter och korrekt projekteringsunderlag från Staden.

§ 7

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.

§ 8

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 2 och § 5.5 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2023-03-11.

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Fastighets AB Stenhöga Ettan

.....
()

.....
()
Mikael Andersson

.....
()

.....
()
Anneli Jansson

För Humlegården Fastigheter AB

.....
()
Mikael Andersson

.....
()
Anneli Jansson

BILAGOR

1. Karta, Utdrag ur samrådsförslaget på kvarter Ribosomen
2. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
3. Logistik-PM
4. Definition av ljus BTA
5. Markanvisningspolicy