

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Atrium Ljungberg AB (org.nr. 556175-7047), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande avtal om

TIDIG MARKRESERVATION FÖR MÄLAR TERRASSEN

§ 1

TIDIG MARKRESERVATION

Exploateringsnämnden har 2017-09-21 beslutat att göra en tidig markreservation till Bolaget för det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet, nedan kallat **Markreservationsområdet**, vilket ligger inom fastigheterna Södra Torn 1 och Södermalm 7:87 vid Slussen i stadsdelen Södermalm, med adress Slussbrogatan.

Denna markreservation innebär att Bolaget, under en tid av ett år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om markanvisningsavtal för Markreservationsområdet.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för en markanvisning för centrumändamål i Markreservationsområdet. Den nya bebyggelsen ska bidra till att uppfylla Stadens mål för Slussen avseende trafik och stadsliv. Arbetsnamnet för Markreservationsområdet är för närvarande Mälarterrassen.

Stadens vision, "Ett Stockholm för alla", innebär att Slussen ska bli en attraktiv, trygg och levande del av Stockholm. För Markreservationsområdet betyder det att byggnaden och dess innehåll ska bidra till:

- ...att platsen (Södermalmstorg, Mälarterrassen och kajen) får sin fulla funktion som *mötesplats*. Verksamheterna i Mälarterrassen ska stödja stadslivet genom att vara öppna för alla och motivera att många människor tar sig hit och stannar här.
- ...att platsen är *trygg* dygnet runt.
- ...en *stark identitet* för Slussen.
- ...*stadsbyggnadsmässiga kvaliteter*, genom att tillföra en rumsbildande volym och fokus för platsen, med hänsyn taget till utblickar och klimat.



- ...*förståelse för platsen*, genom att på torgnivån synliggöra vad som finns under torget och på terrasserna, samt att koppla samman funktioner och nivåer.

Övergripande krav på byggnaden är därför att den ska:

- ... kunna inrymma *olika* verksamheter samtidigt med olika öppettider.
- ... kunna inrymma matservering med *tillagningskök*.
- ... kunna inrymma *många personer* samtidigt.
- ... ha *tillgängliga entréer* på flera nivåer.
- ... möjliggöra *koppling till handelsytor* på kajplan och mellanplan.
- ... möjliggöra *förflyttning* mellan nivåer och entréer inomhus.
- ... upplevas som *transparent* och ljus.
- ... ha större delen av fasaderna i genomsiktligt glas runt om (plankrav).
- ... kunna byta användning i framtiden.
- ... ha våningshöjd och stomkonstruktion som medger *framtida flexibilitet*.

Staden har tagit fram en programhandling och arbetar för närvarande vidare med en systemhandling baserad på ovanstående krav. Gestaltningsskisser från det pågående systemhandlingsarbetet framgår av bilaga 2.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Staden och Bolaget ska gemensamt arbeta vidare med Markreservationsområdet utifrån av Staden framtagna programhandling, innehållande Stadens krav på övergripande funktion, design och kvalitet.
- Den nya bebyggelsen uppförs intill, på och integrerat med Stadens nya konstruktioner för Slussen och i omfattande samordning med dessa, varför det är sannolikt är därför att vissa delar av den nya bebyggelsen projekteras och uppförs av Staden och sedan överläts till Bolaget.
- Staden ska ha servitut för ett tillgänglighetsanpassat gångstråk med trappor, rulltrappor och hissar genom Markreservationsområdet. Stråket ska kunna hållas öppet dygnet runt.
- Kvartersmarken är ovan mark avgränsad i gällande detaljplan. Staden ska ha servitut för gång- och cykelbana mm längs Slussbrogatan.
- Under mark är byggrätten och den blivande fastighetsindelningen delvis flexibel. Den exakta avgränsningen av den blivande tomträttsfastigheten bestäms i markanvisningsavtal eller överenskommelse om exploatering.
- Terrasser och takterrasser ska vara publika. Byggnaden ska innehålla publika lokaler på samtliga våningsplan.
- Kvartersmarken ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 3) inom ramen för de förutsättningar som ges av gällande detaljplan. Det innebär exempelvis att det inte

finns krav att ordna bilparkering och att cykelparkering kommer att finnas i fastighetens närhet.

- Ett fiberhastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

Markreservationsområdet ligger i direkt anslutning till blivande handelsplats i nya Slussen. Staden har för avsikt att inom det kommande året välja metod för att markanvisa handelsplatsen till lämplig intressent. Bolaget har anmält intresse för att förvärva även handelsplatsen eftersom det genom synergieffekter ytterligare skulle förbättra förutsättningarna att uppnå målen för Mälarterrassen. Stadens avsikt är att bjuda in Bolaget att tillsammans med andra intressenter delta i den kommande markanvisningsprocessen avseende den blivande handelsplatsen.

§ 3

DETALJPLAN

För Markreservationsområdet gäller lagakraftvunnen detaljplan för Slussen, Dp 2005-08976-54.

§ 4

UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSARBETE, ORGANISATION, TIDER

Bolaget deltar i det utrednings- och projekteringsarbete som behövs för att markanvisningsavtal ska kunna tecknas, och ska efter samråd med staden tillsätta nödvändiga resurser.

Parterna ska ha en gemensam mötesplan, gemensam styrgrupp och arbetsgrupper för exempelvis kommunikation, gestaltning, konceptutveckling och projektering. En gemensam tidsatt aktivitetsplan upprättas med utgångspunkt från Stadens genomförande av Slussen.

Ett utkast till av Staden framtagna systemhandling beräknas föreligga för granskning vid mitten av september 2017 och en godkänd systemhandling i slutet av november 2017. Gestaltungsprinciper framgår av bifogade skisser (Bilaga 2).

§ 5

EKONOMI

5.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de nödvändiga utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att parterna ska kunna träffa ett markanvisningsavtal. Staden står dock för kostnaderna

för egen personal på exploateringskontoret och för projektering av konstruktioner och installationer som Staden ska äga.

5.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Staden ska svara för erforderliga rivningar inom den blivande kvartersmarken.

I de fall Staden bedömer att det inom Markreservationsområdet 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 gällande 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. Staden svarar för och bekostar samtliga åtgärder enligt handlingsplanen.

Staden ska ansvara för och bekosta eventuella åtgärder enligt kulturmiljölagen (KML) såsom arkeologiska utgrävningar.

Kommande markanvisningsavtal ska reglera respektive parts ansvar för att utföra och bekosta bygg- och anläggningsåtgärder inom Markreservationsområdet.

Allmänna platser

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. Tomträttsupplåtelse och ersättning för byggnads- och anläggningsdelar.

I kommande markanvisningsavtal ska anges dels hur tomträttsavgälden ska beräknas och dels hur Bolagets ersättning till Staden ska beräknas för de byggnads- och anläggningsdelar som Staden utför och överlåter till Bolaget.

§ 6

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 4), 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 göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning, att uppfylla vissa krav avseende avfallshantering och byggnation i anslutning till allmän platsmark m.m.

Markreservationen får inte överlåtas, dock kan kommande markanvisning komma att tecknas med helägt dotterbolag. Staden får, på i markanvisningspolicyns angivna grunder, återta markreservationen. Med tillägg till detta har Staden rätt att återta markreservationen om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill. Om Bolaget går i konkurs förfaller markreservationen.

§ 7

GILTIGHET

Detta avtal om tidig markreservation är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte markanvisningsavtal enligt § 1 och § 5.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2018-09-21.

* * * * *

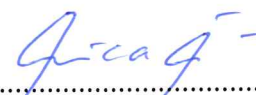
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Atrium Ljungberg AB

.....
()


.....
(Annica Årås, vd)

.....
()


.....
(JOHAN LJUNGBERG
styrelseordförande) 

BILAGOR

1. Karta: Slussen med Mälarterrassen
2. Gestaltningsskisser
3. Hållbarhetskrav
4. Markanvisningspolicy