

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Atrium Ljungberg Slakthuset 6 AB (org.nr. 559184-9624), nedan kallat **Bolaget**, samt Atrium Ljungberg AB (org.nr. 556175-7047), nedan kallat **Ägarbolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Sandhagen 2**

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markanvisning genom aktieöverlåtelseavtal

Stockholms kommun genom dess kommunstyrelse har enligt aktieöverlåtelseavtal m.m. av den 2019-04-10, nedan kallat **Aktieöverlåtelseavtalet**, överlåtit samtliga aktier i SKH Slakthusområdet 13 Fastighets AB (org.nr 559184-9822) och därmed indirekt tomträtten Sandhagen 2 (nedan kallad **Tomträtten**), till Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1 AB (org.nr 559183-0301), Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 2 AB (org.nr 559183-0319) och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 3 AB (org.nr 559183-0285) (nedan kallade  **Holdingbolagen**).

Vidare har Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd (nedan kallad **Staden**) genom Aktieöverlåtelseavtalet lämnat markanvisning till Holdingbolagen för att uppföra bostäder med lokaler i bottenvåning inom Tomträtten och del av intilliggande fastigheten Johanneshov 1:1 samt kommit överens med Bolaget om villkoren för markanvisningen. Användningen för den planerade bebyggelsen har under arbetet med detaljplan ändrats till kontor eller hotell med centrumändamål i bottenvåningen. Denna överenskommelse avser att fullfölja och precisera åtagandet i Aktieöverlåtelseavtalet att exploatera Tomträtten. Detta innebär att i de delar ingen reglering skett i denna överenskommelse gäller vad som överenskommit i Aktieöverlåtelseavtalet.

##### 1.2 Detaljplan

Staden och Bolaget, tillsammans kallade **Parterna**, förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Sandhagen 2 m.fl. antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2019-05073-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

### 1.3 Solidariskt ansvar

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.

## § 2

### FASTIGHETSILDNING SAMT MARKÖVERLÅTELSE

#### 2.1 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för att anpassa fastigheten Sandhagen 2 till den nya Detaljplanen enligt § 1.2. Detta innebär att fastigheten Sandhagen 2 i Stockholms kommun utökas med tillskottsmark från fastigheterna Enskede Gård 1:1, Johanneshov 1:1 och Sandhagen 15. Denna utökade framtida version av Sandhagen 2 kallas nedan **Fastigheten** och är markerad med heldragen grön begränsningslinje i Bilaga 2.

Som tomträttsinnehavare medger Bolaget de förändringar av fastigheten Sandhagen 2 som anpassningen innebär och biträder Stadens ansökan enligt ovan.

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

#### 2.2 Tilläggs- och sidoavtal till tomträttsavtal

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tilläggs- och sidoavtal till gällande tomträttsavtal för Tomträten med i huvudsak de villkor som anges i bifogade förslag, Bilaga 3 och Bilaga 4.

Det är parternas avsikt att Fastigheten fortsatt ska nyttjas med tomträtt, och att tomträttsavgäld ska erläggas, fram till dess att Bolaget tillträder Fastigheten med äganderätt enligt § 2.4 nedan. Som framgår närmare av bifogade förslag till tilläggs- och sidoavtal ska tomträttsavgälden från och med att fastighetsbildningen är genomförd genom tilläggsavtal höjas utefter ny utnyttjningsbar BTA enligt Detaljplanen men genom sidoavtal tillfälligt sättas ned med utgångspunkt i industriändamål.

Den nya avgälden ska i tilläggsavtalet bestämmas till månadsskifte som infaller närmast efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft.

## 2.3 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Fastigheten, för en överenskommen preliminär total köpeskilling om tvåhundrafyrtiosjumbiljoner tjugotusen (247 020 000) kronor.

### 2.3.1 Värdegrundande ytor

Detaljplanen medger centrumändamål i bottenvåningen och kontor och hotell i ovanliggande plan. Varken kontor eller hotell är reglerade med tvingande användning och därför prissätts efter den dyraste användningen, vilken är kontor. Köpeskillingen baseras på byggrätt enligt Detaljplanen, vilket är 15 000 m<sup>2</sup> ljus BTA kontor/hotell och 2 913 m<sup>2</sup> BTA bottenvåningslokaler (Centrumändamål). Definition av ljus BTA lokaler finns i Bilaga 5.

Inom Fastigheten kommer officialservitut för tunnelbana att inrättas. De ytor som servitutsområdet utgör ska inte ingå i prissättningen av byggrätten. Ingen ersättning ska utgå för servitutsrätten för den härskande fastigheten.

### 2.3.2 Kontor

Preliminär köpeskilling för Kontor, är bestämd till 19 355 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 2021-01-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till Tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex (före detta IPD), värdeförändring, kontor övriga 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 2020-12-31 (indextal för år 2020) är indextalet 218 enheter. Detta indextal benämns nedan startindex.

Vid Tillträdesdagen beräknas köpeskillingen för kontor enligt följande: 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 MSCIs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Köpeskillingen erläggs vid tillträdet till Fastigheten och beräknas som köpeskillingen i prisläge 2021-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

### 2.3.3 Bottenvåningslokaler

Köpeskillingen för lokaler i bottenvåningen är bestämd till 11 224 kr/m<sup>2</sup> BTA i prisläge 2021-01-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till Tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex (före detta IPD), 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 2020-12-31 (indextal för år 2020) är indextalet 448 enheter. Detta indextal benämns nedan startindex.

Vid Tillträdesdagen beräknas köpeskillingen för lokaler i bottenvåningen enligt följande: 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 MSCIs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före Tillträdesdagen.

Köpeskillingen erläggs vid tillträdet till Fastigheten och beräknas som köpeskillingen i prisläge 2021-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

#### 2.3.4 Reduktioner på köpeskilling

I enlighet med Aktieöverlåtelseavtalet ska köpeskillingen reduceras med sjuttio två miljoner (72 000 000) kronor, då detta belopp redan har reglerats i samband med tillträdet till Tomträten. Beloppet består av ett *Fastighetsvärde* om 62 409 000 kronor och ett *Evakueringsavdrag* om 9 591 000 kronor och motsvarar värdet på den bebyggelse på Tomträten som rivits.

En ytterligare reduktion på köpeskillingen, fyra miljoner (4 000 000) kronor, ska göras på grund av väsentligt högre produktionskostnader än vad som kan förväntas i tät stadsmiljö.

Reduktionerna sker från den framräknade köpeskillingen per Tillträdesdagen, efter reglering av värdeförändring enligt punkterna 2.2.2 och 2.2.3.

#### 2.4 Tillträde

Enligt Bilaga 6, Skedesplanering från samordningsavtal, kommer Region Stockholm genom FUT att använda hela Fastigheten för produktion av tunnelbana under perioden 2022-07-01 till 2024-12-31, kallat Skede 5. Under denna period kommer Bolaget inte kunna påbörja sin produktion inom Fastigheten.

Bolaget tillträder Fastigheten med äganderätt när

- a) fastighetsbildningen enligt § 2.1 har vunnit laga kraft och
- b) Region Stockholm genom FUT har avetablerat från Fastigheten i sådan grad att det är möjligt för Bolaget att igångsätta sin egen produktion.

Tillträde ska dock ske senast 2025-01-01 oaktat att villkoret enligt punkten b) inte är uppfyllt.

Tidpunkten för tillträde benämns i avtalet **Tillträdesdagen**.

Staden ska senast på Tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande Fastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheten.

### 2.5 Betalning

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.3 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

### 2.6 Dödning

Det ankommer på Bolaget att efter Tillträdesdagen ansöka om och bekosta dödning av tomträtten. För att dödning av tomträtten ska kunna ske måste tomträtten vara fri från belastningar. Staden ska inte motsätta sig att Bolaget vidtar åtgärder för att eventuell in-teckning kommer att gälla även i Fastigheten.

### 2.7 Fastighetens skick m.m.

Bolaget, som har besiktigat Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföroreningar se § 2.8.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

### 2.8 Markföroreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföroreningar bör parterna i första hand utgå från platsspecifika riktvärden för Slakthusområdet, framtagna med utgångspunkt från Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm.

Bolaget ska omgående informera Staden om jord med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) påträffas. Hantering av förorenade massor ska ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten. Om halterna överskrider MKM ska hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan. Eventuell anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolaget. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor med halter upp till och med MKM.

Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som det inte finns någon avsättning för.

För att Bolaget ska få ersättning krävs verifikat. Bolaget ska till Staden bland annat redovisa uppgifter om totalt schaktad mängd jord, mängden jord som har omhändertagits på mottagningsanläggning i halter över MKM, andel återanvända massor samt tillförda fyllnadsmassors ursprung.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken.

### 2.9 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", i Bilaga 7. För cykel- och bilparkering, se § 3.2 i detta avtal.

Gällande grönytefaktor har Fastigheten "special-GYF", och Bolaget ska anlägga åtgärder som enligt beräkningsmodellen för GYF når upp till en faktor om lägst 0,21.

Bolaget förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Bolaget godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.

### 2.10 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

### 2.11 Servitut och ledningsrätter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i Fastigheten till förmån för fastighet ägd av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

#### *Belysning och skyltar*

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att på Tomträten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar, placering bestäms efter samråd med Bolaget.

#### *Linspänd belysning*

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att utnyttja husfasader för infästning av bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen. För ytterligare information berörande linspänd belysning, se Bilaga 8.

### *Tunnelbanan*

Region Stockholm kommer instifta officialservitut för tunnelbaneentré inom Fastigheten.

#### 2.12 Elnätstation

Bolaget förbinder sig att inom Fastigheten upplåta utrymme för elnätstation. Bolaget och nätägaren ska träffa särskild överenskommelse för anläggande och nyttjande av utrymmet.

#### 2.13 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande.

#### 2.14 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten 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 och liknande.

## § 3

### GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

#### 3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.

En övergripande genomförandesamordning för området på och invid Fastigheten finns i *Samordningsavtal för norra tunnelbaneuppgången i Slakthusområdet*, vars bilaga som beskriver genomförandets olika skeden också är bilagt detta avtal, se Bilaga 6.

I syfte att identifiera behov av samordning har Staden upprättat PM produktionsföretsättningar, Bilaga 9. Promemorian beskriver så långt det är möjligt vid avtalstecknandet förutsättningarna för hur det gemensamma arbetet ska drivas. Bolaget förbinder sig att följa vad som anges i Bilaga 9 samt att arbeta gemensamt med Staden samt övriga berörda byggherrar enligt vad som anges i denna PM. Bolaget förbinder sig likväl vid att införa denna PM så som avtalsinnehåll i alla Bolagets entreprenad-upphandlingar som är hänförliga till förevarande exploatering. Det noteras dock särskilt att Bolaget, tillsammans med Staden och Region Stockholm genom FUT, har ingått det

samordningsavtal som finns intaget i Bilaga 6. I händelse av motstridigheter mellan samordningsavtalet och denna överenskommelse inklusive bilagor är Parterna överens om att samordningsavtalet ska ha företräde.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att hyresgäster och besökande får en acceptabel kontakt med gator och parker.

### 3.2 Parkering och mobilitet

Bolaget har tagit fram en resplan för Fastigheten, en sammanställning presenteras i Bilaga 10. Där slås fast att Bolaget ska anlägga 237 cykelparkeringsplatser inom Fastigheten samt göra parkeringsköp för 75 bilplatser och 3,5 poolbilsplatser. Bolaget förbinder sig att teckna avtal med Stockholms Stads Parkerings AB om parkeringsköp. Bolaget förbinder sig även att genomföra de åtgärder som ingår i Bilaga 10.

Avtal om parkeringsköp med Stockholms Stads Parkerings AB ska vara tecknade senast vid erhållet startbesked, se Bilaga 11 och Bilaga 12 för avtalsutkast.

### 3.3 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. Typsektioner för den fris och stålkant som ska anläggas längs med fastighetsgräns bifogas som Bilaga 13. Invid Rökerigatan finns det förgårdsmark, en principsektion visas i Bilaga 14.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av övriga anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen.

Bolaget har tecknat projekteringsavtal och arbetar med att ta fram ett genomförandeavtal med Region Stockholm kring samordning av bebyggelse inom Fastigheten. Båda dessa parter kommer att utföra arbeten åt den andra parten. Ett sådant åtagande är spontning av husgrund. Efter genomförd husbyggnation ska eventuellt kvarlämnade sponter inom Planområdet kapas tre meter under markytan. Bolaget ansvarar för att det sker inom Planområdet.

### 3.4 Ledningar

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns ska beaktas vid Bolagets byggverksamhet. Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av ledningar i drift. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.



Anläggningar för dagvatten som Bolaget ansvarar för ska planeras och utföras med hänsyn till befintliga ledningar vid fastighetsgräns. Det fördröjningsmagasin för dagvatten som Bolaget ska bygga under mark, inom Fastigheten, invid Rökerigatan ska mot gatufastigheten vara vattentätt och får inte påverka Stadens möjlighet att schakta i gatan. Bolaget ska ta kontakt med ledningsbolagen för planering av dessa arbeten.

### 3.5 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Skylt, fundament och montage betalas av Bolaget. Skyltning ska ange Stadens medverkan i projektet med logotyp och webbadress till projektet (växer.stockholm/slakthusområdet).

Utformning av och innehåll på byggs skylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlur under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggs skyltar.

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast en vecka innan byggaktörens etablering.

Därutöver förbinder sig Bolaget att kontinuerligt informera berörd allmänhet om sin del i projektet t.ex. vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

För kännedom har Staden, Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) och Atrium Ljungberg AB även tagit fram dokumentet ”Riktlinje – budskap och utformning av skyltning i Slakthusområdet”.

### 3.6 Byggytor och byggetablering

Användandet av markytor för etablering och byggande finns beskrivet i samordningsavtal med tillhörande bilagor, se Bilaga 6.

I de fall upplåtelse av allmän plats behövs för byggetablering gäller Stockholms stads trafikkontors vanliga villkor kring markupplåtelse. Bolaget svarar för samtliga kostnader och tillstånd för etableringsytorna.

### 3.7 Gemensam logistiklösning

Staden har beslutat att utföra en rad gemensamma logistikåtgärder för Bolaget och andra byggande parter inom projekt Slakthusområdet. Bolaget förbinder sig att medverka i områdets leveransstyrning och hänvisa inkommande leveranser till den gemensamma logistikytan. Där behöver leveranser vänta till dess att utpekad lastplats vid entreprenadområdet är tillgänglig. Övriga logistikåtgärder är att Bolaget kan nyttja projektytor och hyra mark av Staden.

### 3.8 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Tomträten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Bolaget ska:

- verka för att alla entréer till en byggnad görs tillgängliga
- en ramp bör luta högst 1:20
- verka för att Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:15) även tillämpas på kvartersmark.

Bolaget ska därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

I Slakthusområdet kommer parkeringsplats för rörelsehindrad att behöva anordnas på allmän platsmark.

Ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken ”Stockholm – en stad för alla”, som finns på Stadens hemsida.

### 3.9 Fiberanslutning

Bolaget åtar sig att installera ett fiberfastighetsnät i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

### 3.10 PM arkitekturbeskrivning

För att säkra kvaliteter i den nya bebyggelsen har en PM arkitekturbeskrivning upprättats, se Bilaga 15. PM arkitekturbeskrivning ska utgöra ett för Staden och Bolaget gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering och byggande inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa arkitekturbeskrivningen vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

### 3.11 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Stockholms stads geotekniska databas, [www.stockholm.se/Geoarkivet](http://www.stockholm.se/Geoarkivet), via Geosuite. Plankoordinater ska anges i referenssystemet SWEREF 99 18 00. Z-koordinat ska anges i höjdsystem RH 2000. Mätprotokoll ska innehålla X, Y och Z-koordinat för markytan, samt Z-värde för mätpunktens installationsnivå.

### 3.12 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”. Denna aktuella etapp av Slakthusområdet ska inte kopplas till sopsug.

### 3.13 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolaget har tagit del av ett dokument benämnt ”Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark”, som finns på stadens hemsida. Dokumentet redovisar riktlinjer som bör, och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för stadens allmänna platsmark.

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar.

Stockholms stad är mycket restriktiv till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Staden och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av staden, genom dess trafikkontor. Bolaget åtar sig att kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

## § 4

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 4.1 Säkerhet

I det fall Bolaget överlåter Fastigheten till annan part svarar Bolaget såsom för egen skuld solidariskt med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma. Om Staden godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt denna överenskommelse om exploatering kan Staden, om Bolaget så begär, genom skriftliga besked härom befria Bolaget från sitt åtagande att svara solidariskt med de nya ägarna. Så kan även ske om de nya ägarna ställer säkerhet som Staden skäligen kan godta såsom borgen eller självständig bankgaranti. Vad som här stadgas gäller till och med att Bolaget eller de nya ägarna uppfyllt sina skyldigheter enligt denna överenskommelse, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

#### 4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av nittiosex miljoner (96 000 000) kronor, i penningvärde 2022-07-01, att senast sex år efter Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta inte beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Staden lider på grund av bolagets avtalsbrott. I sådant fall ska redan erlagt vite avräknas från skadeståndet. Utgivande av vite på verkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

#### 4.3 Tider gatuproduktion

Staden och Bolaget ska ta fram samordnad tidplan för Skede 7 och Skede 8 (se Bilaga 6) inför upphandling av stadens markentreprenör. Av tidplanen ska framgå när ALAB frånträder respektive gata för Stadens lednings-, gatu- och finplaneringsarbeten. Senast sex månader före starten av Stadens arbeten i Skede 7 ska tiderna bekräftas. Dessa tider för frånträde från olika gator ligger därefter till grund för löpande förseningsvite av etthundratusen (100 000) kronor per påbörjad vecka. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats.

I Stadens produktion av gator stängs arbetsområdet, och därmed den aktuella gatan, av. Arbetsmiljöansvar Bas P och Bas U innehas av Stadens entreprenör. Vissa ytor markerade i Samordningsavtalet kommer samnyttjas mellan Parterna.

#### 4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 96 000 000 kronor i penningvärde 2022-07-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad, Atrium Ljungberg AB och Atrium Ljungberg Slakthuset 6 AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Slakthusområdet

daterad ..... Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 96 000 000 kronor i penningvärde 2022-07-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.”

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

#### 4.5 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels exploateringsnämnden senast 2022-06-09 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2022-10-17 godkänner beslut om försäljning av Sandhagen 2 genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2022-06-09, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. 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 två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Atrium Ljungberg Slakthuset 6 AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

För Atrium Ljungberg AB

.....  
( )

.....  
( )

## BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Bild av nuvarande och framtida fastighetsgränser
3. Avtalsutkast Tilläggsavtal till tomträten Sandhagen 2
4. Avtalsutkast Sidoavtal till tomträten Sandhagen 2
5. Definition av ljus BTA
6. Skedesplanering från Samordningsavtal
7. Hållbarhetskrav vid byggande på Stadens mark i Stockholm
8. Principer för linspänd belysning
9. PM Produktionsförutsättningar
10. Utdrag ur resplan för Sandhagen 2
11. Avtalsutkast parkeringsköp, Stockholms Stads Parkerings AB
12. Avtalsutkast parkeringsköp för bilpool, Stockholms Stads Parkerings AB
13. Typsektioner fris
14. Prinscipektion Rökerigatan
15. PM arkitekturbeskrivning