

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Slakthusområdet I Johanneshov Fastighets AB (org.nr. 556764-2532), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL OCH UPPLÅTELSE AV TOMTRÄTT

§ 1

MARKANVISNING

Bolaget är tomträttsinnehavare till fastigheterna Charkuteristen 5, 6 och 8 i stadsdelen Johanneshov, se karta bilaga 1.

Charkuteristen 5, 6 och 8 får enligt gällande detaljplan användas för industriellt och därmed jämförligt ändamål och får enligt gällande tomträttsavtal för fastigheterna användas för fabriksrörelse, lager eller annat liknande inom livsmedelsbranschen. Mindre andel kontor avsedd för personal får inredas och användas.

Bolaget önskar förändra användningen och bygga kontor respektive handel inom fastigheterna.

Exploateringsnämnden har 2020-12-17 beslutat att till Bolaget upplåta fastigheterna Charkuteristen 1 och 7 med tomträtt för industriändamål. På Charkuteristen 1 och 7 finns befintliga byggnader som i och med tomträttsupplåtelse överläts till Bolaget.

Parterna ska, när Exploateringsnämndens beslut om tomträttsupplåtelse har vunnit laga kraft, träffa avtal om tomträttsupplåtelse avseende Charkuteristen 1 respektive Charkuteristen 7 (Bilaga 2 och 3). Staden överläter till Bolaget i samband med tomträttsupplåtelse befintliga byggnader och andra anläggningar på Charkuteristen 1 mot en ersättning av nittonmiljoner (19 000 000) kronor och på Charkuteristen 7 mot en ersättning av tolvmiljoner (12 000 000) kronor. Ersättningen ska erläggas i sin helhet kontant till Staden på upplåtelsedagen i respektive tomträttsavtal.

Bolaget, som har besiktigat Charkuteristen 1 och 7, förklarar sig härmed godta fastigheternas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i fastigheterna. Bolaget är medvetet om och accepterar utan ersättningsanspråk befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde och de detaljplanebestämmelser som gäller och kommer att gälla för respektive fastighet.

Bolaget ska per upplåtelsedagen överta Stadens samtliga rättigheter och förpliktelser enligt de avtal, t.ex. avtal med hyresgäster, som anges i Bilaga 4. Bolaget ska om nödvändigt efter upplåtelsedagen utan dröjsmål inhämta samtycke till sådant partsbyte från respektive avtalsmotpart.

Exploateringsnämnden har 2020-12-17 beslutat att till Bolaget markanvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Exploateringsnämnden har även beslutat

att genom en markanvisning till Bolaget möjliggöra att fastigheterna Charkuteristen 1, 5, 6, 7 och 8, nedan tillsammans kallade **Fastigheterna**, prövas för detaljplaneändring till kontor respektive handel. Markanvisningen möjliggör även för en eventuell utökad byggrätt för kontor respektive handel.

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 tillägg till tomträttsavtal för Fastigheterna.

Bolaget ingår i samma koncern som Castellum Stockholm AB (556002-8952). Castellum Stockholm AB åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta avtal och enligt sådan överenskommelse om exploatering som Staden och Bolaget kan komma att ingå för Fastigheterna.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att Fastigheterna planläggs för ny och befintlig bebyggelse för Fastigheterna om totalt cirka 25 000 kvm BTA ovan mark för kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål för samtliga fastigheter. Parterna är medvetna om att volymen är ungefärlig och kan gå både upp eller ner i detaljplaneskedet.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bolaget ska följa idékoncept, mål- och styrdokument som har tagits fram för Slakthusområdet:
 - a) Program för Slakthusområdet antagen 2017-02-02
 - b) Kvalitetsprogram och gestaltungsprogram för allmän plats och kvartersmark för Slakthusområdet (för närvarande under utarbetning)
 - c) Mobilitets- och parkeringsstrategi för Slakthusområdet (version 1.3), nedan kallat MOPS
 - d) Bolaget och Staden ska tillsammans aktivt arbeta med socialt värdeskapande inom stadsutvecklingsområdet Slakthusområdet (för närvarande under bearbetning). Bolaget förbinder sig att under planprocessen aktivt arbeta för att uppfylla effektmålen och att i samråd med Staden ta fram konkreta projektmål som bidrar till uppfyllnad av effektmålen och som ska uppfyllas vid genomförande.
- Byggnaderna på fastigheterna Charkuteristen 1, 5, 6 och 7 är kulturhistoriskt värdefulla och de ingår i en kulturhistorisk värdefull miljö. Byggnaderna får därför inte rivas utan skall, om inte annat skriftligen överenskomms, av tomträttshavaren vårdas och bevaras.
- De högre ambitionsnivåerna i stadens strategi för gröna parkeringstal är ett krav för markanvisningen. Bolagen ska ta fram en resplan för verksamheter enligt MOPS

som redovisar vilket behov av bil- och cykelparkeringsplatser Fastigheten kommer att ha, samt vilka övriga mobilitetsåtgärder som Bolagen kommer att införa.

- All parkering ska förläggas under mark. Parkering kommer att lösas genom gemensamma parkeringsgarage med parkeringsköp inom Slakthusområdet.
- Bolaget ska arbeta med gröna tak och väggar för att möta stadens ambition i programmet om ett finmaskigt nätverk av grönska och gröna stadsrum.
- Staden utreder förutsättningarna för ett logistikcentrum som iordningsställs inom Slakthusområdet som Bolaget ska ansluta sig till och bära sin andel av kostnaderna för under utbyggnadstiden. Det rör sig till exempel om 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 bifogade hållbarhetskrav (bilaga 5). Bolagets målsättning vid ombyggnad/tillbyggnad bör vara att följa tillämpbara delar av hållbarhetskraven, tex byggvarubedömningen för byggmaterial.
- Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugsanläggningen kommer att bekostas genom anslutningsavgift.
- Bolaget är införstått med att Fastigheterna berörs av utbyggd tunnelbana till söderort. Bolaget har tagit del av detaljplan med dnr 2014-18909 (Tunnelbaneutbyggnad Kungsträdgården-Nacka-Söderort) och järnvägsplan med dnr FUT 2017-0084 och accepterar den påverkan och intrång som angiven detaljplan och järnvägsplan innebär för Fastigheterna. Bolaget ska utan ersättning, medverka till att huvudmannen för tunnelbanan kan säkra sin rätt till utrymmena för tunnelbanan genom, efter Stadens val, officialservitut, annan officialnyttjanderätt eller avtalsservitut. Parterna är överens om att någon belastning i detta hänseende inte ska anses föreligga vid kommande värdering av markens marknadsvärde enligt § 4.3.
- Bolaget är medveten om att om verksamheterna som bedrivs i Fastigheterna kräver elförsörjning som överstiger 800 A är Bolaget medveten om att kvarteret ska inrymma en nätstation i någon av Fastigheterna.

§ 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 detaljplanearbetet.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

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

Bolaget ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolaget ska ansvara för och bekosta erforderliga evakueringar och rivningar inom Fastigheterna. Bolaget ska även ansvara för och bekosta erforderliga ledningsomläggningar inom Fastigheterna samt omläggningarnas följdkonsekvenser utanför Fastigheterna.

Markföroreningar inom Charkuteristen 1 och 7

Bolaget ska svara för eventuell nödvändig sanering av existerande bebyggelse inom fastigheten och stå samtliga kostnader för sådan sanering. Nödvändig sanering av marken inom fastigheterna ska hanteras i enlighet med stadens princip enligt mallavtal för markanvisning (citerad nedan).

”I de fall staden bedömer att det inom fastigheterna kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljö, 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 Storstadsspecifika riktvärden (www.stockholm.se). Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av tomträttshavaren. Tomträttshavarens 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. Tomträttshavaren 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 relevant tillsynsmyndighet.”

Markföroreningar inom Charkuteristen 5, 6 och 8

Bolaget utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom fastigheterna, i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med den blivande detaljplanen, som omnämns i § 3 ovan.

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 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 kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på 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.

4.3. Fortsatt tomträttsupplåtelse

Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2022-12-17. Parterna kommer även att behöva teckna ett tilläggsavtal till tomträttsavtalen. Den nya tomträttsavgälden enligt kommande detaljplan, börjar att gälla efter överenskommen tidplan som fastställs i avtalet om överenskommelse om exploatering.

Ett sidoavtal till tomträttsavtalet till fastigheten Charkuteristen 5 alternativt en inskränkning i tomträttsavtalet genom en varsamhetsbestämmelse mot att inte bedriva en så kallad tung industri, kommer att tecknas i samband med den förnyade upplåtelsen.

För Fastigheterna gäller att ny avgäldsnivå i enlighet med kommande detaljplan kommer att baseras på i denna plan tillåten användning med ett byggrättsvärde baserat på en bruttoareaberäkning. Överenskommet underlag för tomträttsavgälden för avgäldgrundande bruttoarea ovan bottenvåning med kulturhistoriska begränsningar i nyttjandet är 15 000 kr/m² BTA respektive 18 000 kr/m² BTA utan kulturhistoriska begränsningar i nyttjandet (värdetidpunkt januari 2020). För bottenvåningslokaler och

lokaler i kajplatsnivå baseras tomträttsavgälden på 12 000 kr/kvm BTA (värdetidpunkt januari 2020).

Förändring av tomträttsavgälden beräknas enligt nedan.

Reglering av tomträttsavgäld för lokaler ovan bottenvåning, beräknat i prisläge 2020-01-01

Tomträttsavgälden för lokaler ovan bottenvåning, baseras på 15 000 kr/m² BTA respektive 18 000 kr/m² BTA i prisläge 2020-01-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tidpunkten för den nya avgälden med 100 % av förändringen 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.

Indextalet per 2020-01-01 sätts lika med MSCI:s publicerade indextal för 2019 som är 214 enheter. Detta indextal benämns nedan startindex.

Vid tidpunkten för den nya avgälden beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tidpunkten för den nya avgälden 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.

Avgälden vid tidpunkten för den nya avgälden beräknas som avgälden i prisläge 2020-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Reglering av tomträttsavgäld för bottenvåningslokaler och lokaler i kajplatsnivå, beräknat i prisläge 2020-01-01

Avgälden för bottenvåningslokaler, baseras på 12 000 kr/m² BTA i prisläge 2020-01-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tidpunkten för den nya avgälden med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela Stor-Stockholm, 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 2019-12-31 (indextal för år 2019) är indextalet 479 enheter (1983-12-31=100) och benämns nedan startindex.

Vid tidpunkten för den nya avgälden beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tidpunkten för nya avgälden 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.

Avgälden vid tidpunkten för den nya avgälden beräknas som avgälden i prisläge 2020-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Avgäldsreduktion

Avgäldsreduktion medges under nedanstående förutsättningar enligt endera av nedanstående alternativ.

Dokumenterade extraordinära produktionskostnader som uppstår pga påbyggnad ska under detaljplanearbetet redovisas av Bolaget och godkännas av Staden. Kompensation för godkända extraordinära kostnader sker i form av nedsättning av tomträttsavgälden för påbyggnaden och kan maximalt leda till 20 års avgäldsfrihet på den nettotillkommande bruttoarean. Detta ska regleras i ett sidoavtal till tomträttsavtalet eller tilläggsavtalet.

Utsläckning av byggnadsvärde, inklusive dess rivnings- och evakueringskostnader, som krävs för utnyttjande av byggrätt enligt ny detaljplan ersätts genom avgäldsreduktion för nettotillkommande bruttoarea under maximalt 20 år.

Avgäldsreduktion enligt ovan gäller inte för Charkuteristen 1 och 7.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 6), 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.

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2022-12-17.

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 tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Slakthusområdet I Johanneshov
Fastighets AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

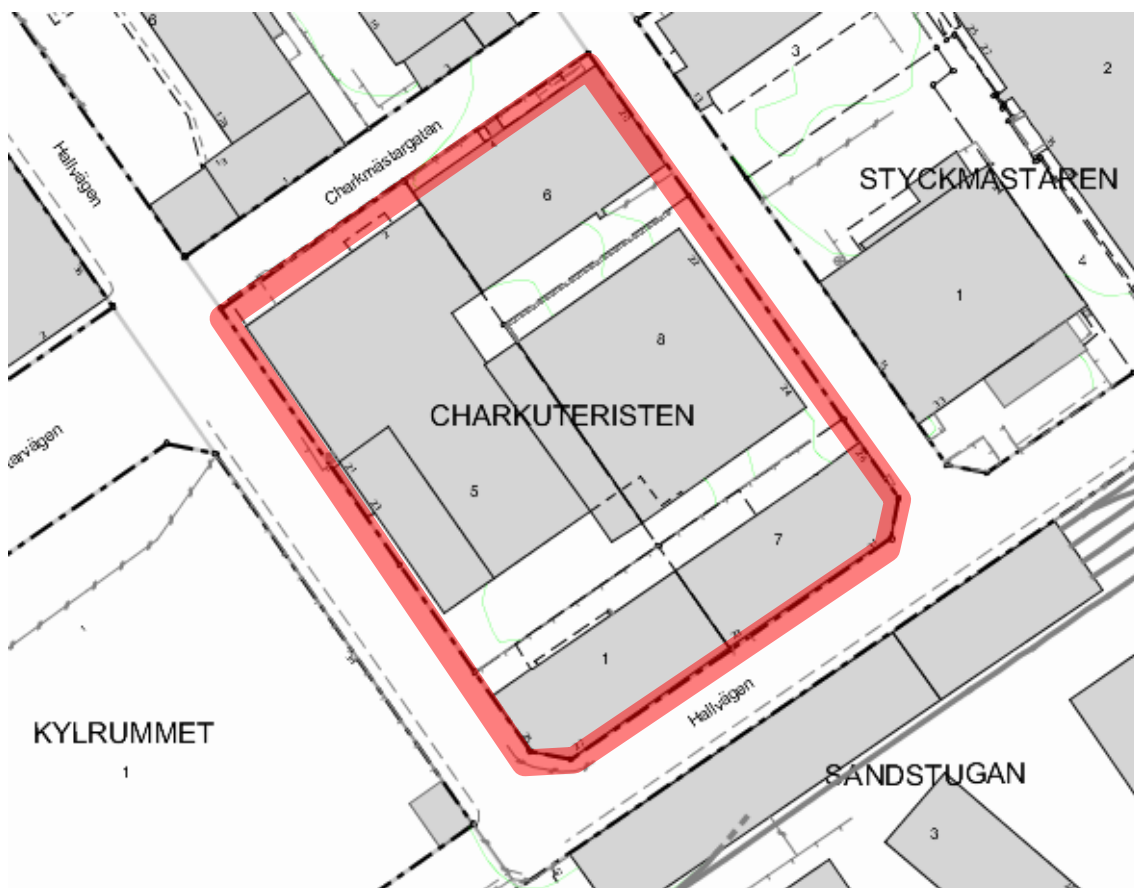
För Castellum Stockholm AB

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta över Markområdet, illustreras med heldragen röd linje. Det markanvisade markområdet är markerat i rött med fastigheterna Charkuteristen 1, 5, 6, 7 och 8.



2. Tomträttsavtal Charkuteristen 1
3. Tomträttsavtal Charkuteristen 7
4. Hyresgäster och avtalsnummer
5. Hållbarhetskrav
6. 6. Markanvisningspolicy

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Hjälpslaktaren 1 Fastighets AB (559218-0086), Hjälpslaktaren 2 Fastighets AB (org.nr. 559218-0102) och Hjälpslaktaren 8 Fastighets AB (org.nr. 559218-0094), nedan kallade **Bolagen**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

AVTAL OM MARKANVISNING OCH VISSA FRÅGOR KOPPLADE TILL FASTIGHETSREGLERING

§ 1

MARKANVISNING

Hjälpslaktaren 1 Fastighets AB (559218-0086), Hjälpslaktaren 2 Fastighets AB (org.nr. 559218-0102) och Hjälpslaktaren 8 Fastighets AB (org.nr. 559218-0094), nedan kallade **Bolagen** är tomträttsinnehavare till Hjälpslaktaren 1, 2 och 8, i stadsdelen Johanneshov, nedan kallade **Fastigheterna**.

Fastigheterna får enligt gällande detaljplan användas för industriellt och därmed jämförligt ändamål och får enligt gällande tomträttsavtal för Fastigheterna användas för handelsrörelse inom livsmedelsbranschen och med härför erforderliga kontorsutrymmen.

Bolagen önskar förändra användningen till kontor med lokaler i bottenvåningen med centrumändamål för Hjälpslaktaren 2 och bygga bostäder med lokaler i bottenvåningen med centrumändamål i Hjälpslaktaren 1 och 8.

Exploateringsnämnden har 2020-12-17 beslutat att till Hjälpslaktaren 1 Fastighets AB markanvisa del av Hjälpslaktaren 7, illustreras i det på bilagda kartan (Bilaga 1) inom det angivna markområdet, även kallat för **Markområdet**. Exploateringsnämnden har även beslutat att genom en markanvisning till Bolagen möjliggöra att Fastigheterna och ovan nämnda del av Hjälpslaktaren 7 prövas för detaljplaneändring till kontor och bostäder respektive centrumändamål i bottenvåningarna. Samtidigt ska en del av Hjälpslaktaren 8 som illustreras med grönstreckad linje i Bilaga 1 prövas för ändamålet för park i detaljplanen och regleras till stadens fastighet om detaljplanen vinner laga kraft.

Denna markanvisning innebär att Bolagen, 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 tillägg till tomträttsavtal för Fastigheterna och del av Hjälpslaktaren 7.

Bolagen ingår i samma koncern som John Mattson Fastighetsföretagen AB (org.nr. 556802-2858). John Mattson Fastighetsföretagen AB åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolagen ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta avtal och enligt sådan överenskommelse om exploatering som Staden och Bolagen kan komma att ingå för Fastigheterna och del av Hjälpslaktaren 7.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolagen och Staden ska tillsammans verka för att Fastigheterna och i §1 nämnda del av Hjälpslaktaren 7 planläggs för kontor och centrumändamål i bottenvåningen i befintlig bebyggelse och ny bebyggelse för cirka 100 bostäder och ca 1 600 kvm ny BTA lokaler med centrumändamål i bottenvåningen.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt
- Bolagen ska följa idékoncept, mål- och styrdokument som har tagits fram för Slakthusområdet:
 - a) Program för Slakthusområdet antagen 2017-02-02
 - b) Kvalitetsprogram och gestaltungsprogram för allmän plats och kvartersmark för Slakthusområdet (för närvarande under utarbetning)
 - c) Mobilitets- och parkeringsstrategi för Slakthusområdet (version 1.3), nedan kallat MOPS
 - d) Bolagen och Staden ska tillsammans aktivt arbeta med socialt värdeskapande inom stadsutvecklingsområdet Slakthusområdet (för närvarande under bearbetning). Bolagen förbinder sig att under planprocessen aktivt arbeta för att uppfylla effektmålen och att i samråd med Staden ta fram konkreta projektmål som bidrar till uppfyllnad av effektmålen och som ska uppfyllas vid genomförande.
- Byggnaden på fastigheten Hjälpslaktaren 2 är kulturhistoriskt värdefull och ingår i en kulturhistorisk värdefull miljö. Byggnaden får därför inte rivas utan skall, om inte annat skriftligen överenskomts, av tomträttshavaren vårdas och bevaras.
- De högre ambitionsnivåerna i stadens strategi för gröna parkeringstal är ett krav för markanvisningen. Hjälpslaktaren 2 Fastighets AB ska ta fram en resplan för verksamheter enligt MOPS.
- All parkering ska förläggas under mark. Bolagen åtar sig att bygga ett mobilitetshus enligt MOPS som ska försörja behovet av parkeringsplatser för boende, besökande, bil- och cykelpool, för etapp 2 i Slakthusområdet. Tomträttsinnehavare och fastighetsägare inom etapp 2 ska, enligt MOPS lösa sitt parkeringsbehov genom parkeringsköp i detta gemensamma mobilitetshus. I den mån parkeringsköp för verksamheter inte kan lösas i etappens mobilitetshus, ska parkeringsköp göras inom Slakthusområdet.
- Rivning av byggnaden på Hjälpslaktaren 8 ska följa den övergripande tidplanen för Slakthusområdet.

- Hjälpslaktaren 1 Fastighets AB är medveten om att tre nätstationer, motsvarande ca 75 kvm LOA, ska inrymmas i källaren till i §1 nämnda del av Hjälpslaktaren 7 för permanent försörjning av el för detta och omkringliggande kvarter. De tillfälliga nätstationerna i §1 nämnda del av Hjälpslaktaren 7, kan kopplas ur först när de permanenta nätstationerna har installerats.
- Bolagen ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 2).
- Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugsanläggningen kommer att bekostas genom anslutningsavgift.
- Bolagen ska arbeta med gröna tak och väggar för att möta stadens ambition i programmet om ett finmaskigt nätverk av grönska och gröna stadsrum.
- Staden utreder förutsättningarna för ett logistikcentrum som iordningsställs inom Slakthusområdet som Bolagen ska ansluta sig till och bära sin andel av kostnaderna för under utbyggnadstiden. Det rör sig till exempel om 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.
- Bolagen är införstådda med att Fastigheterna berörs av utbyggd tunnelbana till söderort. Bolagen har tagit del av detaljplan med dnr 2014-18909 (Tunnelbaneutbyggnad Kungsträdgården-Nacka-Söderort) och järnvägsplan med dnr FUT 2017-0084 och accepterar den påverkan och intrång som angiven detaljplan och järnvägsplan innebär för Fastigheten. Bolagen ska utan ersättning, medverka till att huvudmannen för tunnelbanan kan säkra sin rätt till utrymmena för tunnelbanan genom, efter Stadens val, officialservitut, annan officialnyttjanderätt eller avtalsservitut. Parterna är överens om att någon belastning i detta hänseende inte ska anses föreligga vid kommande värdering av markens marknadsvärde enligt § 4.3.

§ 3

DETALJPLAN

Bolagen 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.

Bolagen ska efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolagen står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tillägg till tomträttsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Bolagen ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolagen ska ansvara för och bekosta erforderliga evakueringar och rivningar inom Fastigheterna. Bolagen ska även ansvara för och bekosta erforderliga ledningsomläggningar inom Fastigheterna samt omläggningarnas följdkonsekvenser utanför Fastigheterna.

Rivningskostnaden för den del av Hjälpslaktaren 8 som ska regleras in i Stadens fastighet ska bekostas av Hjälpslaktaren 8 Fastighets AB. Hjälpslaktaren 8 Fastighets AB utför och bekostar erforderlig hantering och åtgärdar eventuella markföroreningar inom den del av Hjälpslaktaren 8 som ska regleras in i Stadens fastighet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med den blivande detaljplanen, som omnämns i § 3 ovan.

Rivningskostnaden för den del av Hjälpslaktaren 7 som ska upplåtas med tomträtt till något av Bolagen ska bekostas av Staden. Staden utför och bekostar erforderlig hantering och åtgärdar eventuella markföroreningar inom den del av Hjälpslaktaren 7 som ska förbli kvartersmark i enlighet med den blivande detaljplanen.

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.

Bolagen ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken.

Gatu- och parkmark

Bolagen ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken, till följd av Bolagens bygg- och anläggningsarbeten på 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.

4.3 Tomträttssupplåtelse

4.3.1 Tomträttssupplåtelse - del av Hjälpslaktaren 7

Staden ska till Hjälpslaktaren 1 Fastighets AB med tomträtt och nyupplåtelseänta upplåta kvartersmarken för bostäder med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Staden och Hjälpslaktaren 1 Fastighets AB ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2022-12-17.

Tomträttssavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttssavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttssavtalet träffas.

Tomträttssavgälden för bottenvåningslokaler ska beräknas enligt nedan i §4.3.2, "Reglering av tomträttssavgäld för bottenvåningslokaler, beräknat i prisläge 2020-01-01".

4.3.2 Fortsatt tomträttssupplåtelse – Hjälpslaktaren 1, 2 och del av Hjälpslaktaren 8

Staden och respektive tomträttssinnehavare till Hjälpslaktaren 1, 2 och del av Hjälpslaktaren 8 ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2022-12-17. Parterna kommer även att behöva teckna tilläggsavtal till tomträttssavtal.

Tomträttssavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttssavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttssavtalet träffas.

För Hjälpslaktaren 2 och för Fastigheterna med bottenvåningslokaler gäller att ny avgäldsnivå i enligt med kommande detaljplan kommer att baseras på i denna plan tillåten användning med ett byggrättsvärde baserat på en bruttoareaberäkning. Överenskommet underlag för tomträttssavgälden för avgäldgrundande bruttoarea ovan bottenvåning med kulturhistoriska begränsningar i nyttjandet är 15 000 kr/m² BTA (värdetidpunkt januari 2020). För bottenvåningslokaler baseras tomträttssavgälden på 12 000 kr/kvm BTA (värdetidpunkt januari 2020).

Förändring av tomträttssavgälden beräknas enligt nedan.

Reglering av tomträttssavgäld för lokaler ovan bottenvåning, beräknat i prisläge 2020-01-01

Tomträttssavgälden för lokaler ovan bottenvåning, baseras på 15 000 kr/m² BTA i prisläge 2020-01-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tidpunkten för den nya avgälden med 100 % av förändringen 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.

Indextalet per 2020-01-01 sätts lika med MSCI:s publicerade indextal för 2019 som är 214 enheter. Detta indextal benämns nedan startindex.

Vid tidpunkten för den nya avgälden beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tidpunkten för den nya avgälden 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.

Avgälden vid tidpunkten för den nya avgälden beräknas som avgälden i prisläge 2020-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Reglering av tomträttsavgäld för bottenvåningslokaler, beräknat i prisläge 2020-01-01

Avgälden för bottenvåningslokaler, baseras på 12 000 kr/m² BTA i prisläge 2020-01-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tidpunkten för den nya avgälden med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela Stor-Stockholm, 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 2019-12-31 (indextal för år 2019) är indextalet 479 enheter (1983-12-31=100) och benämns nedan startindex.

Vid tidpunkten för den nya avgälden beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tidpunkten för nya avgälden 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.

Avgälden vid tidpunkten för den nya avgälden beräknas som avgälden i prisläge 2020-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Avgäldsreduktion för Hjälpslaktaren 2

Avgäldsreduktion för Hjälpslaktaren 2 medges under nedanstående förutsättningar enligt endera av nedanstående alternativ.

Dokumenterade extraordinära produktionskostnader som uppstår pga påbyggnad ska under detaljplanearbetet redovisas av Hjälpslaktaren 2 Fastighets AB och godkännas av Staden. Kompensation för godkända extraordinära kostnader sker i form av nedsättning av tomträttsavgälden för påbyggnaden och kan maximalt leda till 20 års avgäldsfrihet på den nettotillkommande bruttoarean. Detta ska regleras i ett sidoavtal till tomträttsavtalet eller tilläggsavtalet.

Evakueringskostnader som krävs för utnyttjande av byggrätt enligt ny detaljplan, ersätts genom avgäldsreduktion för nettotillkommande bruttoarea under maximalt 20 år.

4.3.3 Ersättning för del av Hjälpslaktaren 8

Preliminärt ca 1 160 kvm TA av Hjälpslaktaren 8 ska Hjälpslaktaren 8 Fastighets AB avstå till Staden. Fastighetens areal före fastighetsregleringen är 1 840 kvm TA. Hjälpslaktaren 8 Fastighets AB och Staden är överens om att den preliminära ersättningen för den del av

Hjälpslaktaren 8 som Hjälpslaktaren 8 Fastighets AB ska avstå till Staden är ca 28 350 000 kr. Ersättningen baseras på marknadsvärdet av Hjälpslaktaren 8 om 36 000 000 kr multiplicerat med förhållandet mellan arealen för marken som avstås och arealen för Hjälpslaktaren 8 (1 840 kvm TA) multiplicerat med 1,25. Slutlig ersättning beräknas utifrån laga kraftvunnen detaljplan.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolagen ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), beslutad i kommunfullmäktige den 15 december 2015. Detta innebär bland annat att Bolagen 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.

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolagen senast 2022-12-17.

Bolagen är medvetna 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. Bolagen är även medvetna 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 fem likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

.....
()

.....
()

För Hjälpslaktaren 2 Fastighets Ab

.....
()

.....
()

John Mattson Fastighetsföretagen AB

.....
()

.....
()

För Hjälpslaktaren 1 Fastighets Ab

.....
()

.....
()

För Hjälpslaktaren 8 Fastighets AB

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta över det ungefärliga Markområdet, illustreras med heldragen röd linje för kvarteret med markanvisning för fastigheterna Hjälpslaktaren 1, 2, 8 samt del av Hjälpslaktaren 7. I grönt illustreras ungefärlig yta som avses prövas för park i detaljplanen.



2. Hållbarhetskrav
3. Markanvisningspolicy



☐ Flerfam.hus

☐ Småhus

☒ Övrigt

Fastighet

Charkuteristen 1

Parter

Fastighetsägare

STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd

Tomträttshavare

Slakthusområdet I Johanneshov Fastighets AB

Personnr/organisationsnr

556764-2532

Adress (aviseringsadress)

Box 1084

101 39 Stockholm

Fastighet

Fastighetsbeteckning

Charkuteristen 1

Kommun

Stockholm

Församling

Enskede-Årsta

Stadsdel

Enskede Gård

Gatuadress

Hallvägen 25, 27

Areal m²

1 178

Upplåtelsedag(se punkt 1)

Datum

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år

Tvåhundrasextusen kronor

(206 000)

Kronor/kvartal

51 500

Ändamål (se punkt 3)

Ändamål

Industri

m² utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U)

Disposition av BTA, U

Antal m²

Disposition av BTA, U

Antal m²

Ersättning för befintlig bebyggelse (se punkt 1)

Kronor

19 000 000

Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)

Överlåtelsevite kronor

För avtalet gäller samtliga omstående allmänna bestämmelser, särskilda bestämmelser samt vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Markförorening

Tomträttshavaren ska svara för eventuell nödvändig sanering av existerande bebyggelse inom fastigheten och stå samtliga kostnader för sådan sanering. Nödvändig sanering av marken inom fastigheten ska hanteras i enlighet med stadens princip enligt mallavtal för markanvisning (citerad nedan).

”I de fall staden bedömer att det inom fastigheten kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljö, 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 Storstadsspecifika riktvärden (www.stockholm.se). Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av tomträttshavaren. Tomträttshavarens undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

Tomträttshavaren 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 miljö.

Tomträttshavaren 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 relevant tillsynsmyndighet.”

2. Linspänd belysning och belysningsarmaturer

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren rätt att inom fastigheten, utan ersättning och för all framtid, för allmän belysning anlägga, nyttja, underhålla, driftåtgärda och förnya linspänningsledningar och belysningsarmaturer med tillhörande anordningar såsom infästningsanordningar. Elförbrukningen för allmän belysning ska betalas av fastighetsägaren och mätas separat. Kostnad för installation av mätare bekostas av fastighetsägaren. Innan anläggande skall fastighetsägaren i god tid samråda med tomträttshavaren. Fastighetsägaren har rätt att säkra denna rätt genom servitut till förmån för allmän plats fastighet.



☐ Flerfam.hus

☐ Småhus

☒ Övrigt

Fastighet

Charkuteristen 7

Parter

Fastighetsägare

STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd

Tomträttshavare

Slakthusområdet I Johanneshov Fastighets AB

Personnr/organisationsnr

556764-2532

Adress (aviseringsadress)

Box 1084

101 39 Stockholm

Fastighet

Fastighetsbeteckning

Charkuteristen 7

Kommun

Stockholm

Församling

Enskede-Årsta

Stadsdel

Enskede Gård

Gatuadress

Hallvägen 29, 31 och Slakthusgatan 26

Areal m²

1 185

Upplåtelsedag(se punkt 1)

Datum

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år

Tvåhundrasjutusen kronor

(207 000)

Kronor/kvartal

51 750

Ändamål (se punkt 3)

Ändamål

Industri

m² utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U)

Disposition av BTA, U

Antal m²

Disposition av BTA, U

Antal m²

Ersättning för befintlig bebyggelse (se punkt 1)

Kronor

12 000 000

Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)

Överlåtelsevite kronor

För avtalet gäller samtliga omstående allmänna bestämmelser, särskilda bestämmelser samt vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Markförorening

Tomträttshavaren ska svara för eventuell nödvändig sanering av existerande bebyggelse inom fastigheten och stå samtliga kostnader för sådan sanering. Nödvändig sanering av marken inom fastigheten ska hanteras i enlighet med stadens princip enligt mallavtal för markanvisning (citerad nedan).

”I de fall staden bedömer att det inom fastigheten kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljö, 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 Storstadsspecifika riktvärden (www.stockholm.se). Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av tomträttshavaren. Tomträttshavarens undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

Tomträttshavaren 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.

Tomträttshavaren 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 relevant tillsynsmyndighet.”

2. Linspänd belysning och belysningsarmaturer

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren rätt att inom fastigheten, utan ersättning och för all framtid, för allmän belysning anlägga, nyttja, underhålla, driftåtgärda och förnya linspänningsledningar och belysningsarmaturer med tillhörande anordningar såsom infästningsanordningar. Elförbrukningen för allmän belysning ska betalas av fastighetsägaren och mätas separat. Kostnad för installation av mätare bekostas av fastighetsägaren. Innan anläggande skall fastighetsägaren i god tid samråda med tomträttshavaren. Fastighetsägaren har rätt att säkra denna rätt genom servitut till förmån för allmän plats fastighet.