

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 HOTELL ORMEN

§ 1

MARKANVISNING

Parterna är överens om att träffa detta avtal om markanvisning av det på bilagda karta (**Bilaga 1**) angivna markområdet, nedan kallat **Markområdet**, vilket ligger inom fastigheten Södermalm 7:87 i stadsdelen Södermalm, med adress Mariagränd.

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 Markområdet.

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.

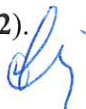
§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Markområdet är sedan 2003 detaljplanelagt för hotelländamål i form av en påbyggnad på den befintliga tunnelbanestationen samt en befintlig före detta järnvägstunnel. Förutsättningarna för hotellet har ändrats i och med genomförandet av projekt Slussen, och markanvisningen syftar till att Bolaget och Staden tillsammans ska undersöka de nuvarande möjligheterna att genomföra ett hotell på platsen och att, om parterna tillsammans med Region Stockholm finner det genomförbart, verka för att teckna överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal samt ett genomförandeavtal med Region Stockholm.

Följande huvudprinciper ska gälla och utgör förutsättningar för den överenskomna köpeskillingen:

- Preliminära och hittills kända förutsättningar har av Staden sammanställts i ett informationsdokument (**Bilaga 2**).



- Byggrätten för hotell enligt detaljplanen möjliggör ca 5000 kvm BTA i 8 våningsplan, men på grund av ändrade förutsättningar kan troligen högst 4500 kvm BTA byggas.
- Region Stockholm utreder för närvarande förutsättningar för en upprustning av tunnelbanestationen. Ett påbyggnadsavtal förutsätter att hotellbygget går att samordna med regionens arbeten. Dessutom behöver hotellbygget samordnas med Stadens ombyggnad av Slussen.
- Region Stockholm ska erhålla servitut för tunnelbanan med tillhörande anordningar. Alternativt kan det bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning.
- Staden respektive ledningsägare ska erhålla servitut alternativt ledningsrätt för tunnlar och ledningar inom Markområdet. Områdena är markerade med u på detaljplanen.
- En del av Markområdet ska enligt z-markering på detaljplanen vara tillgänglig för allmän fordonstrafik. Staden ska erhålla servitut för ändamålet, inklusive belysning. Bolaget anlägger och färdigställer området och ansvarar för framtida drift, underhåll och förnyelse av underbyggnaden eller konstruktionen som bär upp trafikområdet, upp till och med tätskikt och skyddsbetong. Staden ansvarar för framtida drift, underhåll och förnyelse av ovanförliggande bärlager och ytskikt. Parterna kan komma överens om annan fördelning i kommande överenskommelse om exploatering.
- Staden utför för närvarande arbeten för att uppföra entré Katarinavägen som är en gemensam entré till ny bussterminal, tunnelbanestationen samt den nya handelsplatsen i Slussen. Entrébyggnadens utsida är utformad som en trappa upp till Thor Modéns trappor, och är avsedd att även kunna förbinda hotelltomtens z-område i Mariagränds förlängning med Katarinavägen för gående.
- Staden och Bolaget ska verka för att en tillgänglig och synlig entré till hotellet kan tillskapas från Katarinavägen eller Ryssgården.
- Tidigare utredningar har visat på en möjlig koppling under Mariagränd för att förbinda de båda hotelldelarna med varandra. En sådan koppling förutsätter ändring av den handelsyta som ingår i markanvisning för handelsplatsen, och får studeras i det fortsatta arbetet.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (**Bilaga 3**) 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.
- Ett fiberhastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.



§ 3

DETALJPLAN

För Markområdet gäller lagakraftvunnen detaljplan för område vid kv Ormen 1998-00893-54. Detaljplanen är delvis ändrad i och med lagakraftvinnande av detaljplan för Slussen, Dp 2005-08976-54, samt detaljplan för bussterminal i Katarinaberget, ÄDp 2014-12434-54.

§ 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 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 upprättas med utgångspunkt från Stadens genomförande av Slussen och Region Stockholms ombyggnad av tunnelbanestationen.

§ 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. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret och för projektering av anläggningar som Staden ska bygga.

5.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

Bolaget ska ansvara för och bekosta erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

I de fall Staden bedömer att det inom fastigheten kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Staden egna provtagningar och utredningar för att klargöra 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, utan att Parterna överenskommit därom. 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 projektering samt genomförande av samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, inklusive det område som är markerat med z.

Stora krav kommer att ställas på samordning av Bolagets arbeten med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar i Slussenområdet och med de ledningsdragande bolagen.

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.

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 hotell. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas.

Köpeskillingen ska baseras på faktisk utnyttjningsbar bruttoarea enligt detaljplan och är bestämd till 25 000 kr/m² BTA i prisläge 2020-02-01. Beloppet ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, 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 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 514 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2020 har publicerats beräknas indextalet per 2020-02-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalerna för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. Om startindex enligt ovan kan 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 2020-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:

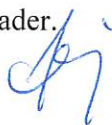
Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för februari månad 2020.

Bolaget blir som ägare till Markområdet 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. Kompensation för extraordinära kostnader

Parterna är ense om att köpeskillingen enligt ovan förutsätter att Markområdet kan bebyggas med för Stockholms innerstad normala grundläggningsförhållanden, samt att en entré från Katarinavägen eller Ryssgården och koppling under Mariagränd kan ordnas enligt §2 ovan. Vidare är den bestämd utan hänsyn till att byggnation ska ske ovan trafikerad tunnelbanestation, intill tidigare bensinmack, på befintlig konstruktion, och att bjälklag i Mariagränd ska vara körbart för allmän fordonstrafik.

Med anledning härav ska parterna i kommande överenskommelse om exploatering med markförsäljning överenskomma om att köpeskillingen ska justeras för merkostnader som är relaterade till omhändertagandet av detta. Som underlag för överenskommelsen ska bolaget ta fram en systemhandling och kalkyl för jämförelse med normala grundläggningsförhållanden i Stockholms innerstad samt identifiering av övriga ovanstående extraordinära kostnader.



§ 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

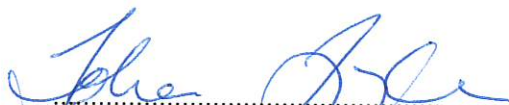
För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

Atrium Ljungberg AB

.....
()


.....
(Annica Anders)

.....
()


.....
(Johan Ljungberg)

BILAGOR

1. Karta
2. Förutsättningar för markanvisning av hotell i kv Ormen
3. Hållbarhetskrav
4. Markanvisningspolicy

Bilaga 1

Karta över område för markanvisning för hotell i kvarteret Ormen. Ortofoto 2017.



Röd linje markerar markanvisningsområdet vid Slussen, Södermalm. Nedan: Planmosaik.

