

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Stiftelsen Nobel Center (org.nr. 802478-2107), nedan kallat **Stiftelsen**, har under de förutsättningar som anges i § 5.4 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Hamnmästaren 1

§ 1

GEMENSAMT MÅL FÖR PROJEKTET

Parternas gemensamma mål för projektet är att skapa ett Nobel Center Stockholm, nedan kallat **Nobel Center**, som ska vara ett hus för vetenskap, kultur och dialog; en öppen och publik byggnad för utställningar, skolverksamhet och publika arrangemang av olika slag. Aktiviteterna i huset ska präglas av Alfred Nobels vision om att världen kan bli bättre med kunskap och engagemang. Frågor kopplade till vetenskap, humanism och fred kommer tillsammans med Nobelprisets historia att stå i centrum för verksamheten. Ambitionen är att skapa ett av världens ledande museer i sitt slag.

Ett Nobel Center är en gemensam angelägenhet för Stockholms stad och Nobelstiftelsen. Nobel Center bedöms vara betydelsefullt för besöksnäringen i Stockholm och samtidigt bidra till att Stadens mål för nya Slussen som en levande mötesplats uppfylls. Platsen tillförs kulturella värden och befolkas av såväl stockholmare som besökare från hela världen. I enlighet med de syften och målsättningar som beskrivs nedan avser parterna att gemensamt verka för Nobel Centers genomförande. Part ska bl.a. tillse att hålla erforderliga personresurser för sitt deltagande i arbetet med Nobel Center.

Stiftelsen ansvarar för att organisera och leda Nobel Center till ett färdigställande. Den framtida verksamheten i Nobel Center kommer även den i huvudsak att drivas av Stiftelsen.

Staden och Stiftelsen har tillsammans bedömt att fastigheten Hamnmästaren 1, nedan benämnda **Fastigheten**, se **Bilaga 1**, är lämpligt för uppförande av Nobel Center.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- På Fastigheten ska uppföras en öppen byggnad avsedd för publik verksamhet (Nobel Center). Byggnaden ska innehålla utställningar, skolverksamhet och kunna inhysa publika evenemang av olika slag. Till detta kommer olika tekniska utrymmen och lokaler som är nödvändiga för att driva verksamheten. Upp till 20 % av byggnadens ljusa BTA kan innehålla övrig verksamhet, såsom kontor, mm.
- Staden ska säkerställa att byggnaden Nobel Center ska kunna uppföras ovanpå den tunnel som byggs för Stadsgårdsleden, utifrån de lastförutsättningar som Stiftelsen lämnat, se PM projekteringsförutsättningar, **Bilaga 2**. Eventuella återstående byggnadstekniska förutsättningar som beror av att väg överdäckas, utöver de som Staden enligt denna överenskommelse svarar för, kan komma att behöva tas omhand av Stiftelsen i husbebyggelsen.
- Stiftelsen är medveten om att komplexiteten i projekt Slussen innebär omfattande samordning och därmed kan bli särskilt tidskrävande. Projekt Slussen är mycket komplext och Stiftelsen kan inte kräva ersättning för stillestånds- eller andra kostnader om delar av projekt Slussen får en förskjuten tidplan. På motsvarande sätt är Staden medveten om att förseningar i Nobel Center kan uppstå och att staden inte kan kräva ersättningar för dessa. Parterna är medvetna om att detta ställer krav på en kontinuerlig dialog kring tidplan och andra projektförutsättningar. Vad gäller vite för avtalsfullgörande, se §5.1 nedan.
- Parterna är överens om att ett Nobel Center vid Slussen har ett gott kollektivtrafikläge. Det finns ett antal parkeringsgarage i närområdet men det kommer inte att finnas någon plats för parkering inom Fastigheten. Parternas ambition är att merparten av besökarna ska ta sig till Nobel Center med kollektiva transportmedel eller gående och cyklande. I närheten finns flera tunnelbanelinjer, Saltsjöbanan samt många busslinjer.

§ 2

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

2.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2022-05-12 lämnat markanvisning till Stiftelsen för att uppföra ett Nobel Center inom Fastigheten vid Stadsgårdskajen (tidigare del av Södermalm 7:87). Parterna träffade med anledning av detta markanvisningsavtal 2022-08-29, med en förlängning 2024-05-12 och 2026-04-07. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

2.2 Detaljplan

För Fastigheten gäller lagakraftvunnen detaljplan för Slussen Dp 2005-08976-545, nedan benämnda **Detaljplanen**. Fastighetens bygggrätt följer av denna Detaljplan. Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för Detaljplanen för Slussen följs. Stiftelsen och Staden avser inte att initiera ändring av gällande Detaljplan eller föreslå avvikelser som kan innebära tidsfördröjningar för genomförandet av Nobel Center och projekt Slussen. Vid tidpunkten för ingåendet av denna överenskommelse pågår bygglovsprocessen avseende Nobel Center.

HS gn

§ 3

FASTIGHETSBILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

3.1 Fastighetsbildning

Fastigheten Hamnmästaren 1 bildades 2026-01-29. Fastigheten består av en 2D-fastighet som urholkas av tre 3D-utrymmen, Södermalm 7:87 (två skiften – teknikutrymme och järnvägsanläggning) och Södermalm 7:90 (Slusstunneln). Fastighetsbildningen bekostades av Staden.

Stiftelsen ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

3.2 Tomträtsupplåtelse*Upplåtelse*

Staden och Stiftelsen ska träffa tomträtsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat utkast till tomträtsavtal, **Bilaga 3**, och denna överenskommelse om exploatering.

Upplåtelsedagen benämns nedan **Tillträdesdagen**. På Tillträdesdagen ska Stadens entreprenadarbeten vad gäller överdäckning av Stadsgårdsleden (tunnel) och grundläggning som berör Fastigheten vara slutförda. Tillträdesdagen beräknas preliminärt infalla den 1 september 2027. Staden ska skriftligen med minst sex månaders framhållning meddela Stiftelsen faktisk dag för Tillträdesdagen, dvs. datum för tillträde i anslutning till att nämnda entreprenadarbeten ska vara slutförda. Tillträdesdagen ska därmed bestämmas till 6 månader efter den dag då Staden meddelat Stiftelsen att Fastigheten kan tillträdas eller det senare datum som följer av Stadens meddelande. Av Staden meddelad Tillträdesdag ska bestämmas utifrån Stadens bedömning av nämnda entreprenadarbeten och dagen för dess slutförande.

Tillträde ska dock ske tidigast den 1 september 2027.

Parterna avser att överenskomma om en bortre gräns för Tillträdesdagen, vilken ska dokumenteras i mellan parterna upprättat avtal, när Staden återfått av regionen tillfälligt nyttjande ytor på Stadsgården och erhållit erforderliga besked från Stadens entreprenör. Tidpunkten för en bortre gräns ska sättas så tidigt som möjligt med beaktande av dessa förutsättningar. Om parterna inte senast den 30 september 2028 kan enas om att den bortre gränsen ska infalla senast den 30 juni 2029 äger Stiftelsen rätt att skriftligen begära att denna överenskommelse upphör, varvid överenskommelsen till alla delar är förfallen med omedelbar verkan. I det fall parterna överenskommer om annat datum äger Stiftelsen inte längre nyttja sin rätt att begära att överenskommelsen upphör. Stiftelsen har på motsvarande vis rätt att begära att överenskommelsen upphör om Staden i meddelande enligt andra stycket ovan angett att Tillträdesdagen ska infalla efter den 30 juni 2029.

TS 98

Om inte parterna skriftligen överenskommer om annat så är en förutsättning för ingående av tomträttsavtalet att Stiftelsen erhållit lagakraftvunnet bygglov för uppförande av Nobel Center vid tidpunkten för signering av detsamma. För det fall denna förutsättning inte är uppfylld på Tillträdesdagen beräknad enligt ovanstående stycke, så ska Tillträdesdagen flyttas fram i tiden till dess att förutsättningen har uppfyllts. En förskjutning av ingående av tomträttsavtalet enligt detta stycke förutsätter att Stiftelsen aktivt och lojalt verkat för att erhålla bygglov, bl.a. genom att snarast efterkomma eventuella krav i ärendet på kompletterande underlag och uppgifter samt i övrigt gjort vad som ankommer på Stiftelsen. I det fall lagakraftvunnet bygglov inte erhållits senast inom 2 år från undertecknandet av denna överenskommelse, och Stiftelsen gjort vad som ålegat Stiftelsen för att erhålla bygglov, bör parterna uppta förhandling om de ändrade förutsättningarna.

Tomträttsavtalet ska undertecknas av båda parter senast 14 dagar före Tillträdesdagen. I det fall tidsförskjutning har skett till följd av lagakraftvunnet bygglovsbeslut enligt stycket ovan så ska tomträttsavtalet undertecknas av båda parter senast 14 dagar efter dagen då bygglovet vunnit laga kraft.

Staden och Stiftelsen kan efter skriftlig överenskommelse avtala om tidigareläggning eller annan justering av Tillträdesdagen.

Tomträttsavgäld

Vid beräkning av tomträttsavgäld vid nyupplåtelse används Sveriges Kommuner och Regioners standard för ljus BTA. Tillämplig version är den som gäller vid tidpunkten för tecknande av detta avtal. Nedanstående avsteg och tillägg till standarden tillämpas av Staden vid uppmätning av ljus BTA.

Med ljus BTA avses all bruttoarea inom 10 meter från ljus fasad och 75 % av eventuell bruttoarea bortom 10 meter från sådan fasad upp till 30 meters djup. Ljuskärl och liknande jämföras med ljus fasad. Även lanterniner och takfönster beaktas.

Avgälden ska i det kommande tomträttsavtalet baseras på den av kommunfullmäktige beslutade nivån för tomträttsavgäld för flerbostadshus i aktuellt område som gäller vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen multiplicerad med m² ljus BTA baserad på de ritningar för vilka bygglov beviljats. Vid tidpunkten för ingåendet av denna överenskommelse uppgår denna avgäld till 267 kronor per m² ljus BTA och år, se avgäldskalkyl upprättad av Staden, daterad 2026-03-25. Ett eventuellt nytt beslut från kommunfullmäktige kan, utöver ändrad nivå, även innebära att indelningen av områden ändras.

Tomträttsavgälden ska omfördelas över den första avgäldsperioden under upplåtelsen på så sätt att den under de första 17 kvartalen ska vara 0 kr och därefter under resterande del av perioden på årsbasis motsvara en avgäld beräknad enligt närmast stycke ovan multiplicerad med en faktor på 1,8564, avgäldskalkyl upprättad av Staden, daterad 2026-03-25. Avgäldsbeloppet beräknat på sistnämnda sätt ska skrivas in i tomträttsavtalet medan nedsättningen under de första 17 kvartalen ska regleras i ett sidoavtal till tomträttsavtalet. För nästkommande avgäldperiod(er) ska omfördelning och uppräknings inte ske, om inte parterna skriftligen överenskommer om annat.

HS JB

Den i bilagt utkast till tomträttsavtal uppgivna m² ljus BTA baseras på utnyttjande enligt ritningar upprättade av Sweco daterade 2026-01-15, inlämnade i bygglovsansökan för Nobel Center. I det kommande tomträttsavtalet ska bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Övrigt

Stiftelsen är medveten om att Fastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis rester av gamla kajer, stödmurar, ledningar, kranfundament, sponter med mera. Stiftelsen tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar om Stiftelsen anser det nödvändigt alternativt att anpassa sin byggnad till befintliga konstruktioner.

3.3 Överlåtelse av fastighetstillbehör

Objekt

Staden har på Tillträdesdagen projekterat och utfört anläggningsdelar inom Fastigheten. Se övergripande modellbilder **Bilaga 4**, Fastighetstillbehör. De anläggningsdelar som framgår av bygghandlingen samt visas i nämnd bilaga, och som är belägna inom Fastigheten, utgör fastighetstillbehör nedan benämnda **Fastighetstillbehören**. Fastighetstillbehören, liksom samtliga eventuella övriga fastighetstillbehör inom Fastigheten utöver sådana som genom servitut ägs av Staden eller tredje man överläts på Stiftelsen i samband med att tomträttsupplåtelse enligt § 3.2 i denna överenskommelse. Fastighetstillbehören, i enlighet med bygghandling CB-HF-L01-3011-dat 2025-11-28, utgörs av: 106 st pålar, pålfundament, tre st hissgropar, tre rader permanenta sponter om totalt ca 75 kvm.

Köpeskillning

Stiftelsen ska för överlåtelsen av Fastighetstillbehören erlägga en köpeskillning. Köpeskillningen ska beräknas enligt nedan A + B.

Ersättningen ska erläggas i sin helhet kontant till Staden senast på dagen för tomträttsavtalets undertecknande. Parterna kan komma överens om att delar av köpeskillningen erläggs i förskott.

A – Grundersättning

Stiftelsen ska ersätta Staden utifrån faktiska verifierade kostnader för anläggningar/arbeten enligt gränsdragningslista, nedan benämnd **Gränsdragningslistan**, kategori 1 och 3, se **Bilaga 5**. Preliminärt uppgår grundersättningen till tjugosexmiljoneråttahundrasextusenettiohundra (26 806 100) kronor. För anläggningsdelar/arbeten enligt punkterna 1, 3, 4 gäller slutlig kostnad för respektive punkt enligt Bilaga 5. Uppskattade kostnader i Gränsdragningslistan för övriga punkter är angivna i prisnivåer april 2024, respektive mars 2026.

B -Ersättning för stadens momskostnader

Vid överlåtelsen måste Staden återbetala erhållen momsersättning avseende mervärdesskatt (moms) på byggkostnaden för de överlåtna fastighetstillbehören till Skatteverket. Staden ska i samband med tomträttsavtalets undertecknande till Stiftelsen

HS CR

överbära en justeringshandling "Handlingen". Handlingen ska innehålla de uppgifter som anges i 15 kap. 28–30 §§ och 12 kap. 26 § mervärdesskattelagen (2023:200). För det fall moms på byggkostnaden för de uppförda fastighetstillbehören har ändrats per Tillträdesdagen ska en ny kompletterande Handling utfärdas och överlämnas.

Stiftelsen ska utöver ovanstående grundläggning enligt A ersätta Staden för denna momskostnad enligt följande och under förutsättning att den är korrekt beräknad.

Fastighetstillbehör som ska överlåtas till Stiftelsen ska bekostas dels av Stiftelsen (B1), dels av Staden (B2). Vilka av de överlåtna fastighetstillbehören som avser B1 respektive B2 framgår av Gränsdragningslistan, momskategori 1 respektive 2, och kommer att preciseras i Handlingen.

Ersättning för Stadens momskostnader (B1)

För de fastighetstillbehör som ingår i överlåtelserna och som ska bekostas av Stiftelsen ska Stiftelsen ersätta Staden för hela Stadens momskostnad, dvs. det momsbelopp som enligt Handlingen avser dessa fastighetstillbehör (B1).

Ersättning för Stadens momskostnader (B2)

För de fastighetstillbehör som ingår i överlåtelserna och som ska bekostas av Staden ska Stiftelsen ersätta Staden till 85 procent av det totala momsbeloppet. Detta eftersom Stiftelsen som utgångspunkt kommer att behöva positivt justera momsbeloppet under 10 år. Preliminärt uppgår momsbeloppet till nittonmiljoner (19 000 000) kronor och Stiftelsen ska följaktligen ersätta Staden med sextonmiljoner (16 000 000) kronor.

För det fall att Stiftelsen kan göra ett retroaktivt avdrag med Handlingen som underlag, ska Stiftelsen ersätta Staden till 100 procent av det totala momsbeloppet under B2. Preliminärt uppgår momsbeloppet till nittonmiljoner (19 000 000) kronor och Stiftelsen ska följaktligen ersätta Staden med hela beloppet.

För det eventuella momsbelopp som Stiftelsen inte kan återfå genom positiv årlig justering eller retroaktivt avdrag, och som ligger utanför Stiftelsens kontroll, ska köpeskillingen under B2 ovan i efterhand återbetalas av Staden till Stiftelsen. Återbetalning ska ske till Stiftelsen så snart den kan visa Staden att den av Skatteverket har nekats positiv justering eller retroaktivt avdrag. Krav på återbetalning ska framställas senast 10 år efter Tillträdesdagen.

Skick, garantitider m.m. avseende Fastigheten och Fastighetstillbehören

Fastighetstillbehören projekteras av Stadens anlitade konsulter samt utförs av Staden genom anlitad entreprenör som en del av entreprenad SN82. Fastighetstillbehören och entreprenadarbetena kommer per Tillträdesdagen att vara utförda. Slutbesiktning kommer dock att ske först efter Tillträdesdagen, då entreprenad SN82 i stort är färdigställd, preliminärt november 2028.

Stiftelsen övertar Fastighetstillbehören i och med tomträttsupplåtelsen och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten inklusive Fastighetstillbehören.

I samband med Tillträdesdagen ska parterna tillsammans genomföra en ibruktagandebesiktning av Fastigheten. Staden kallar till besiktning och för protokoll, som ska justeras av Stiftelsen. Fel som framkommer vid besiktningar, eller som på annat sätt konstateras, ska åtgärdas så snart som möjligt i enlighet med Stadens entreprenad-/konsultavtal. Inför ibruktagandebesiktning ska egenkontroller för arbete från både konsulter och entreprenör(er) och andra för överlåtelsen relevanta handlingar som Stiftelsen begär överlämnas. Förbesiktnings- och slutbesiktningsprotokoll ska delges löpande.

Staden ska överlämna relationshandlingar jämte eventuella drift- och skötselinstruktioner. Relationshandlingar överlämnas i digitalt format, Stadens samordningsmodell. Preliminärt kan detta ske tidigast 6 månader efter slutbesiktning.

Stiftelsen äger rätt att genom Staden anmäla fel, påkalla avhjälpande och utkräva ansvar gentemot Stadens anlitade entreprenör(er) och konsulter. Garanti- och ansvarstider, jämte ansvar, följer av AB 04 respektive ABK 09. Garanti- och ansvarstiden börjar löpa från slutbesiktning av entreprenad SN82. Konsults ansvar omfattar skador som upptäcks inom tio år från det att konsultens uppdrag slutförts.

Stiftelsen ska bevaka uppkomna garanti-/ansvarsärenden och snarast anmäla dessa till Staden för reglering med entreprenör/konsult. Stiftelsen ska också göra en sammanställning av observationer inför slutbesiktning/garantibesiktning. Staden ansvarar för att gentemot entreprenören/konsulter å Stiftelsens vägnar bevaka och hantera ansvars-/garantiåtaganden baserat på observationer och sammanställningar från Stiftelsen. Parterna är överens om att Stiftelsen ska reklamera eventuella fel och brister till Staden om inte annat överenskommes.

Staden ska driva ansvars-/garantifrågor i eventuell tvisteprocess mot Stadens entreprenör respektive konsult om fel uppstår, som inte entreprenören/konsulter avhjälper, om Stiftelsen så begär. Parterna ska samråda och träffa överenskommelse om hur eventuella ansvarsfrågor ska drivas. Härvid gäller att Staden ska hållas skadeslös gentemot Stiftelsen i ansvarstvist mot entreprenör eller konsult.

3.4 Rättigheter

Stiftelsen och Staden medger att nedan angivna rättigheter får regleras i tomträttsavtalet och även om någon av parterna, eller den Staden sätter i sitt ställe, så begär inskrivas som servitut i Fastigheten eller nedan angiven fastighet efter att tomträtt upplåtits (avtalsservitut). Villkoren för respektive rättighet framgår av utkast till tomträttsavtal, Bilaga 3. De officialservitut som berör Fastigheten gäller oförändrat.

Rättigheter

- Stiftelsen medger Staden eller den Staden sätter i sitt ställe rätt att utnyttja husfasader inom Fastigheten för infästning av belysningsarmatur.
- Staden medger Stiftelsen rätt att anlägga, underhålla och förnya sin fasadbeklädnad (tegel), sekundärstål samt räcke på mur inom fastigheten Södermalm 7:87.
- Stiftelsen medger Staden eller den Staden sätter i sitt ställe (Ellevio) rätt att anlägga, bibehålla och underhålla ventilation inom Fastigheten.

HS GT

- Staden medger Stiftelsen rätt att anlägga, balkar inom Södermalm 7:87 för avbäring av laster.
- Stiftelsen medger Staden eller den Staden sätter i sitt ställe tillgång till och rätt att utföra drift, underhåll och förnyelse av anordningar inom allmän plats som ansluter till Stiftelsens fasad och markbeläggning.

§ 4

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

Staden och Stiftelsen har inför markanvisningen 2022 bedömt att Fastigheten är lämplig för ett uppförande av Nobel Center. Parterna har sedan 2020 bedrivit ett arbete tillsammans för att anpassa sig efter varandras projekt.

Följande huvudprinciper ska gälla för den fortsatta planeringen och genomförandet av Nobel Center:

- Stiftelsen förbinder sig att genomföra exploateringen på Fastigheten och allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.
- Stiftelsen förbinder sig att kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder i enlighet med denna överenskommelse och PM-produktionsförutsättningar, **Bilaga 6**.
- Staden har en pågående entreprenad för bland annat överdäckningen samt Nobel Centers grundläggning på kaj, samt all omkringliggande allmän plats enligt Detaljplanen. Parterna är överens om att PM-Projekteringsförutsättningar, Bilaga 2, är utgångspunkten för fortsatt arbete. Stiftelsen är införstådd med att möjligheten till ändringar av Stadens fastställda bygghandlingar för nämnda entreprenadarbeten, utöver vad som redan har överenskommit i Gränsdragningslistan Bilaga 5, är högst begränsad. Om avvikelser är nödvändiga och möjliga skall en överenskommelse träffas mellan Parterna och den Part som önskar göra ändringarna ska bära kostnaderna för dessa om inte annat uttryckligen följer av denna överenskommelse.
- Parterna har gemensamt sett över angöringen till Fastigheten. Parterna kan konstatera att den projekterade lösningen, med den huvudsakliga angöringen till den nya byggnaden via byggnadens suterrängplan, är den som skall gälla och att detta inte föranleder någon omprojektering av Stadens anläggning. Viss angöring med mindre fordon som taxi kan ske via Stadsgården och angöring med turistbussar kommer att vara möjlig öster om Fastigheten, via en angöringsficka på Stadsgårdsleden, i anslutning till den s k Birkaterminalen
- Entrén mot Katarinaparken, Borgmästargränds höjdsättning samt Stadsgården har setts över och vissa justeringar har gjorts. Med dessa justeringar, Bilaga 2 se PM-projekteringsförutsättningar, bedömer Staden och Stiftelsen att en fungerande helhet har nåtts.
- Av Detaljplanen framgår att byggnad inom Fastigheten ska innehålla bottenvåningar med publika verksamheter. Vidare framgår att kajen i huvudsak ska nyttjas för gång- och cykeltrafik, vistelseytor samt eventuella funktioner tillhörande båttrafik. På kajen skall även leveranser till verksamheter i andra fastigheter längs kajen och under den nya huvudbron kunna ske. Med ett Nobel

HS

77

Center inom Fastigheten bedöms det som viktigt med en god kontakt mellan Fastigheten och kajen.

- Om någon av parterna så påkallar ska en styrgrupp sammankallas med representanter från båda parter. Parterna är överens om att Stockholms stad ska ha möjlighet att följa planeringen och utvecklingen i fråga om den framtida driften av ett Nobel Center.

4.1 Bygg och anläggningskostnader mm

Staden ska svara för och bekosta överdäckning av Stadsgårdsleden samt den del av husgrundläggningen på kaj som måste uppföras för Nobel Center i samband med intunnlingen, utifrån de lastförutsättningar som Stiftelsen har lämnat, se Bilaga 2, PM-projekteringsförutsättningar. Innebörden av detta är till exempel att Staden tar ansvar för kostnader förknippade med detta.

Stiftelsen ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten med undantag för ovan. Stiftelsen ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Stiftelsens bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten, se PM Produktionsförutsättningar, Bilaga 6. Staden tillhandahåller och bekostar markbeläggning utifrån projekterade handlingar.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av övriga anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen med undantag för anläggningsdelar som Stiftelsen har rätt att anlägga på allmän plats enligt Tomträttsavtalet, se Bilaga 3. Stiftelsen har skyldighet att utföra och bekosta dessa anläggningar inom allmän plats.

Stiftelsen är medveten om att genomförandetiden för Detaljplanen har gått ut innan utbyggnad av allmän plats har skett och att rätt till ersättning inte föreligger med anledning av detta.

4.2 PM-produktionsförutsättningar, PM-projekteringsförutsättningar, tidplan och samordning

Staden och Stiftelsen har tillsammans tagit fram PM-produktionsförutsättningar som vidare reglerar genomförandet, se Bilaga 6. Stiftelsen ansvarar för att föra vidare relevanta krav till sina entreprenörer.

PM projekteringsförutsättningar, ska utgöra underlag för Stiftelsens vidare projektering, se Bilaga 2.

Staden och Stiftelsen har gemensamt upprättat en övergripande tidplan för exploateringen inom Fastigheten och allmän plats i nära anslutning till Fastigheten, se **Bilaga 7**. Den gemensamma tidplanen utgör en produktionstidplan som parterna är överens att verka för att realisera. Ändringar i tidplanen ska beslutas i samråd mellan parterna och dokumenteras skriftligen.

Byggnation av Nobel Center inom Fastigheten planeras starta i september 2027, med färdigställande och invigning för allmänheten i mars 2031. Detta gäller under

HS CM

förutsättning att tillträde till Fastigheten sker den 1 september 2027 och att lagakraftvunnet bygglov föreligger per nämnt datum.

Stiftelsen ska vid invigningen av Nobel Center ha färdigställt den yttre miljön, så att byggnaden får en acceptabel kontakt med allmän plats.

Parterna ska verka för att båda parter arbeten kan utföras på ett effektivt sätt genom god tidssamordning för de olika entreprenaderna och med fokus på att arbetena för båda parter ska kunna slutföras i enlighet med ovan. Parterna ska i konstruktiv anda löpande samordna sig kring arbetsområden och övriga gemensamma projektgenomförandefrågor i syfte att skapa goda förutsättningar för respektive projekts framdrift och effektivt projektgenomförande.

4.3 Museum med restaurang och kontor

Stiftelsen ska inom Fastigheten uppföra ett Nobel Center innehållande cirka 13 000 kvm BTA museum med restaurang och tillhörande kontor samt kontor med annan allmännyttig verksamhet. Angiven bruttoyta är baserad på de ritningar för vilka bygglov söks vid tidpunkten för ingåendet av denna överenskommelse, och utförandet ska baseras på de ritningar för vilket bygglov beviljas.

4.4 Ledningar

Ledningsomläggningar har utförts i samband med Stadens entreprenad. Stiftelsen är införstått med att ledningsomläggningen innebär att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Fastigheten. Stiftelsen tar på sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns ska beaktas vid Stiftelsens byggverksamhet. Stiftelsen måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av ledningar i drift. Stiftelsen ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

Anläggningar för dagvatten och infiltration som Stiftelsen ansvarar för ska planeras och utföras med hänsyn till befintliga ledningar vid fastighetsgräns. Stiftelsen ska ta kontakt med ledningsbolagen för planering av dessa arbeten.

4.5 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Stiftelsen ansvarar för att träd och annan på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas av Stiftelsen eller dennes entreprenörer under den tid som exploateringen genomförs. Stiftelsen ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt. Stiftelsen ansvarar för att Stiftelsen, eller företag som Stiftelsen anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan tillstånd från staden.

Vid överträdelse ska Stiftelsen för dött eller skadat träd utge vite till staden om 300 000 kronor. För skadad markvegetation utgår vite om 2 000 kronor per kvadratmeter.

HS GP

Stiftelsen ska därutöver på egen bekostnad plantera nya träd som ersättning för skadade träd samt återställa marken enligt stadens anvisning.

Vid annan skada som orsakas av Stiftelsen eller dennes entreprenörer, i samband med exploateringen av Fastigheten, ansvarar Stiftelsen för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Stiftelsen nyttjar allmän platsmark intill Fastigheten utan tillstånd, se § 4.7 nedan.

Gemensam syn

Innan byggstart sker ska parterna gemensamt inspektera träd, annan vegetation och mark, som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Stiftelsen ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas. Vid synen ska fastighetsgränsen och kommande byggnader vara utmärkta i terrängen. Stiftelsen ansvarar för att utmärkning sker på plats. Status för träd och övrig vegetation på allmän plats ska inventeras och dokumenteras.

4.6 Information till allmänheten

Stiftelsen förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om Nobel Center och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Skylt, fundament och montage betalas av Stiftelsen. Skyltning ska ange Stadens medverkan i Nobel Center med logotyp och webbadress till Nobel Center (<https://vaxer.stockholm/projekt/>)

Utformning av och innehåll på byggskylt ska, om inte parterna överenskommer om annat, utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlor under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggskyltar.

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast i samband med byggaktörens etablering.

Därutöver förbinder sig Stiftelsen att kontinuerligt informera berörd allmänhet om i Nobel Center till exempel vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

4.7 Ytor för byggnation och byggetablering

Byggnation inklusive schakt och byggetablering ska ske inom Fastigheten. För nyttjande av andra ytor erfordras polistillstånd (befintlig allmän plats/offentlig plats) respektive arrendeavtal (blivande allmän plats som förvaltas av Stadens exploateringskontor). I Bilaga 6, PM-produktionsplanering, har markerad yta runt Fastigheten bedömts kunna ianspråktagas vid byggnation och för att Stiftelsen ska kunna fullgöra åtaganden rörande markbeläggning. Ianspråktagandet förutsätter dock att arrendeavtal först träffas och att i Bilaga 6 angivna krav följs. I Bilaga 6 uppställda krav ska även följas vid eventuellt nyttjande av andra ytor. Gällande befintlig allmän plats ska följande beaktas särskilt. Skulle Staden och Stiftelsen bedöma att sådan allmän plats behöver tas i anspråk, ska Stiftelsen tillse att Stiftelsen, eller av Stiftelsen anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs och under hur lång tid dessa ytor behövs.

HS CB

Stiftelsen ska inhämta och bekosta alla erforderliga tillstånd till exempel schakttillstånd för grävning och schaktning i offentlig platsmark, eventuell ansökan om ingrepp i fornlämning, trafikanordningsplan och polistillstånd enligt ordningslagen för användning av offentlig plats, som behövs för i stycket ovan nämnda åtgärder samt för genomförande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark. För användning av allmän plats utgår avgift enligt taxa.

Stiftelsen ska tillse att Stiftelsen, eller av Stiftelsen anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och ytor enligt ovan nämnda tillstånd. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Stiftelsen eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark. Staden kan även komma att kräva Stiftelsen på skadestånd.

Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark ska utföras i samråd med Staden (exploateringskontoret) och godkännas av trafikkontoret och /eller berörd stadsdelsförvaltning. Projektering och utförande ska ske enligt Stadens standard. Projekteringshandlingar ska av Stiftelsen bifogas till ansökan om schakttillstånd hos trafikkontoret för att bland annat utgöra underlag för den syn/besiktning som görs när arbetena är färdigställda. Stiftelsen ska även meddela Staden (exploateringskontoret) att ansökan är inskickad till trafikkontoret och delge de inskickade handlingarna.

Stiftelsen ska utöver syner och besiktningar enligt ovan nämnda tillstånd efter Nobel Centers färdigställande kalla Staden (exploateringskontoret) till besiktning enligt § 4.5 ovan.

4.8 Åtagande gällande hållbarhet

Stiftelsen åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", i **Bilaga 8**. Med projektspecifik förutsättning enligt GYF – Grönytefaktor för kvartersmark avseende Fastigheten, Sweco, daterad 2025-12-10.

Stiftelsen förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Stiftelsen godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.

4.9 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) förbinder sig Stiftelsen att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Projektspecifikt gäller dagvattenutlåtande avseende Fastigheten, Structor Mark Uppsala AB, daterat 2025-12-10.

HS gn

4.10 Tillgänglighet i utemiljö

Stiftelsen förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Stadens riktlinjer innebär bland annat följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 ALM 2) bör även tillämpas på kvartersmark.

Stiftelsen ska därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Stiftelsen ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden. Staden har godkänt att Stiftelsen på grund av platsens typografi och byggnadens placering avviker från riktlinjen med 10 meters gångavstånd till parkeringsplats för rörelsehindrade, se punkt 2 ovan.

Riktlinjer om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken "Stockholm – en stad för alla", som finns på Stadens hemsida.

4.11 Fiberanslutning

Stiftelsen åtar sig att installera ett fiberfastighetsnät i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

4.12 Arkitekturprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen inom fastigheten har Arkitekturprogram för Nobel Center upprättats, daterat 2026-03-19. Arkitekturprogrammet utgör ett för Staden och Stiftelsen gemensamt underlag för projektering, bygglovshantering och uppförande, byggande och förvaltning av byggnad inom fastigheten Nobel Center. Syftet med dokumentet är att ge en målbild för Stadens och Stiftelsens vilja avseende gestaltning och hög kvalitet på byggnad. Stiftelsen förbinder sig att följa dokumentet i dialog med staden vid projektering, handling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

4.13 Höjdsystem

Staden och Stiftelsen använder höjdsystem RH00 i handlingar. Även fastighetsbildning och bygglov anges i detta höjdsystem.

HS m

4.14 Inrapportering av geotekniska utredningar

Stiftelsen ansvarar för att överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Stockholms stads geotekniska databas, <https://etjanster.stockholm.se/geoarkivet/>, via Geosuite. Plankoordinater ska anges i referenssystemet SWEREF 99 18 00. Z-koordinat ska anges i höjdsystem RH 2000. Mätprotokoll ska innehålla X, Y och Z-koordinat för markytan, samt Z-värde för mätpunktens installationsnivå.

4.15 Avfallshantering

Stiftelsen har tagit del av Stockholm Vatten och Avfalls AB:s riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

4.16 Byggande i anslutning till allmän platsmark med mera

Stiftelsen har tagit del av ett dokument benämnt ”Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark”, som finns på stadens hemsida. Dokumentet redovisar riktlinjer som bör, och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för stadens allmänna platsmark.

Stiftelsen förbinder sig att följa dokumentet. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar. Staden godkänner avsteg från ovan nämnda planeringsdokument genom att Stiftelsen får tillstånd att projektera och uppföra Nobel Center utan en sockel. Villkor förknippade med detta undantag regleras i tomträttsavtalet, Bilaga 3.

Stockholms stad är mycket restriktiv till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Staden och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av staden, genom dess trafikkontor. Stiftelsen åtar sig att kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

4.17 Granskning, projektering

Staden har utfört projektering vad gäller överdäckning och grundläggning för Nobel Center, i enlighet med vad som följer av markanvisningsavtalet och denna överenskommelse. Projekteringen vad gäller Fastighetstillbehören och överdäckning, i vilken Stiftelsen har medverkat, utgår ifrån/är anpassad utifrån Stadens ansvar för grundläggning enligt denna överenskommelse och de lastförutsättningar som Stiftelsen lämnat, se PM projekteringsförutsättningar, Bilaga 2. Stiftelsen anser att det finns behov av att genomföra en översiktlig granskning av Fastighetstillbehören och andra delar som Stiftelsen bedömer vara relevanta. Granskningen ska påbörjas i direkt anslutning till att Stiftelsen undertecknar denna överenskommelse. I den mån Stiftelsen inte redan har tagit del av detta ska Staden tillhandahålla Stiftelsen och dennes anlitad(e) konsult(er) Stadens beräkningsmodell och samtliga övriga relevanta handlingar som Stiftelsen eller dennes konsult(er) begär.

För det fall det genom granskningen visas att den av Staden utförd projektering avseende Fastighetstillbehören är behäftad med fel eller brister på så vis att de projekterade lösningarna/anläggningarna inte uppfyller de lastförutsättningar som Stiftelsen lämnat, se PM projekteringsförutsättningar, Bilaga 2, ska Staden vidta erforderliga åtgärder avseende Fastighetstillbehören för att den ska uppfylla nämnda förutsättningar. Detta ska ske innan Tillträdesdagen vilket ska beaktas av Staden vid meddelat datum för Tillträdesdagen enligt § 3.2 ovan. Staden ansvarar vidare för entreprenadarbetena avseende Fastighetstillbehören i övrigt slutförs. I övrigt gäller att Stadens ansvar för Fastighetstillbehören efter Tillträdesdagen är begränsat till att bevaka garanti- och ansvarsfrågor i enlighet med § 3.3.

§ 5

ÖVRIGA VILLKOR

5.1 Viten

Stiftelsen förbinder sig vid vite av 50 000 000 kronor, i penningvärde 2026-04-23, att senast 6 år efter upplåtelsedagen/Tillträdesdagen enligt tomträttsavtalet Bilaga 3, ha uppfört i denna överenskommelse avsedd bebyggelse inom Fastigheten.

Stiftelsen förbinder sig vid vite av 20 000 000 kronor, i penningvärde 2026-04-23, att senast 6 år efter upplåtelsedagen, enligt ovan, ha uppfyllt samtliga Stiftelsens övriga åtaganden enligt denna överenskommelse.

För att Staden ska äga rätt att utkräva vite för övriga åtaganden enligt andra stycket ovan ska Staden till Stiftelsen skicka en skriftlig rättelseanmaning. I rättelseanmaningen ska anges vari avtalsbrottet består och på vilket sätt Staden anser att rättelse ska ske. Om rättelse inte har vidtagits inom 90 dagar, eller den längre tid som kan krävas på grund av årstid eller åtagandets art, dock längst 6 månader, äger Staden rätt att utkräva vitet.

Vite enligt första stycket ovan förfaller till betalning vid den i stycket angivna tidsfristens utgång.

Om försening uppstår och förseningen beror på förhållande som inte vållats av Stiftelsen, eller omständigheter utanför Stiftelsens kontroll vars menliga inverkan Stiftelsen inte rimligen kunnat undanröja, förskjuts dock tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning.

Vite ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Vite ska jämkas om det är oskäligt med hänsyn till överträdelsens omfattning och karaktär i förhållande till de åtaganden som Stiftelsen har fullgjort samt med beaktande av övriga omständigheter.

HS 9/8

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Staden lider på grund av Stiftelsens avtalsbrott. I sådant fall ska redan erlagt vite avräknas från skadeståndet. Utgivande av vite på verkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Stiftelsens avtalsbrott.

5.2 Överlåtelse av tomträtten

Innan tomträtt upplåtits får Stiftelsen inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Stiftelsen, vid vite av 100 000 000 kronor i penningvärde 2026-04-23, att vid överlåtelse av tomträtten tillse att den nya tomträttshavaren tillfullo efterföljer denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt äger Stiftelsen rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Stiftelsen ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och [Företagsnamn] träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Hamnmästaren 1 daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av tomträtten tillse att också efterföljande tomträttshavare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 100 000 000 kronor i penningvärde 2026-04-23. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.”

Om Stiftelsen ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Om överlåtelse sker ska Stiftelsen snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

5.3 Fullgjorda åtaganden

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse har Stiftelsen erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte ska anses föreligga vid avgäldsreglering.

HS CP

5.4 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte kommunfullmäktige senast 2027-09-01 godkänner denna överenskommelse genom beslut som senare vinner laga kraft.

Stiftelsen är medveten om att denna överenskommelse inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av bygglov.

* * * * *

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholm den 1 april 2026

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Stiftelsen Nobel Center

.....
()

Hanna Sjörhe
.....
(Hanna Sjörhe)

.....
()

Thomas Perlmann
.....
(Thomas Perlmann)

BILAGOR

1. Situationsplan med Fastigheten markerad.
2. PM-Projekteringsförutsättningar
3. Utkast tomträttsavtal med bilagor
4. Fastighetstillbehör
5. Gränsdragningslista
6. PM-Produktionsförutsättningar
7. Tidplan
8. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, version 2.0