

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och NF Projektering och Förvaltning AB (org.nr. 556946-3515), nedan kallat **Bolaget**, gemensamt kallat **Parterna**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTALET

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2023-05-11 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna Markområdet. Det anvisade Markområdet ligger inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 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 och tomträttsavtal för detta Markområde. Bolaget är medvetet om att Staden, inför överlåtelse om exploatering, kommer att ställa krav på god ekonomisk genomförandeförmåga för planerad bebyggelse inom Markområdet.

Bolaget är ett dotterbolag till Vectura Fastigheter AB (org.nr 556903-0587). Vectura 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 idrotts- och kulturytor, kontor och 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 detaljplaneprocessen.

<u>Verksamhet</u>	<u>Kvadratmeter BTA, ca</u>
Idrotts- och kulturytor	13 000
Kontor	33 000
Bottenvåningslokaler	400

Bolaget är medvetet om att optionen som, enligt § 1, följer av detta markanvisningsavtal förutsätter att det som planeras inom Markområdet betraktas som en sammanhängande enhet och att överenskommelse om exploatering inte kan träffas mellan Parterna med mindre än att ytorna för idrottsändamål, som ska tillfalla KFUM Central Idrott och Kulturcenter AB, uppförs, se bilaga 2 punkt 3.6.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Kvartersmarken för idrotts- och kulturändamål ska upplåtas med tomträtt enligt överenskommelse med Staden.
- Kvartersmarken för kontor och bottenvåningslokaler 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.
- Bolaget ska i god anda samarbeta med övriga byggaktörer som markanvisats inom detaljplaneområdet för västra Hagastaden.
- Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen för Hagastaden tillsammans med övriga exploitörer och intressenter.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 3).
- Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap.
- Tidplanen för Bolagets utbyggnad av Markområdet ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden.

§ 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.

§ 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 och tomträttsavtal. 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*

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). 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 för restavfall ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugsanläggningen kommer att bekostas genom anslutningsavgift.

4.4. Parkering

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

Parkering ska i första hand ske inom kvarteret, bilparkering ska ske i underjordsgarage i enlighet med framtagna parkeringsstrategi för Hagastaden. Om ytterligare parkeringsplatser behöver anordnas för att uppnå Stadens gällande parkeringsnorm för Hagastaden ska detta ske genom att avtal tecknas om parkeringsköp i P-hus Hagastaden med Stockholms stads parkerings AB.

4.5. 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 2025-05-11.

Köpeskillingen avseende byggrätt för kontor

Köpeskillingen för kvartersmark för kontor skall vara 23 000 kr per m² ljus BTA.

Ovanstående köpeskillning för kontor är bestämd i prisläge 2019-07-01 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 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 518 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2018 har publicerats beräknas indextalet per 2019-07-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2018 och 2019. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan som startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. *Om ett startindex enligt ovan har kunnat 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 2019-07-01 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 2019-07-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för juli månad 2019.

Köpeskillingen avseende byggrätt för bottenvåningslokal

Köpeskillingen för kvartersmark för affärslokal i bottenvåning skall vara 15 500 kronor per m² ljus BTA.

Ovanstående köpeskillning för bottenvåningslokal är bestämd i prisläge 2019-07-01 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 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 518 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2018 har publicerats beräknas indextalet per 2019-07-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2018 och 2019. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan som startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. *Om ett startindex enligt ovan har kunnat 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 2019-07-01 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 2019-07-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för juli månad 2019.

4.6 Tomträtsupplåtelse

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för idrotts- och kulturändamål. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2025-05-11.

Tomträtsavgäld för idrottshall

Tomträtsavgäld för idrottsändamål skall utgå med 250 kronor per m² ljus BTA från plan 0 (gatuplan) och uppåt. Tomträtsavgäld för idrottsändamål i yta under marknivå räknas som mörk BTA och sätts till 0 kronor per m².

§ 5

SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 Byggnation i anslutning till Värtabanan och Trafikverkets anläggningar

Strax norr om Markområdet ligger spårrområde för Värtabanan, som ägs Trafikverket. 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 Byggnation i anslutning till brandpostledning

Bolaget är medvetet om att Trafikverket har en överenskommelse med Staden angående en brandpostledning inom Markområdet. Brandpostledningen och tillhörande brandpost ska tillhandahålla släckvatten åt Räddningstjänsten i händelse av brand i anslutning till Värtabanan.

Brandpostledningen ska säkras med servitut i kommande fastighetsbildning.

5.1.2 Byggnation i anslutning till släckvattenledning

Bolaget är medvetet om att Trafikverket har en befintlig släckvattenledning inom Markområdet. Släckvattenledningen tillhandahåller släckvatten åt Räddningstjänsten i händelse av brand i anslutning till vägtunnlarna för E4/E20.

Släckvattenledningen ska säkras med servitut i kommande fastighetsbildning.

5.1.3 Säkerhetsavstånd mellan spår och bebyggelse

Bolaget är medvetet om att Trafikverket ställer krav på fritt avstånd mellan bebyggelse och spårområdet 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.

5.1.4 Byggnation i närheten av bergkonstruktion 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 komma att kräva att grundläggningsåtgärder och lastnedföringsberäkningar ska redovisas till 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 konstruktioner tillhörande tunnelbanan till Arenastaden (gul linje) som kan komma att innebära begränsningar kring grundläggnings- och produktionsförutsättningarna för den planerade bebyggelsen inom Markområdet.

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 Byggnation över bergtunnel

Bolaget är medvetet om att byggnation inom Markområdet sker i anslutning till befintlig bergtunnelkonstruktion för arbetstunnel (bilaga 5) och planerad bergtunnelkonstruktion för tryckutjämnings- och brandgasschakt (bilaga 6) tillhörande tunnelbana till Arenastaden (gula linjen). 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 till Staden, i egenskap av fastighetsägare, för godkännande innan några grundläggningsåtgärder får påbörjas.

5.2.2 Byggnation över tryckutjämnings- och brandgasschakt

Bolaget är medvetet om att Region Stockholm (FUT) har en reserverad rättighet för ett tryckutjämnings- och brandgasschakt tillhörande tunnelbanan inom Markområdet. Schaktets rättighet och placering fastställs i järnvägsplanen för tunnelbana till Arenastaden (gula linjen).

Bolaget medger Region Stockholm rätt att anlägga, bibehålla, underhålla och nyttja tryckutjämnings- och brandgasschaktet för dess avsedda ändamål och allt med därtill hörande anordningar inom Markområdet. Inom fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av schaktet.

Bolaget ska utforma och gestalta byggrätten på sådant sätt att schaktet integreras i planerad byggnad, se bilaga 6. Bolaget svarar för alla kostnader och åtgärder

nödvändiga för att säkerställa de byggtekniska förutsättningar som ligger till grund för att schaktet integreras i planerad byggnad. Bolaget medger att servitut för tryckutjämnings- och brandschaktet, utan ersättning, ska upplåtas till förmån för Vasastaden 1:16 i samband med framtida fastighetsbildning. Bolaget ska följa de krav och restriktioner som Staden ställer gällande schaktet, vilket kommer att regleras i kommande överenskommelse om exploatering.

Bolaget ansvarar för att samordning sker med Region Stockholm för invändiga installationer. Samordning ska även ske med Trafikverket i det fall uppförandet av schaktet påverkar funktioner inom spårområdet för Värtabanan.

5.2.3 Entréport till tunnelbanans biljetthall

Bolaget är medvetet om att Region Stockholm (FUT) i Markområdets sydöstra hörn mot Norrbackagatan har en entréport för att möjliggöra transport av material till färdigställandet av tunnelbanans biljetthall under kvarteret Isotopen.

Bolaget är medvetet om att tillfartsväg till entrén ska hållas tillgänglig för Region Stockholm, eller den som Region Stockholm sätter i sitt ställe, till dess att inredning och material nödvändiga för biljetthallens fulla funktion har installerats.

5.3 Koordinatdifferens

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

5.4 Ledningar

Bolaget är medvetet om att Norrbackagatan öster om Markområdet inte är färdigbyggd. Gatan är underbyggd på ett sådant sätt att befintliga ledningar måste placeras i gångbana längs Norrbackagatans västra sida som angränsar Markområdet.

Vid markanvisningstillfället är inte gångbanans slutgiltiga utbredning och höjdläge bestämt vilket kan påverka Markområdets omfattning.

5.5 Partikelskärm

Bolaget är medvetet om att Staden kan komma att uppföra en skärm mellan Bolagets planerade bebyggelse och kvarteret Molekylen. Staden har tidigare utrett luftkvaliteten i området och gjort bedömningen att en skärm, alternativt en annan lösning, kan komma att krävas för att uppnå god luftkvalitet på allmän plats.

Bolaget medger Staden rätt att uppföra en partikelskärm av den storlek som krävs för att säkerställa god luftkvalitet på allmän plats. Bolaget medger Staden, eller den som Staden sätter i sitt ställe, rätt att anlägga, bibehålla, underhålla och nyttja för allmänt ändamål avsedda partikelskärm och allt med därtill hörande anordningar samt infästningar i byggnad.

Inom fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av partikelskärm.

Bolaget är skyldig att utan ersättning tåla ovan angivet intrång och nyttjade, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom fastigheten som orsakats av partikelskärmen.

5.6 Servitut för stödmur

Bolaget är medvetet om att Staden ska anlägga en stödmur längs med Norrbackagatan som kan angränsa till markområdet.

Om någon del av stödmuren ligger inom Markområdet ska denna säkras med servitut i kommande fastighetsbildning.

§ 6

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 7), 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, § 4.5 och § 4.6 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2025-05-11.

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 tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För NF Projektering och
Förvaltning AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Vectura Fastigheter AB

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta
2. Samarbetsavtal mellan NF Projektering och Förvaltning AB och KFUM Central Idrott och Kulturcenter AB
3. Hållbarhetskrav
4. Bergtunnel för Citybanan
5. Bergtunnel för arbetstunnel
6. Förutsättningar för tryckutjämnings- och brandgasschakt
7. Markanvisningspolicy
8. PM Logistiklösning Hagastaden
9. Generella områdeskrav Hagastaden

