

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

MARKANVISNINGSAVTAL FÖR MÄLAR TERRASSEN

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2018-06-14 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet, nedan kallat **Markområdet**, vilket ligger inom fastigheterna Södra Torn 1 och Södermalm 7:87 vid Slussen i stadsdelen Södermalm, med adress Slussbrogatan.

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 tomträttsavtal för Markområdet.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en byggnad för centrumändamål ska kunna uppföras inom Markområdet. Den nya bebyggelsen ska bidra till att uppfylla Stadens mål för Slussen avseende trafik och stadsliv. Arbetsnamnet för Markområdet är för närvarande Mälarterrassen.

Stadens vision, "Ett Stockholm för alla", innebär att Slussen ska bli en attraktiv, trygg och levande del av Stockholm. För Markområdet 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.

ans

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 en systemhandling (daterad 2017-12-11). Systemhandlingen utvecklas för närvarande baserat på ovanstående krav samt med fokus på att gående mellan Gamla Stan och Södermalm ska erbjudas ett tydligt, rakt och gent stråk över Slusstorget. En ytsammanställning ger 5965 m² BTA varav 336 m² utgörs av stadens invändiga gångstråk. Förutom gångstråket är ytan 5629 m² BTA. Den uthyrningsbara ytan är 3524 m² LOA.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Staden och Bolaget ska gemensamt arbeta vidare med Markområdet utifrån av Staden framtagna systemhandling, 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 avsikten är 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 Markområdet. 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 överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal.
- Terrasser och eventuella takterrasser ska vara publika. Utvändiga ytor i nära anslutning till anläggningen iordningsställs för att kunna användas och upplåtas för uteservering. 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 2**) 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.

Markområdet 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 Markområdet 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 parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsupplåtelse, 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.

§ 5

EKONOMI

5.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de nödvändiga utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret och för projektering av konstruktioner och installationer som Staden ska bygga.

5.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kommande överenskommelse om exploatering ska reglera respektive parts ansvar för att utföra och bekosta bygg- och anläggningsåtgärder inom Markområdet. Principer för vem som bygger respektive äger ingående delar har utgångspunkter i att skapa en sammanhängande helhet, när det är lämpligt att genomföra delar samt vem som har störst nytta och/eller ställt kraven.

2
M

Gränsdragningslistor med tillhörande ritningar ska tas fram för att i detalj visa gränsdragning och ansvarsfördelning. Även drift och underhållsansvar ska fördelas.

Övergripande gäller att staden står för rivning, markundersökningar inklusive arkeologi och eventuell behandling av föroreningar samt bygger och överlåter till Bolaget:

- Grundläggning. Denna är till vissa delar gemensam med övrig grundläggning. Grundläggning sker både via pålning och platta på mark.
- Konstruktiv betong, stomme (bjälklag, pelare, bärande delar)
- Skalskydd (fasader, tak, glaspartier, dörrar)
- Utvändig markbeläggning inom kvartersmark
- Utvändiga trappor
- Utrymmen för att ansluta media
- Fettavskiljare och oljeavskiljare, med placering i källarplanet.

Utöver det som Staden bygger och överlåter inom kvartersmark, låter Staden även uppföra delar på kvartersmark som ska ägas av Staden. Exempel på sådana är:

- Rulltrappor och hissar med tillhörande apparatskåp etc.
- Markvärme
- Utomhusbelysning (ej på fasad)
- Räcken och ledstänger
- Anordningar för hantering av dagvatten utomhus

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.

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för centrumändamål. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när projekteringsarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2020-06-14.

Parterna ska träffa tomträttsavtal när erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft och övriga förutsättningar för tillträde till markområdet är uppfyllda enligt kommande överenskommelse om exploatering.

Den årliga tomträttsavgälden ska vara 890 kronor per m² BTA och år den första 10-årsperioden. Vid beräkning av arean ska undantag göras för stadens invändiga servitut för allmän gångtrafik enligt § 2.

Ovanstående pris i kronor per m² är bestämt i prisläge 2018-05-01 (**värdetidpunkten**) och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela StorStockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår 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).

När indextalet för år 2018 har publicerats beräknas indextalet per 2018-05-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2017 och 2018. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tecknande av tomträttsavtal beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

1. Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Tomträttsavgälden vid tillträde beräknas som tomträttsavgälden i prisläge 2018-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:

Tomträttsavgälden vid tillträde beräknas som tomträttsavgälden i prisläge 2018-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för maj 2018.

Tomträttsavgälden för den första 10-årsperioden är framräknad som 5% av ett markvärde som är beräknat utifrån för innerstaden normala byggkostnader för en byggnad för centrumändamål, av hög modern standard, i rätt utförande och i en våning. Tomträttsavtalet ska innehålla ett villkor om att vid samtliga kommande omregleringar av tomträttsavgälden ska markvärdet beräknas på samma sätt.

5.4 Kompensation för höga byggkostnaders påverkan på markvärdet

Tomträttshavarens byggkostnader för Mälarterrassen är betydligt högre än normalt enligt kalkyler som båda parter tagit del av, beroende av bland annat svåra grundläggningsförhållanden, höga arbetsplatsomkostnader i samband med genomförandet av projekt Slussen, en mycket komplex utformning av fastigheten och placering intill och under tunnelbanan, intill och ovanpå Stadsgårdsledens tunnel, intill kaj och under stadens torg, trappor och terrasser samt särskilda krav från staden avseende design och innehåll.

De höga byggkostnaderna ger ett betydligt lägre markvärde än det som ligger till grund för tomträttsavgälderna för såväl den första som för kommande avgäldsperioder. Som

MS

komensation för att tomträttsavgälden således bygger på ett högre markvärde ska bolaget vid tillträdet ersättas för skillnaden i markvärde med 12 900 kr per m² BTA. Beloppet ska indexjusteras fram till tillträdesdagen på samma sätt som tomträttsavgälden. Vid beräkning av arean ska undantag göras för stadens invändiga servitut för allmän gångtrafik

5.5 Ersättning för byggnads- och anläggningsdelar.

Bolaget ska vid tillträdet till tomträtten ersätta Staden för de byggnads- och anläggningsdelar som Staden överlåter till Bolaget. Ersättningen ska vara 32 300 kr per m² BTA.

Ovanstående pris i kronor per m² är bestämt i prisläge 2018-05-01 (**värdetidpunkten**) och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen med 100% av förändringen av Sveriges byggindustriers entreprenadindex med 60% av littra 251, 25% av littra 117 och 15% av littra 231.

Vid överlåtelsen måste Staden återbetala avdragen moms på byggkostnaden för de uppförda byggnads- och anläggningsdelarna till Skatteverket med ett preliminärt belopp om 45 mnkr (182 mnkr * 25%). Bolaget ska utöver ovanstående ersättning ersätta Staden för denna momskostnad fullt ut. Om byggkostnaden blir högre eller lägre än 182 mnkr ska ersättningen i den här delen justeras i motsvarande mån. Staden ska till bolaget utfärda och överlämna en handling med uppgifter som anges i 8 a kap. 15-17 § mervärdesskattelagen (jämningshandling) som specificerar nämnda mervärdesskatt.

Bolaget ansöker hos Skatteverket om att få göra avdrag för momsen med stöd av jämningshandlingen. Om Bolaget av Skatteverket nekas jämkning för hela beloppet aktuellt år och i stället måste dela upp jämkningen på 10 år ska Staden utge en engångsersättning till Bolaget om 10% av momsbeloppet, för den ränteförlust som uppdelningen innebär för Bolaget.

5.6 Förändring av utnyttjandetal

Om relationen mellan uthyrningsbar yta LOA och bruttoarea BTA förändras med mer än 5 % har vardera parten rätt att uppta förhandling om justering av ersättningsbeloppen med anledning av förändringen.

§ 6

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (**Bilaga 3**), 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.

ms

Enligt Stadens markanvisningspolicy gäller vidare att markanvisningen inte får överlåtas, dock kan kommande överenskommelse om exploatering och tomträttsupplåtelse komma att tecknas med helägt dotterbolag. Staden får, på i markanvisningspolicyens angivna grunder, återta markanvisningen. Med tillägg till detta har Staden rätt att återta markanvisningen om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill. Om Bolaget går i konkurs förfaller markanvisningen.

§ 7

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 5.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2020-06-14.

* * * * *

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 Ångs*)

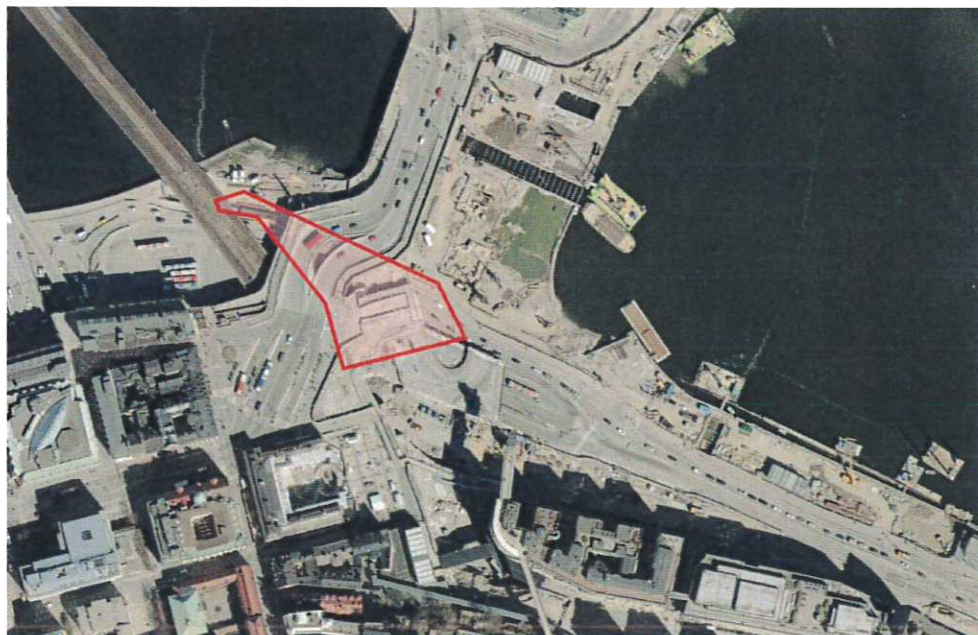
.....
()

.....
(*Johan Ljungberg*)
Johan Ljungberg

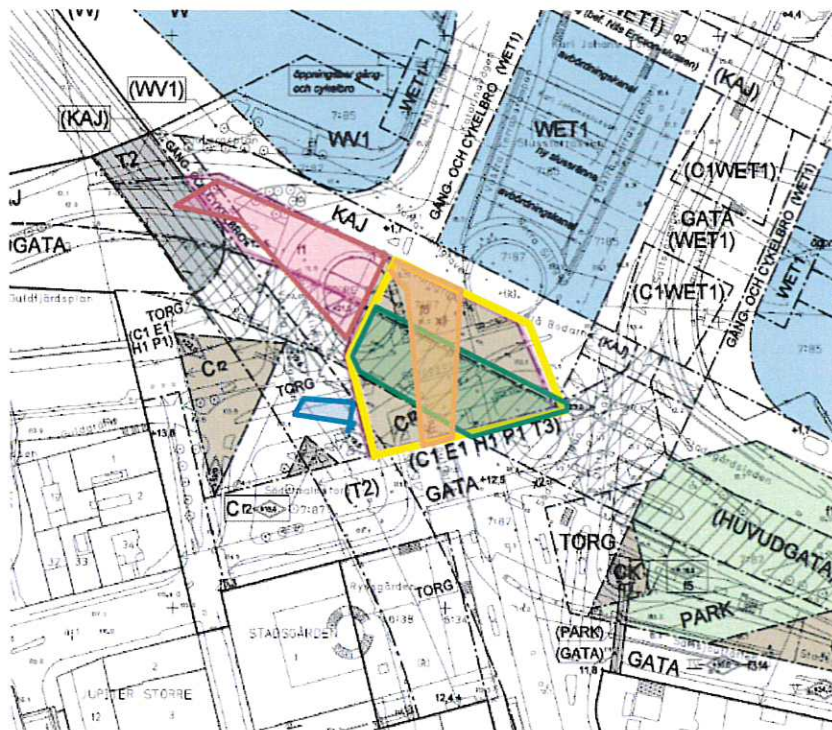
BILAGOR

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

Bilaga 1 till markanvisningsavtal för Mälarterrassen. Karta: Slussen med Mälarterrassen



Figur 1: Markområdet är en del av nya Slussen.



Figur 2: Detaljplan för Slussen. Markanvisningsområdet består mycket schematiskt av flera delområden och innefattar dels en blivande 2D-fastighet med kvartersmark ovan mark (brun färg med gul begränsningslinje) och som urholkas av ett 3D-utrymme för Stadsgårdsledens tunnel (grön färg), dels tillkommande 3D-utrymmen under stadens torg och terrasser (rosa och blått). Området genomkorsas av ett dygnetruntöppet x-område utomhus och inomhus (orange). Avgränsningen är schematisk och preliminär.