

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 § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Parterna är överens om att träffa detta avtal om markanvisning av det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet, nedan kallat Markområdet, ligger inom fastigheten Sandhagen 15 i stadsdelen Johanneshov, med adress Palmfeltsvägen 1.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från det att de två första villkoren i § 6 uppfyllts, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för Markområdet, se karta i bilaga 1. Parterna är medvetna om att Markområdet ligger i direkt anslutning till etableringsytor och arbetsområde för utbyggnad av Nya tunnelbanan och att överenskommelse om exploatering därför inte kommer att kunna träffas inom två år från att kommunfullmäktige fattat beslut om godkännande av avtalet, varför Bolaget har rätt till två förlängningsperioder om vardera två år för markanvisningen, dock längst till 2026-06-30.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny och befintlig bebyggelse inom Markområdet vilket innebär:

- cirka 4 000 kvm BTA kontor/hotell med lokaler i bottenvåning
- att befintliga skyddsrumsfunktionen under mark, se ungefärlig utbredning karta i bilaga 1, ska hanteras av och ägas av Bolaget
- Hus 3 ska bevaras och ägas av Bolaget

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Kvartersmarken för lokalerna inklusive eventuella undermarksvolymer för skyddsrum ska överlåtas med äganderätt till Bolaget. Torgytan mellan Hus 3, Stora Skorstensgatan och den nya byggrätten ska vara tillgängliga för allmänheten.

- Bolaget är medveten om att Stockholms kommunfullmäktige 2017-03-06 (§16) godkände genomförandet med Förvaltningen för Utbyggd Tunnelbana inom Region Stockholm, org.nr 232100-0016, ("FUT"), delen Nacka Söderort. Staden, FUT och Bolaget för diskussioner för att ta fram ett samordningsavtal. Samordningsavtalet kommer bland annat att reglera tider för FUT, nyttjande av ytor inom Markområdet för etablering av tunnelbana. Tider för när Bolaget kan komma åt Markområdet är beroende av denna avtalsförhandling med FUT. Parternas gemensamma ambition är att tillträde sker så att projektet kan vara färdigställt senast när tunnelbanan öppnar för trafik.
- Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugsanläggningen kommer att bekostas genom anslutningsavgift.
- Bolaget ska arbeta med gröna tak och väggar för att möta stadens ambition i programmet om ett finmaskigt nätverk av grönska och gröna stadsrum för den nya bebyggelsen.
- Staden utreder förutsättningarna för ett logistikcentrum vilket alla byggherrar ska ansluta till och ta sin andel av kostnaderna för. Bolaget ska även ta sin andel av gemensamma kostnaderna för samordning av leveranser, städning, snöröjning, bevakning mm.
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.
- Bolaget ska följa bifogande hållbarhetskrav (bilaga 2). Bolagets målsättning vid ombyggnad/tillbyggnad bör vara att följa tillämplbara delar av hållbarhetskraven, tex byggvarubedömningen för byggmaterial.
- Bolaget ska följa idékoncept, mål- och styrdokument som har tagits fram för Slakthusområdet:
 - a) Program för Slakthusområdet antagen 2017-02-02
 - b) Stockholm en stad för alla. Handbok för utformning av en tillgänglig och användbar miljö
 - c) Projektera och bygg för god avfallshantering
 - d) Kvalitetsprogram och gestaltningsprogram för allmän plats och kvartersmark för Slakthusområdet (för närvarande under utarbetning)
 - e) Mobilitetsprogram för allmän plats och kvartersmark för Slakthusområdet, som är under bearbetning, ska följas.
- De högre ambitionsnivåerna i stadens strategi för gröna parkeringstal är ett krav för markanvisningen. Bolaget ska ta fram en grön resplan som redovisar vilket behov av bil- och cykelparkeringsplatser Markområdet kommer att ha, samt vilka övriga mobilitetsåtgärder som Bolaget kommer att införa.
- All parkering ska förläggas under mark och kommer att lösas genom gemensamma parkeringsgarage med parkeringsköp.

- Hus 3 korvförsäljningsboden är ur kulturmiljösynpunkt blåklassad av Stadsmuseet som är den högsta klassningen och byggnaden skall bevaras för framtiden.

Parterna konstaterar gemensamt följande risker:

- Liten byggnad och fotavtryck bidrar till lägre effektivitet och högre byggkostnader per kvm vilket till exempel kan anges som LOA/BTA där 0,85 ska anses vara normalt för kontor.
- Last och loss i en byggnad med fyra framsidor.
- Konstruktioner under mark (skyddsrum) försvårar grundläggning och begränsar byggnadens utbredning i plan.
- Närhet till tunnelbanans sträckning under mark riskerar att försvåra produktion
- Skyddsrummen under mark måste vara skyddade mot ras från intilliggande byggnader vilket medför att skyddsrummen måste förstärkas allt att intilliggande byggnadshöjd begränsas.

Dessa risker utgör underlag för prisreducering om de medför väsentligt högre kostnader alternativt lägre effektivitet, jämfört med vad som kan förväntas i tät stadsmiljö.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området 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.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet 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 träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

Staden utreder förhållanden mellan intilliggande byggnaders höjd i relation till hållfastheten på skyddsrummen.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Staden ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken. Staden ska bekosta de åtgärder på skyddsrummen som behövs efter utredning enligt §4.1 ovan.

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. Marköverlåtelse

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för kontor/hotell med kommersiella lokaler (butiker eller liknande) i bottenvåning. Parterna

ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Ingen köpeskillning utgår för Hus 3 och inte heller för befintliga utrymmen under mark. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för kontor 19 000 kronor per m² BTA och för bottenvåningslokaler 11 500 kr/m² BTA. Värdetidpunkten för kontor är januari 2020 och för bottenvåningslokaler juni 2018.

Inför tillträdet ska skyddsrummen besiktigas av en skyddsrumssakkunnig för att fastställa att skyddsrummens standard och funktion inte avviker från MSBs krav, Bolaget ska bjudas in att närvara vid besiktningen. Eventuella brister ska åtgärdas på fackmannamässigt vis innan tillträdet, besiktningar och åtgärder ska bekostas av Staden. Vid tillträdet ska godkända besiktningsprotokoll överlämnas till Bolaget. Vid det tillfället ska godkännandet vara anpassat till eventuellt nytillkommande raslaster från planerad intilliggande kvarter.

Prisindexering Kontor

För byggrätt för kontor skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen utom CBD av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor övriga Storstockholm, framtaget av MSCI, Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

När indextalet för 2019 (2019-12-31) har publicerats beräknas startindex som detta tal. Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

- *Om ett startindex enligt ovan har kunnat 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 2020-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.
- *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*
Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för december månad 2019.

Prisindexering Bottenvåningslokaler

För byggrätt för bottenvåningslokaler skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen utom CBD av MSCI Svenskt

Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela Storstockholm, 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 2017-12-31 (indextal för år 2017) är indextalet 449 enheter (1983-12-31 = 100) och per 2018-12-31 (indextal för 2018) är indextalet 468. Indextalet per 2018-06-01 har beräknats till 457 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalerna för 2017 och 2018. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen för bottenvåningslokaler enligt följande:

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 2018-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

§ 5

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 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.

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte:

- dels exploateringsnämnden senast 2020-05-31 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels kommunfullmäktige senast 2020-06-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast två år efter det att samtliga villkor ovan uppfyllts.

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 7/2-2020

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Atrium Ljungberg AB

.....
()

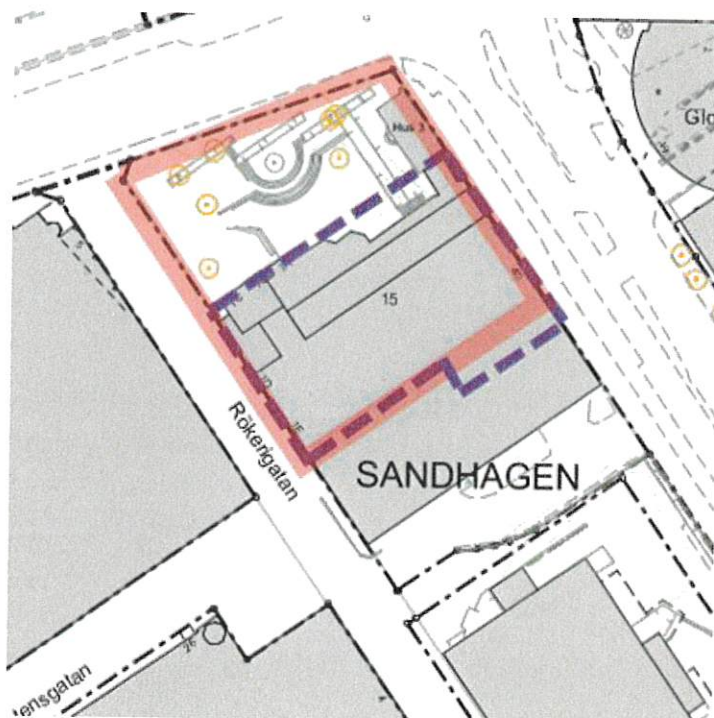
.....
(Anna Ånäs)

.....
()

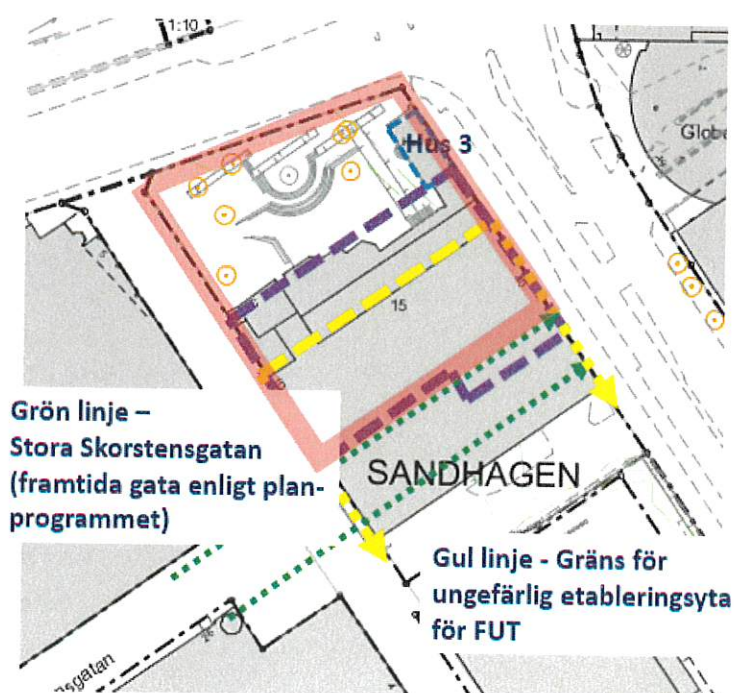
.....
(JOHAN LJUNGBERG)

BILAGOR

1. Karta Markområdet



Karta 1. Markområdet är markerat i rött och skyddsrummen som ingår i markanvisningen under mark (lila linje). Hus 3 ingår i markanvisningen och ska bevaras.



Karta 2. Markområdet inklusive ungefärliga etableringsytor för FUT och framtida gata.

2. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
3. Markanvisningspolicy