

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Atrium Ljungberg Hallvägen AB (org.nr. 559155-0453), nedan kallat **Bolaget** samt Atrium Ljungberg AB (org.nr. 556175-7047) nedan kallat Ägarbolaget, har träffats följande

## FÖRAVTAL OCH MARKANVISNINGSAVTAL

till planerad exploatering inom Slakthusområdet etapp 1

### § 1

#### BAKGRUND

Bolaget är ägare till fastigheten Kylfacket 3. Bolagets fastighet ingår i Slakthusområdets första etapp, för vilken Start-PM godkändes av Stadsbyggnadsnämnden den 22 februari 2018.

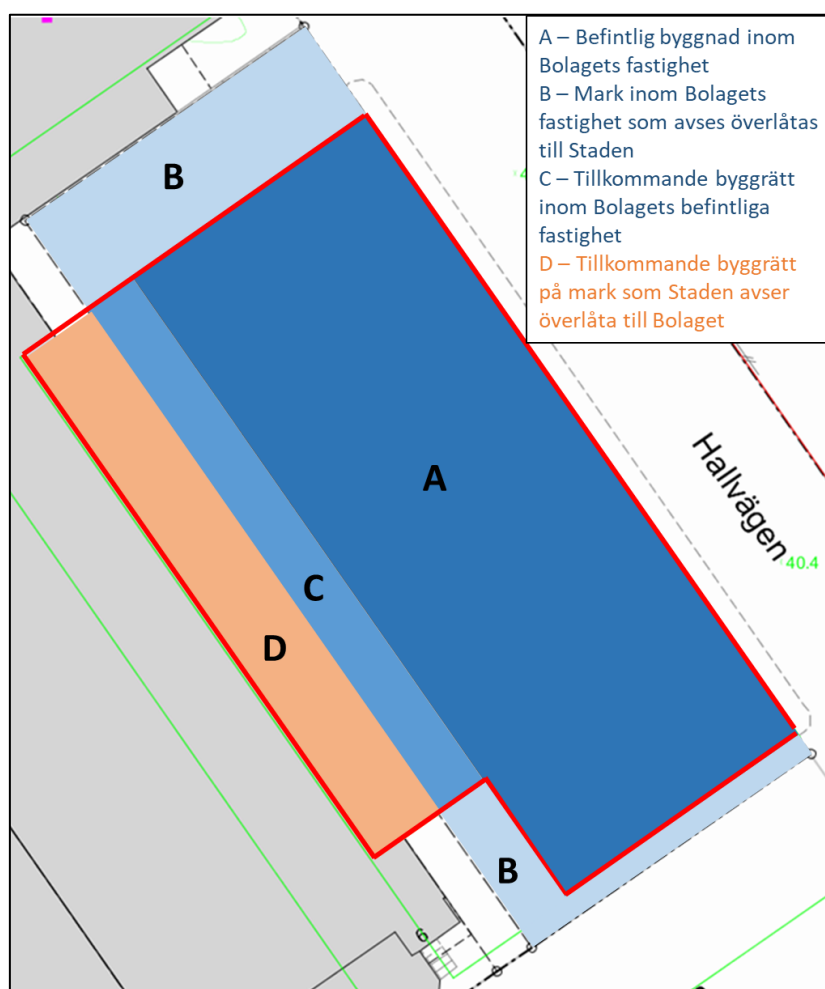


Karta 1. Bolagets befintliga fastighet Kylfacket 3 markerad i rött.

I Karta 2 nedan redovisas Exploateringsområdet (A-D) som behandlas i detta avtal. Bolagets befintliga fastighet illustreras i blått (A-C).

Inom Bolagets fastighet finns en befintlig byggnad (A) som avses bevaras och utvecklas för nytt ändamål, dessutom planerar Bolaget för ny bebyggelse väster om byggnaden. Den tillkommande bebyggelsen ligger delvis inom Bolagets fastighet (C), medan resterande del (D) ägs av Staden och avses överlåtas till Bolaget. Delar av Bolagets befintliga fastighet ska övergå till Staden för allmän plats, se område B i Karta 2.

Det rödmarkerade området (A+C+D), som kommer att utgöra Kylfacket 3 efter fastighetsreglering, betecknas Fastigheten vidare i detta avtal.



Karta 2. Bolagets befintliga fastighet Kylfacket 3 i blått (A-C). Med röd linje illustreras den blivande Fastigheten enligt kommande detaljplan.

**A** avser befintlig byggnad som avses bevaras och utvecklas, **B** avser mark som ska överlåtas från Bolaget till Staden för allmän plats, **C** avser markområde som planeras för ny bebyggelse inom Bolagets befintliga fastighet, **D** avser markområde som planeras för ny bebyggelse inom fastigheterna Kylfacket 1 och Kylfacket 2 som Staden avser överlåta till Bolaget.

## § 2

### MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2020-06-11 beslutat att till Bolaget anvisa det i Karta 2 med D angivna markområdet. Det anvisade markområdet om cirka 565 kvadratmeter ligger inom fastigheterna Kylfacket 1 och Kylfacket 2 i stadsdelen Johanneshov.

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 exploateringsavtal inklusive överenskommelse om överlåtelse av mark.

### SÄKERHET

Bolaget är ett dotterbolag till Ägarbolaget. Ägarbolaget åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta avtal.

## § 3

### SYFTE OCH AVSIKTSFÖRKLARING

Syftet med detta föravtal är att med utgångspunkt från Start-PM, som godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2018-02-22, reglera kostnader för bl.a. framtagande av handlingar och utförande av allmänna anläggningar samt vissa andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal med överenskommelse om överlåtelse av mark.

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att Fastigheten planläggs för ny bebyggelse med kommersiella lokaler för kontor och centrumändamål. Följande huvudprinciper ska gälla:

- Den del av Exploateringsområdet som ligger på Stadens mark (område D i Karta 2) ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Den del av Exploateringsområdet som ligger inom Bolagets fastighet Kylfacket 3 och som enligt kommande detaljplan ska vara allmän platsmark (område B i karta 2) ska överlåtas till Staden.
- Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugsanläggningen kommer att bekostas genom anslutningsavgift.
- De högre ambitionsnivåerna i stadens strategi för gröna parkeringstal gäller för planeringen av Fastigheten. Bolaget ska ta fram en resplan som redovisar Fastighetens behov av bil- och cykelparkeringsplatser, samt vilka övriga mobilitetsåtgärder som Bolaget ska införa.
- Bilparkering kommer att lösas i gemensamt parkeringsgarage med parkeringsköp. För detta ska Bolaget träffa avtal om parkeringsköp med Stockholms Stads Parkerings AB.
- Vid planering av Fastigheten ska Bolaget följa det framtagna kvalitetsprogrammet för den allmänna platsmarken och gestaltungsprogrammet för kvartersmark
- Staden utreder förutsättningarna för ett logistikcentrum vilket ska användas under utbyggnadsskedet och som alla byggherrar ska ansluta till och ta sin andel av kostnaderna för. Bolaget ska även ta sin andel av gemensamma kostnader för logistikcentrumet avseende 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 inhysa ett nodrum för Stokab AB i Fastigheten.

## § 4

### DETALJPLAN OCH PRELIMINÄR TIDPLAN

Bolagets befintliga fastighet omfattas av detaljplan 1715D där ändamålet för fastigheten är Industri. Bolaget och Staden ska verka för att en ny detaljplan för Exploateringsområdet tas fram. Exploateringsområdets indelning i olika planbestämmelser kommer att klargöras i den kommande detaljplanen. I samrådsförslaget för detaljplanen möjliggörs kontors- och centrumändamål inom kvarteret.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för det formella framtagandet av detaljplanen. Bolaget har träffat ett planavtal med stadsbyggnadskontoret.

Tidplanen för utbyggnaden är preliminär och beror på när detaljplanen vinner laga kraft. Stadsbyggnadskontoret uppskattar att detaljplanen kan antas av kommunfullmäktige under 2021, och att detaljplanen vinner laga kraft cirka ett år därefter. Efter lagakraftvunnen detaljplan kommer Staden att behöva cirka ett år för bland annat lednings- och gatuarbeten. Därefter kommer kvartersmarken tillgängliggöras för produktion, vilket bedöms bli år 2023-2024.

## § 5

### UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal.

## § 6

### MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBLDGNING

#### 6.1 Överlåtelse

##### 6.1.1 Överlåtelse av del av Kylfacket 1 och Kylfacket 2

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta ett område om totalt cirka 565 kvadratmeter från fastigheterna Kylfacket 1 och Kylfacket 2 nedan benämnt **Markområde D**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om ca 3,3miljoner kronor. Priset är baserat på en blivande byggrätt om ca 10 500 m<sup>2</sup> BTA och ett byggrättsvärde om 19 000 kr/m<sup>2</sup> BTA.

Markområde D ska genom fastighetsreglering tillföras Bolagets fastighet Kylfacket 3. Reglering av köpeskillingen sker enligt stadens prisregleringsmetod nedan.

Reglering av markpris för kontor, beräknat i prisläge 2020-01-01

Köpeskillingen för kontor, är bestämd till 19 000 kr/m<sup>2</sup> BTA i prisläge 2020-01-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten 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 ännu inte publicerade indextal för 2019. Detta indextal 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 2020-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:

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

### 6.1.2 Överlåtelse av del Kylfacket 3

Bolaget ska till Staden med äganderätt överlåta ett område om totalt cirka 590 kvadratmeter från fastigheten Kylfacket 3 nedan benämnt **Markområde B**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskillning om ca 3miljoner kronor. Priset är baserat på en areal om cirka 590 m<sup>2</sup> TA.

Markområde B ska genom fastighetsreglering tillföras Stadens fastighet Johanneshov 1:1.

Köpeskillingen för Markområde B ökar fram till tillträdet med 3 % per år.

### 6.2 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 6.1. Staden ska underrätta Bolaget inför att ansökan skickas in.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

Bolaget ska bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för eventuella gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

## § 7

### GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

#### 7.1 Rivning och sanering

##### 7.1.1 Inom markområde D

Staden ombesörjer och bekostar rivning av befintlig bebyggelse inom den del av Exploateringsområdet som avses överlåtas till Bolaget, markerat med D i karta 2.

I de fall Staden bedömer att det inom markområde D kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Staden egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken för Fastigheten. 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](http://www.stockholm.se)). Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget. Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

För att värna om våra naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden. Detta ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Rivningen ska vara slutförd senast på Tillträdesdagen, eller vid den senare tidpunkt som Staden och Bolaget kan komma överens om.

##### 7.1.2 Inom markområde B

I de fall Staden bedömer att det inom markområde B kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Staden egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom marken som ska bli allmän platsmark (gata och park). 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](http://www.stockholm.se)). Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget.

Staden 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. Staden svarar för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Bolaget 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. Detta ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

### 7.2 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

### 7.3 Exploateringsbidrag

Staden ombesörjer och Bolaget bekostar genom exploateringsbidrag projektering och byggande av alla anläggningar på allmän platsmark inom Exploateringsområdet till standard som beslutas av Staden. Detta gäller även åtgärder som måste göras i omgivande allmän platsmark för detaljplanens genomförande. Bolagets del av kostnaderna, exploateringsbidraget, för utbyggnad av allmän platsmark för detaljplanen bestäms utifrån Bolagets tillkommande byggrätt inom Bolagets befintliga fastighet i relation till den totalt tillkommande byggrätten inom detaljplanen.

Av Bolagets tillkommande byggrätt, enligt av Bolaget inlämnat material till detaljplanens samrådshandling, är cirka 5 000 kvm BTA inom Bolagets befintliga fastighet. Detta motsvarar cirka 6 % av den totalt tillkommande byggrätten om cirka 90 000 kvm BTA inom detaljplanen, vilket innebär att Bolagets exploateringsbidrag utgör 6 % av entreprenadkostnaden för detaljplanens genomförande.

Entreprenadkostnaden för detaljplanen bedöms till 203 miljoner kronor, varav Bolagets exploateringsbidrag därav blir 11,3 miljoner kronor.

Exploateringsbidraget ska erläggas till Staden senast i samband med slutbesiktning av finplaneringen av allmän platsmark inom detaljplanen.

## § 8

### EXPLOATERINGSAVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSE MED ÖVERLÅTELSE AV MARK

För genomförandet av den kommande detaljplanen ska exploateringsavtal, samt överenskommelse om överlåtelse av mark träffas mellan Bolaget och Staden innan antagandet av den nya detaljplanen. Utöver ovan nämnda punkter ska exploateringsavtalet på sedvanligt

sätt reglera genomförandefrågorna för bebyggelsen såsom t.ex. ansvar vid överlåtelser och säkerheter för genomförandet.

Exploateringsavtalet ska villkoras av att beslut om antagande av ny detaljplan vinner laga kraft.

Bolaget har tagit del av Stadens riktlinjer för exploateringsavtal.

## § 9

### AVTALETS UPPHÖRANDE

Detta föravtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte exploateringsavtal, samt överenskommelse om överlåtelse av mark enligt § 8 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2022-06-11.

## § 10

### ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Stadens skriftliga godkännande överlåtas på annan.

---

Detta föravtal är upprättat i tre exemplar av vilka parterna tagit varsitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Atrium Ljungberg Hallvägen AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

För Atrium Ljungberg AB

.....  
( )

.....  
( )