

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Arwidsro Fastighets AB (org.nr. 556685-9053), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

BAKGRUND

Uppsagd tomträtt

Fastigheten Ljusbågen 1 är vid detta avtals tecknande upplåten med tomträtt för garageändamål. Tomträttsavtalet är uppsagt och tomträtten upphör att gälla den 31 mars 2026.

Markanvisningsansökan

Bolaget har, för det aktuella projektet, ingått samarbetsavtal med Arvet Trä Aktiebolag, vilka gemensamt arbetat fram förslaget till markanvisningsansökan till Stadens jämförelseförfarande för Hjorthagskransen, som pågick under våren 2025.

§ 2

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2026-02-19 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdena kvarter Ljusbågen respektive kvarter Jägmästarplan, nedan gemensamt kallade **Markområdet**. Det anvisade Markområdet ligger inom del av fastigheterna Hjorthagen 1:1 och Ljusbågen 1, i stadsdelen Östermalm.

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.

§ 3

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna Markområdet planläggs för ny bebyggelse med cirka 125 bostadslägenheter varav cirka sex bostäder med särskild service enligt LSS (Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade), samt cirka 300 kvadratmeter ljus BTA kommersiella lokaler för centrumändamål.

3.1 Huvudprinciper

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Krav på bil- och cykelparkering samt mobilitetsindex ska tillämpas enligt *Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och lokaler i Hjorthagskransen (Bilaga 3)*. Bilparkering ska lösas genom parkeringsköp i Hjorthagsgaraget. Se bilaga *Information om parkeringsköp Hjorthagsgaraget (Bilaga 2)*. Cykelparkering ska lösas inom kvartersmarken.
- Brandutrymning ska lösas inom kvartersmarken till exempel genom brandsäkra trapphus.
- Bolaget är medvetet om att allmänna anläggningar till exempel elnätstation, pumpstation eller liknande kan behöva inrymmas inom kvartersmarken.
- Bolaget ska delta i hållbarhetsarbete samt följa bifogat handlingsprogram (*Bilaga 3*) på så sätt som beskrivs nedan under punkt 3.2.
- Bolaget är medvetet om att platsen ska utformas omsorgsfullt med hänsyn till omgivningens höga natur- och kulturhistoriska värden och på ett medvetet sätt ansluta till befintlig bebyggelse i Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden.
- Bolaget är medvetet om att exploateringen ska bidra till socialt värdeskapande stadsutveckling i enlighet med *Bilaga 4*. Bolaget ska tillsammans med Staden identifiera mål och åtgärder för att stärka den sociala hållbarheten inom Norra Djurgårdsstaden.
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.
- I syfte att minimera antalet transporter till och från området ska, i de fall Staden anser lämpligt, möjligheten för lokal hantering av berg- och schaktmassor utredas av Bolaget och Staden.
- Avfallshantering för kvarter Ljusbågen planeras ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugsanläggningen bekostas av de fastighetsägare som ansluts till anläggningen genom anslutningsavgift. Bolaget ansvarar för utbyggnad och äger anläggningen som befinner sig inom den blivande fastigheten.
- Bolaget ska ansluta sig till en gemensam bygglogistikanläggning (trafiklots, omlastningscentral och avfallsanläggning) för Norra Djurgårdsstaden kallat BLC. Syftet med BLC är att skapa ett hållbart och resurseffektivt byggande inom stadsutvecklingsområdet. BLC tillhandahåller logistiktjänster inom planering och genomförande bland annat skalskydd, korttidslager, samlastning avfallshantering med mera. Samtliga byggaktörer inom stadsutvecklingsområdet ska ansluta sig till BLC och ta fram en logistikplan för projektet. Aktuell prislista för tjänster och anslutningsavgift samt fakta om tjänster finns att hämta på webbplats, www.ndslogistik.se. Villkor för anslutning fastställs senast 6 månader före byggstart.

- Bolaget är medvetet om vikten av mycket god samordning med Staden och övriga exploatörer i området för att möjliggöra färdigställande av gator och ledningar på allmän plats samt grundläggning och utbyggnad av kvartersmark.

3.2 Hållbarhetsarbete

Det markanvisade området ligger inom Norra Djurgårdsstaden som av Stockholms Stad pekats ut som ett av stadens profilområden inom hållbarhet, där särskilda satsningar ska göras för att stimulera till och utveckla nya lösningar och metoder för en hållbar stadsutveckling. Erfarenheterna ska även komma andra utvecklingsprojekt till nytta. Hållbarhetsfrågor behöver tillmätas stor betydelse vid de fortsatta program- och planarbetena för att säkerställa att hållbarhetskraven för Norra Djurgårdsstaden uppfylls. Ambitioner och riktlinjer för Norra Djurgårdsstaden avseende hållbart stadsbyggande beskrivs i Stadens program *Program för hållbar stadsutveckling*. Hållbarhetsmålen konkretiseras och förtydligas i *Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och lokaler i Hjorthagskransen*, (Bilaga 3), med preciserade krav och uppföljningsprocessen.

Bolaget åtar sig att aktivt delta i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och

- att arbeta för att uppfylla krav enligt Handlingsprogrammet (Bilaga 3),
- att, på egen bekostnad, aktivt och kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat i stadens webbaserade databas,
- att delta i gemensamma aktiviteter (kompetensprogram etc.) för att skapa dialog och utveckla kunskap och kompetens inom hållbart byggande,
- att, i förvaltningsskede, rapportera historiska mätdata till den webbaserade databasen.

Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsarbete utvecklas kontinuerligt. Innan överenskommelse om exploatering tecknas mellan Staden och Bolaget kan ett flertal krav och dess verifiering komma att förtydligas/vidareutvecklas/preciseras.

§ 4

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

§ 5

EKONOMI

5.1. Utredningar

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader, avseende Markområdet, 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 stå Markrådets andel av kostnaderna för framtagande av Detaljplanen. Bolaget ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

För redan upparbetade detaljplanekostnader ska Exploateringsnämnden fakturera Bolaget 2 500 000 kronor. Upparbetade detaljplanekostnader avser detaljplanearbetet fram till detaljplanens samråd. De upparbetade detaljplanekostnaderna ska erläggas, senast 30 dagar efter exploateringsnämndens beslut om att ingå markanvisningsavtal, efter utställd faktura.

Bolaget ansvarar för att ansöka om erforderliga tillstånd.

5.2. Bygg och anläggning*Kvartersmark*

Nuvarande tomträttsinnehavare inom Ljusbågen 1, Garageföreningen Höjden, ska riva befintliga anläggningar inom markanvisningsområdet enligt tomträttsavtal med Staden. Staden svarar gentemot Bolaget för att rivning genomförs.

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Kostnaden för att ansluta till sopsugsanläggning är 219 kr/kvm ljus BTA (prisläge december 2012). Priset räknas upp med index (Litt 126 Köpcentrum och logistikbyggnader med stomme av stål). Driftkostnaderna fördelas ut till respektive kvarter.

Allmän platsmark

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. Föroreningar

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/fororenad-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 med mera.

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 på grund av 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.

5.4. Etablering

Etablering för byggnation inom Markområdet förutsätts i första hand ske inom kvartersmark, i andra hand på av Staden anvisad allmän platsmark.

5.5. Marköverlåtelse

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder 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 2028-02-19.

Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 5. Vid beräkning av köpeskillning används Bilaga 5, med datum 2023-12-19, som definition av ljus BTA.

Överenskommelse om exploatering kommer att innehålla villkor enligt vilket tilläggsköpeskillning ska erläggas för det fall en större byggrätt utnyttjas än vad köpeskillningen baserats på.

Staden och Bolaget ska inför Överenskommelse om exploatering diskutera möjligheten för Bolaget att tillträda Markområdet i etapper. I Överenskommelse om exploatering ska villkoren för detta anges.

Bostäder

Vid försäljningen av marken ska köpeskillningen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset för bostäder är **37 000 kronor per m² ljus BTA** och är bestämt i **prisläge 2025-03-01 (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:

$$A = B + 35 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste tillgängliga månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom **Östermalm** som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Svensk Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris¹ på bostadsrätter inom **Östermalm** enligt Svensk Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Svensk Mäklarstatistiks 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.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.

Överenskommelse om exploatering kommer att innehålla villkor om att tilläggsköpeskillning ska erläggas för det fall en större byggrätt utnyttjas än vad köpeskillningen baserats på.

Bottenvåningslokaler

Köpeskillningen för bottenvåningslokaler är bestämd till 12 500 kr/m² ljus BTA i prisläge 2025-03-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, kontor Stockholms Innerstad, 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 2024-12-31 (indextal för år 2024) är indextalet 610,2 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2025 har publicerats beräknas indextalet per 2025-03-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2024 och 2025. Det på detta sätt beräknade

indextalet benämns nedan startindex. Ovan angivet indextal för år 2024 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indextal för angivet år.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. Om startindex enligt ovan kan 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 2025-03-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:
Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2025-03-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för mars månad 2025.

**före detta IPD*

§ 6

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING MED MERA

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda riktlinjer för markanvisning (Bilaga 6), beslutad i kommunfullmäktige den 4 november 2024. Detta innebär bland annat att Bolaget ska följa av kommunfullmäktige eller exploateringsnämnd beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av bostäder för särskild service, lokaler för förskola, social omsorg och service, att arbeta med socialt värdeskapande stadsutveckling, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning, att uppfylla vissa krav avseende avfallshantering och byggnation i anslutning till allmän platsmark med mera.

Vidare innehåller riktlinjerna bland annat villkor om förbud mot överlåtelse av markanvisning, hantering av ägarförändringar på byggaktörens sida, byggaktörens konkurs och Stadens rätt att under vissa förutsättningar återta markanvisningen.

§ 7

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 2028-02-19.

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 Arwidsro Fastighets AB

.....
Staffan Lorentz

.....
Peter Zonabend

.....
Olivia Strådal

BILAGOR

1. Karta över markanvisningsområdet
2. Information om parkeringsköp Hjorthagsgaraget
3. Handlingsprogram Hjorthagskransen version 1.0, 2025-11-14
4. Socialt värdeskapande stadsutveckling
5. Definition av ljus BTA, 2023-12-19
6. Riktlinjer för markanvisning