

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

MARKANVISNINGSAVTAL FÖR HANDELSPLATS I SLUSSEN

§ 1

MARKANVISNING

Parterna är överens om att träffa detta avtal om markanvisning av det på bilagda karta (**Bilaga 1**) angivna markområdet, nedan kallat **Handelsplatsen**, vilket ligger inom fastigheterna Södermalm 6:36 (blivande Blå Bodarna 1) och Södermalm 7:87 i stadsdelen Södermalm, med adress Stadsgården 1.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med att de två första villkoren i § 7 är uppfyllda, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för Handelsplatsen.

Om Bolaget väljer ett annat Bolag inom koncernen som avtalspart i detta markanvisningsavtal eller överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, ska Bolaget såsom moderbolag gå i borgen alternativt åta sig ett solidariskt ansvar för det andra bolagets rätta fullgörande av avtalet.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Markområdet utgör den nya Handelsplatsen i nya Slussen. Handelsplatsen är belägen på en historisk plats och i en kommersiellt attraktiv knutpunkt mellan olika kollektivtrafikslag och ska bidra till Stadens mål för Slussen avseende trafik och stadsliv. Bärkraftig handel med service och intressant utbud är en viktig faktor för Slussens identitet och värde som attraktiv och trygg mötesplats över dygnet.

Handelsplatsen bildar tillsammans med Mälarterrassen, som tidigare markanvisats till Atrium Ljungberg AB, och de blivande lokalerna under huvudbron, vilka Stockholms Hamnar AB blir ägare till, en mycket stark och attraktiv plats i mötet mellan Mälaren och Saltsjön.



Parternas målbild är att tillsammans utveckla platsens kommersiella möjligheter till handel som ett medel att stärka Slussens stadsliv och identitet som en av stadens mest attraktiva mötesplatser.

Följande huvudprinciper ska gälla och köpeskillingen enligt § 5.3 är bestämd utifrån dessa förutsättningar:

- a) Staden utför för närvarande arbeten för att uppföra bland annat de konstruktioner som samtidigt utgör Handelsplatsens grund, golv, väggar, tak och bär upp Katarinavägen. På grund av platsens läge och stora komplexitet kommer många funktioner och konstruktioner att vara gemensamma för Handelsplatsen och omgivande fastigheter samt allmänna platser och kollektivtrafik. Utbyggnaden sker i flera olika etapper. Omfattningen av stadens arbeten och anläggningens övergripande skick vid överlåtelsen framgår av **Bilaga 2**.
Anläggningen är förberedd, på systemhandlingsnivå, för användning och indelning i butiks- och serviceenheter enligt en masterplan/layout som Bolaget tagit del av. Bolaget har fri tillgång till den systemhandling som Staden upprättat för den utformningen och som ligger till grund för de arbeten som staden utför, men är fri att utforma annan masterplan inom ramen för de förutsättningar som ges i detta avtal och kommande överenskommelse om exploatering.
- b) Bolaget utför stomkomplettering, installationer och färdigställer Handelsplatsen samt vissa av de gemensamma funktionerna i samverkan med övriga berörda aktörer. Som framgår av **Bilaga 2** överlämnar Staden bjälklag gjutet till varierande nivå under föreslagen nivå för färdigt golv, till största delen 100 mm. Bolaget avser att i vissa butikslokaler bygga lägre golv. Inför tecknande av överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse ska Bolaget studera om det är möjligt, och i annat fall ska Staden kompensera Bolaget för den uppkomna merkostnaden.
- c) Handelsplatsen kommer att omfatta ca 16400 kvm BTA, vilket innefattar såväl butiksytor som biutrymmen och allmänna kommunikationsytor. Den uthyrningsbara ytan uppskattas till ca 8000 kvm LOA.
- d) Två utrymmen om sammanlagt ca 565 kvm med entré mot kajen ingår i handelsplatsen och är enligt förslag till masterplan avsedda för cykelhall. I begreppet innefattas exempelvis cykelparkering för såväl handelsplatsens behov som ett allmänt behov, cykelverkstad samt även viss försäljning kopplat till service för cyklister. Köpeskillingen är satt utifrån sådan verksamhet. Bolaget åtar sig att etablera ett koncept inom ramen för sådan verksamhet inom de aktuella utrymmena. Om detta efter en rimlig provotid inte visar sig bärkraftigt får annan verksamhet etableras inom ramen för detaljplanen, under förutsättning att tilläggsköpeskillning erläggs enligt § 5.3.
- e) Handelsplatsen ska utgöras av en tvådimensionell fastighet med tillhörande 3D-utrymmen. Preliminära förrättningshandlingar som Bolaget tagit del av är upprättade och redovisar förslag till fastighetsgränser,



gemensamhetsanläggningar och vissa servitut.
Exempelritningar framgår i **Bilaga 3**.

Exempel på fastighetssamverkan avseende vissa funktioner är anläggningar för grundläggning och betongstomme inklusive tätskikt och skyddsbetong samt inlastningsfunktioner i öster och väster.

Grundläggning och betongstomme bär upp Stadens gata, torg och park och utgör samtidigt handelsplatsens golv, mellanbjälklag, väggar och tak. Syftet med fastighetsamverkan är att fördela ansvar för det periodiska underhållet.

Staden ska utföra och bekosta underhåll av det tätskikt under gatan som hindrar vattenläckage till underliggande lokaler med normala intervaller.

Staden ansvarar även för eventuellt annat periodiskt underhåll av konstruktionen.

Bolaget ska å sin sida ge staden tillträde till de utrymmen som krävs för att kunna inspektera anläggningen och utföra underhållet, och har även skyldighet att tåla eventuell påverkan på verksamheten och dess hyresgäster på grund av detta.

Bolaget tar ansvar för sådant underhåll, som uppkommer av skador eller motsvarande som är relaterat till bedrivandet av handelsverksamhet, och har rätt att göra infästningar i stommen.

Lämplig form för och avgränsning av denna fastighetssamverkan ska utredas gemensamt och regleras i kommande överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal.

- f) Exempel på ytterligare fastighetssamverkan avser varumottagningar, ledningar, ventilation och system för utrymning och brandsäkerhet. Tillkommande samverkan som inte nödvändigtvis blir föremål för fastighetsbildning framgår nedan, ytterligare samverkansbehov kan finnas.
- g) Staden ska med stöd av servitut ha rätt att ha ett allmänt tillgänglighetsanpassat gångstråk med rulltrappor och hiss genom Handelsplatsen. Stråket ska förbinda den allmänna platsen på kajplanet med torgplanet via Katarinapaviljongen och kunna hållas öppet dygnet runt.
- h) Staden och Atrium Ljungberg AB genom Tranbodarne 11 KB, ägare till grannfastigheten Tranbodarne 11, ska enligt avtal gemensamt äga Katarinahissen med tillhörande gångvägar i form av en blivande gemensamhetsanläggning eller, om en sådan inte kommer till stånd, samägande. För Katarinahissens gemensamhetsanläggning ska upplåtas erforderligt utrymme för själva anläggningen med tillhörande installationer inklusive passersystem och mediaförsörjning.
- i) Region Stockholm ska ha nyttjanderätt alternativt servitut för gångstråk för kollektivtrafikresenärer. Gångstråket förbinder Saltsjöbanans slutstation med tunnelbanans norra entré och allmän plats på kajplanet och torgplanet samt bussterminalen i Katarinaberget. Stråket, med undantag för arkaden på

mellanplanet, ska kunna hållas öppet den tid som tunnelbanan och Saltsjöbanan trafikeras.

- j) Vissa anpassningar har gjorts i arkaden på mellanplanet för att möjliggöra en koppling mellan Handelsplatsen och grannfastigheten Tranbodarne 11, bl.a. avseende höjdsättningen. Övriga förutsättningar för en sådan koppling får utredas av Bolaget och ägaren till Tranbodarne 11.
- k) Kopplingen mellan handelsplatsen, den nya bussterminalen i Katarinaberget och tunnelbanan kallas Entré Katarinavägen. Bussterminalfastigheten har officialservitut med rätt att ha en entré i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan. Handelsplatsens rätt att använda samma entré behöver därmed preliminärt regleras med stöd av officialservitut, avtalsservitut eller annan nyttjanderätt. Staden utför en provisorisk lösning så att entrén kan fungera då bussterminalen öppnar, vilket sker innan Handelsplatsen kan tillträdas av Bolaget. Entrén färdigställs av Bolaget i samråd med Region Stockholm i enlighet med gränsdragning i genomförandeavtal mellan Staden och Region Stockholm, där Regionen ansvarar för vissa funktioner och Staden och Bolaget för andra. Syftet med upplägget är att entrén ska upplevas som en attraktiv gemensam entré till såväl kollektivtrafik som handel. Parterna kan komma överens om annan ansvarsfördelning.
- l) Parterna ska gemensamt verka för att de kommersiella lokalerna och de allmänna ytorna i Handelsplatsen ska kunna öppna för allmänheten så snart det är möjligt med hänsyn till färdigställandet av övriga Slussen och ett effektivt genomförande av Bolagets arbeten. Eftersom delar av stommen, som är gemensamma för Handelsplatsen och Slussen, planeras att färdigställas sent i projekt Slussen, kan det innebära att Bolagets genomförande behöver delas upp i flera etapper.
- m) Ansvar för drift och underhåll av de olika nyttjanderätts- och servitutsområdena ska delas mellan Bolaget, Region Stockholm och Staden efter skälig och rättvis grund mot bakgrund av nytta och de kostnader som uppstår kopplat till behov av öppettider mm. Region Stockholm har i avtal med Staden förbundit sig att stå för 50% av drift, underhåll och förnyelse av sambandsutrymmen för kollektivtrafiken i atrium och arkad. I samband med upprättande av överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal ska parterna teckna ett driftavtal för att reglera dessa frågor. Parterna ska i detta driftavtal uppnå en situation där Bolagets kostnader för drift och underhåll avseende de allmänna kommunikationsytorna i handelsplatsen motsvarar normala förhållanden för en handelsplats av liknande omfattning men utan utökade öppettider.
- n) För Saltsjöbanan behövs personalutrymmen i direkt anslutning till den nya slutstationen. Omfattningen utreds för närvarande, besked lämnas senast inför kommande överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal. Preliminärt ska dessa färdigställas till uthyrningsbart skick av Bolaget och hyras ut till operatören för Saltsjöbanans trafik alternativt till Region Stockholm.

- o) Avgränsning av lokaler tillhöriga Handelsplatsen på torgplan/gatuplan i anslutning till Entré Katarinavägen är preliminär och är beroende av att en överenskommelse träffas mellan Staden och Region Stockholm med anledning av att Regionen har begärt ändrad utformning av entrén till tunnelbanan och ändring av stationens funktioner. Staden och Bolaget ska verka för att tillsammans med Region Stockholm finna lösningar som möjliggör genomförande av nytt hotell i kvarteret Ormen, innebärande en påbyggnad på tunnelbanestationen och Handelsplatsens lokaler samt en hotellentré mot Ryssgården eller Katarinavägen.
- p) Bolaget ska hålla toaletter tillgängliga för Handelsplatsens besökare.
- q) Bolaget ska följa av staden framtagna Architectural Guidelines och gestaltungsförutsättningar vid utformning av Handelsplatsen inklusive Katarinapaviljongen och Entré Katarinavägen. Gestaltungsförutsättningar framgår av **Bilaga 4**.
- r) Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (**Bilaga 5**) inom ramen för de förutsättningar som ges av gällande detaljplan och Stadens genomförande av nya Slussen. Det innebär exempelvis att det inte finns krav att ordna bilparkering.
- s) Ett fiberhastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

§ 3

DETALJPLAN

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

§ 4

UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSARBETE, ORGANISATION, TIDER

Bolaget driver och leder i samråd med Staden det utrednings- och projekteringsarbete som behövs för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal, och ska efter samråd med staden tillsätta nödvändiga resurser.

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



§ 5

EKONOMI

5.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal. Det inkluderar exempelvis de utrednings- och omprojekteringskostnader som Staden kan drabbas av som en följd av Bolagets eventuella önskemål om justering av stomme, installationer, landskap, ledningar etc. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret och för ordinarie projektering av konstruktioner och installationer som Staden ska bygga.

5.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

Kommande överenskommelse om exploatering ska reglera respektive parts ansvar för att utföra och bekosta bygg- och anläggningsåtgärder inom Handelsplatsen. 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. Stora krav kommer att ställas på samordning av Bolagets arbeten med Stadens olika entreprenörer, övriga byggaktörer i Slussenområdet, Region Stockholm och med de ledningsdragande bolagen.

En specifikation med tillhörande ritningar ska tas fram för att i detalj visa gränsdragning och ansvarsfördelning. Även drift och underhållsansvar fördelas. Bolaget har tagit del av utkast daterat 2019-06-01, delvis reviderat 2019-12-17.

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

- Grundläggning. Grundläggning sker både via pålning och platta på mark.
- Konstruktiv betong, stomme (bjälklag, pelare, bärande delar inklusive tätskikt och skyddsbetong) exklusive Katarinapaviljongen, vilken utförs av Bolaget.
Skalskydd (fasader, tak, glaspartier, dörrar) exklusive Katarinapaviljongen, vilken utförs av Bolaget.
- Platser eller utrymmen för att ansluta media.

Ersättning för de byggnadsdelar och anläggningar som staden utför och överlåter ska ingå i köpeskillingen för Handelsplatsen. Även Handelsplatsens andelar i gemensamhetsanläggningar ingår inklusive de byggnadsdelar och anläggningar som staden utför för gemensamhetsanläggningens räkning.

För de arbeten som Staden utför lämnas 5 års garanti samt 10 års ansvarstid för entreprenaden enligt AB04.

Utöver det som Staden bygger och överlåter inom kvartersmark, låter Staden även uppföra byggnadsdelar och anläggningar som ska ägas av Staden på kvartersmark.

Exempel på sådana är rulltrappor och hiss till Katarinapaviljongen, med tillhörande apparatskåp etc.

Bolaget färdigställer efter tillträdet handelsplatsen med exempelvis installationer, golvmaterial, belysning, stomkomplettering, väggar, glaspartier, undertak, utrymningsvägar, offentliga toaletter, logistikhissar, trapphus som ej ingår i betongstommen etc.

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. Det kan exempelvis röra ytor i anslutning till Katarinapaviljongen och entrépartiet under huvudbron. 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.

I princip samtliga ledningar i stadens mark inom Slussenområdet är kulvertförlagda. Det kommer inte att vara möjligt att lägga ledningar i mark.

5.3. Marköverlåtelse

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för kommersiella lokaler, inklusive av staden uppförda byggnads- och anläggningsdelar samt andelar i gemensamhetsanläggningar för sådana. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på 25 583 kronor per m² LOA.

Köpeskillings storlek är bestämd i prisläge 2020-02-01.

För byggrätt för butiker skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela StorStockholm framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år. Per 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 468 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2020 har publicerats beräknas indextalet per 2020-02-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.



Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. *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 tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

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

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för februari månad 2020.

De två ytorna för cykelhall ingår inte i den LOA som ska ligga till grund för beräkning av köpeskillingen. Om ytorna eller del av dem skulle tas i bruk för annan användning än cykelhall enligt § 2 punkt d) ska en tilläggsköpeskillning erläggas med ett belopp som motsvarar den LOA som tas i bruk för annan användning multiplicerat med den köpeskillning per LOA som anges och beräknas enligt ovan. Bolaget ska utan anmodan kontakta Staden om ytorna ska tas i bruk för annan användning.

Köpeskillingen inkluderar ersättning för de byggnads- och anläggningsdelar som staden uppför. Eftersom Stadens arbeten utförs i en rad olika entreprenader kan Bolagets tillträde till olika delar av Handelsplatsen och tillhörande gemensamhetsanläggningar behöva ske etappvis.

Bolaget blir som ägare till Handelsplatsen befriat från gatukostnadsersättning enligt detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar. Bolaget svarar för alla övriga kostnader för fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten och avlopp, el och fjärrvärme mm.

5.4. Moms

Vid överlåtelsen måste Staden till Skatteverket återbetala avdragen moms på byggkostnaden för de överlåtna byggnads- och anläggningsdelarna samt andelar i sådana. Bolaget ska utöver köpeskillingen ersätta Staden för denna momskostnad fullt ut. 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.

§ 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.

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.

§ 7

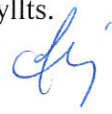
GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för 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 § 5.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast två år efter det att samtliga villkor ovan uppfyllts.



* * * * *

* * * * *

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

Stockholm den 7/2 -2020

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Atrium Ljungberg AB

.....
()

.....
(Annica Anders)

.....
()

.....
(Johan Ljungberg)

BILAGOR

1. Karta
2. Försäljningsobjekt handelsplatsen - Handelsplatsens beskaffenhet och skick vid tillträde (inklusive bilagor).
3. Underlag till fastighetsbildning, utdrag ur handling under arbete
4. Riktlinjer för gestaltning Katarinapaviljongen, inglasning Katarinahissen samt handelsplatsen
5. Hållbarhetskrav
6. Markanvisningspolicy

Karta över markanvisning för handelsplats vid Slussen. Ortofoto 2017.



Röd linje markerar ungefärlig avgränsning av markanvisningsområdet vid Slussen, Södermalm.

Ly