

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Vectura Fastigheter AB (org.nr. 556903-0587), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2018-08-23 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Vasastaden 1:16 i stadsdelen Norrmalm och omfattar det blivande kvarteret Forskaren, nedan kallat **Markområdet**.

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. I det anvisade Markområdet ingår också cirka 1 200 kvadratmeter markyta under den blivande byggnaden, mellan tunnlarna för E4/E20 och Värtabanan.

Genom detta avtal anges de förutsättningar som gäller för att Bolaget ensam ska få förhandlingsrätt avseende Markområdet. Detta avtal ska således ligga till grund vid kommande förhandling om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal mellan Staden och Bolaget.

Parterna ska ingå överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal när samtliga nödvändiga utredningar avseende Markområdet har genomförts, dock senast två år från exploateringsnämnden beslut.

§ 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 bebyggs med cirka 25 000 kvadratmeter ljus BTA kommersiella lokaler med koppling till Life Science. Byggnadens bottenvåning ska vara publik och användas för bland annat utställningsverksamhet, informations- och utbildningsverksamhet och restauranger.

§ 3

FÖRUTSÄTTNINGAR

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Markområdet ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Markområdet kan komma att avstyckas som en 3D-fastighet.
- Bolaget ska lösa bilparkering för Markområdet genom parkeringsköp i P-Hus Hagastaden, se Parkeringsstrategi för Hagastaden 2016-05-16 (Bilaga 2).
- Grundläggning och stomme för trapphus (inklusive hisschakt, trapphus, entré och nödutrymning, ventilation och förberedelse för installationer med mera) för P-Hus Hagastaden som utmynnar i den blivande byggnaden ska uppföras av Bolaget och bekostas av Stockholm Parkering AB. Samverkansavtal, entreprenadavtal och nyttjanderättsavtal avseende trapphus ska tecknas mellan Bolaget och Stockholm Parkering AB.
- Transporter till och ifrån blivande byggnad inom Markområdet (max fordon av typ LOS) ska delvis ske genom kvarter Molekylen. För gemensamma delar ska gemensamhetsanläggning inrättas mellan Forskaren och Molekylen. Kostnader för utförande, drift och underhåll ska fördelas mellan de deltagande fastigheterna utifrån respektive fastighets nytta av anläggningen i enlighet med Lantmäteriets beslut.
- Bolaget ska medverka i avfallshanteringen för fastigheterna inom stadsutvecklingsområdet. Avfallshanteringen ska ske via en stationär sopsugsanläggning. Parterna är medvetna om att Staden beslutat att sopsugsanläggningen bör övergå i kommunalt huvudmannaskap. Anläggningskostnaden för Bolagets del av sopsugsanläggningen är 125 kronor per kvadratmeter ljus BTA exklusive tillkommande indexering. Stadens förskotterade kostnader gäller fast utan indexreglering t o m 2012-12-31, därefter uppräknas den med index enligt Litt 126 Köpcentrum och logistikbyggnader med stomme av stål. Bas månad december 2012.
- Tilluftsintag för sopsugsanläggningen samt tilluftsintag för P-Hus Hagastaden ska gå igenom blivande byggnaden inom Markområdet. Dessa ska uppföras av Bolaget men bekostas av Staden respektive Stockholm Parkering.

- Bolaget är medvetet om att Markområdet är underbyggt av tunnlar och att särskilda förutsättningar och restriktioner följer av detta (Bilaga 3).
- Bolaget ska utan ersättning tillse behov av ledningsdragningar på och mellan tunnelarna och upplåta rättigheter för dessa. Bolaget ska bekosta eventuell flytt av befintliga ledningar.
- Blivande brokonstruktion för Hagaesplanaden kommer att tätas mot järnvägstunneln med hjälp av L-stöd som byggs och bekostas av Staden. L-stöden kommer att placeras där lasterna för byggnad inom Markområdet ska föras ned på tunnelväggarna. Det åligger Bolaget att utföra och bekosta ny tätning mellan lastnedföringsbalk och Hagaesplanadens konstruktion samt eventuell rivning och återställande av L-stöd. Utformningen ska ske i samråd med Staden och godkännas av Staden.
- Ett permanent L-stöd kommer att placeras delvis under kvartersmark inom Markområdet, vilket byggs och bekostas av Staden. Denna lösning stöttar permanent sopsugsledning som också hamnar delvis under kvartersmark. För detta ska Bolaget upplåta rättigheter utan ersättning.
- För underjordiska konstruktioner närmast Solnavägen för blivande byggnad inom Markområdet ska särskild hänsyn tas till en norrifrån kommande sopsugsledning (500 mm). Utformningen av byggnadskonstruktionens övre del inom aktuellt Markområde ska därför ske i samråd med Staden och godkännas av Staden.
- Elektrisk ström om 1500 Ampere kan max levereras till Markområdet.
- Lastnedföring ska ske inom Markområdet. Undantagsvis kan balkelement eller annan konstruktion godtas inom allmän platsmark i enlighet med Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar (Bilaga 3).
- Bolaget ska följa stadens dagvattenstrategi (Bilaga 4).
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 5).
- Bolaget är införstått 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 vilket biläggs avtalet (Bilaga 6). Exempelvis pågår projektering för Hagaplan, där höjdsättningen inom Markområdet kommer att behöva samordnas med höjdsättningen för Hagaplan. Se Översiktsritning från granskningshandling systemhandling Hagaplan 2018-04-25 (Bilaga 7.) Observera att dessa höjder inte är slutgiltiga, nya höjder kommer under hösten 2018.
- 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.
- Bolaget ska i god anda samverka med Staden kring fastighetsbildningen.
- Bolaget förbinder sig att följa Gestaltungs- och kvalitetsprogram DP 2009-02013-54, (Bilaga 8) samt PM Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning och samordning, se (Bilaga 9) vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Markområdet samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.
- För att underlätta byggaktörernas arbete med gestaltungsfrågor inför bygglov kommer dessa att bjudas in till *Samordningsprocess gestaltungsfrågor Hagastaden*, som är en serie samordnande möten. Bolaget förbinder sig att delta i Samordningsprocessen gestaltungsfrågor Hagastaden.

- Bolaget ska i samråd med Stadsbyggnadskontoret ta fram 3-5 parallella arkitektförslag för gestaltning av byggrätten, vilket Bolaget ska bekosta. Bolaget och Stadsbyggnadskontoret ska utvärdera vilket förslag som passar bäst in i Området. Bolaget har utslagsröst.
- Tidplanen för Bolagets utbyggnad av Markområdet ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden.
- Bolaget ska sträva efter att uppnå god samverkan med SLL avseende gestaltningen av byggnaden inom Markområdet respektive SLL:s uppgång från tunnelbana.
- Bolaget är medvetet om att detaljplanen för Markområdet (Dp 2009-02013-54) till följd av koordinatdifferens inte får användas som projekteringsunderlag. Bolaget ansvarar för att inhämta korrekta stomnätpunkter och korrekt projekteringsunderlag från Staden. Staden tillämpar Sweref 99 18 00 och RH 2000.

§ 4

DETALJPLAN

Det berörda området är detaljplanelagt (Dp 2009-02013-54). Ändring av detaljplan är ej aktuellt.

§ 5

EKONOMI

5.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Framställningskostnaderna för befintlig detaljplan (Dp 2009-02013-54) ska fördelas mellan exploatörerna inom planområdet. Byggrättens bruttoarea enligt detaljplan avgör Bolagets kostnadsandel av detaljplanekostnaderna.

5.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

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.

5.3. Marköverlåtelse

- Köpeskillings storlek är bestämd i prisläge 2018-06-01 till 17 800 kronor per m² ljus BTA för kontor.
- För bottenvåningen är köpeskillings storlek bestämd i prisläge 2018-06-01 till 15 000 kronor per m² ljus BTA.

Köpeskillingen är beräknad med särskild hänsyn tagen till den extraordinära byggkostnad som föreligger för fastigheten.

Angivna priser för kontor respektive bottenvåning ska godkännas av expertrådet innan beslut i exploateringsnämnden.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt gällande detaljplan.

Köpeskillingen är bestämd i prisläge 2018-06-01 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 2017-12-31 (indextal för år 2017) är indextalet 464 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2018 har publicerats beräknas indextalet per 2018-06-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2017 och 2018. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. *Om startindex enligt ovan kan 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 2018-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2018-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för juni månad 2018.

§ 6

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 10), 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, (Bilaga 10), 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 § 5.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2020-08-23.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Vectura Fastigheter AB

.....
()

.....
(Susanne Ekblom)

.....
()

.....
(Michael Arensberg)

BILAGOR

1. Karta Markområdet
2. Parkeringsstrategi för Hagastaden
3. Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar
4. Stockholms dagvattenstrategi 2015-03-09
5. Hållbarhetskrav
6. PM logistiklösning
7. Översiktsritning från granskningshandling systemhandling Hagaplan 2018-04-25.
8. Gestaltungs- och kvalitetsprogram DP 2009-20013-54
9. PM Riktlinjer för arkitektonisk gestaltning och samordning.
10. Markanvisningspolicy