

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Atrium Ljungberg Slakthuset 23 AB (org.nr. 559311-4985), nedan kallat **Bolaget**, tillsammans nedan benämnda **Parterna**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Enskede Gård 1:1, Johanneshov 1:1, Styckmästaren 1, 2, 4 och Sandstugan 3

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2021-04-29 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra specialanpassade lokaler för konstnärlig högskoleutbildning (inklusive teknikytor däribland kundstation för el), benämns nedan **SKH**, samt för lokaler med centrumändamål och kontor med avsikt att användas för en framtida utökning, av SKHs ytor, **Expansionsytorna**. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal. Bolaget har begärt att markanvisningen fullföljs med ett av Bolaget helägt dotterbolag som därför ska vara part i överenskommelse om exploatering

1.2 Markägande

Enskede Gård 1:1, Johanneshov 1:1, Styckmästaren 1, 2, 4 och Sandstugan 3 ägs av Staden.

1.3 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för ovanstående fastigheter antas och får laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2020-14677, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden ska vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, benämns nedan **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och gränser som anges som streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

Bolaget ska bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för genomförandet av Detaljplanen. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Tomträttsupplåtelse och rättigheter m.m.

Bolaget och SKH har tecknat ett hyresavtal, benämns nedan **Hyresavtalet**, avseende Fastigheten, med giltighet från och med 2023-12-14

Parterna ska träffa tomträttsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, benämns nedan **Tomträttsavtalet**, Bilaga 2, efter det att;

- beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har fått laga kraft, och
- tidigast 2024-12-14

Om Hyresavtalet upphör i förtid eller förklaras ogiltigt kommer Fastigheten inte att upplåtas med tomträtt till Bolaget, varvid denna överenskommelse förfaller i sin helhet utan ersättningsrätt från någondera parten. Samma sak gäller om det pågår en tvist om hyresavtalets giltighet 2024-12-14.

I det fall det pågår en tvist om Hyresavtalets giltighet kommer Kommunfullmäktige skjuta fram tidpunkten för när detaljplanen antas till dess tvisten slutligt avgjorts och fått laga kraft.

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 om Bolaget anser det nödvändigt, alternativt att anpassa sin byggnad till befintliga konstruktioner.

Upplåtelsedagen, benämnd nedan **Upplåtelsedagen**, ska i Tomträttsavtalet bestämmas till ett månadsskifte som infaller senast nio månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har fått laga kraft, dock som tidigast enligt § 3.1.

Tomträttsavtalets uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av 3XN daterade 2023-06-30. I det kommande tomträttsavtalet ska bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på beviljade bygglovshandlingar. För reglering av Expansionsytorna, se stycke nedan.

För tomträtten gäller att avgäldsnyvån kommer att baseras på, i Detaljplan, tillåten användning med ett byggrättsvärde baserat på en bruttoareaberäkning.

Överenskommet underlag för tomträttsavgälden för avgäldsgrundande bruttoarea för kommersiellt ändamål är 12 000 kr/m² BTA för bottenvåningslokaler och 18 000 kr/m² BTA för lokaler ovan bottenvåning. För högskolelokaler baseras avgälden på ett underliggande markvärde om 9 000 kr/m² BTA. Avgäldsrentan är 4,5%. Alla markpriser är i prisnivå 2020-01-01.

Från värdetidpunkten ska omräkning av avgälden ske fram till Upplåtelsedagen enligt Tomträttsavtalet.

Enligt markanvisningsavtalet tecknat 2021-04-29 har SKH en option för expansionsytor för sin verksamhet om cirka 6 200 m² ljus BTA. Under tiden från Upplåtelsedagen ska dessa ytor betraktas som kommersiella ovan bottenvåning. I tomträttsavtalet ska ytorna utgöra avgäldsgrundande bruttoarea för kommersiellt ändamål med medföljande avgäldsnivå. Om Bolaget kan påvisa genom hyresavtal mellan Bolaget och SKH att dessa ytor ska användas som expansionsytor för SKHs verksamhet ska avgäldsnivån för dessa ytor, genom sidoavtal till tomträttsavtal sänkas till avgäldsnivån för högskolelokaler. Nedjusteringen gäller inte för högskoleverksamhet som bedrivs av annan aktör än SKH.

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får regleras i Tomträttsavtalet, inskrivas som servitut i Fastigheten/blivande tomträtten 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.

2.2.1 Belysning och skyltar

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

2.2.2 Linspänd belysning

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att utan ersättning utnyttja husfasader inom Fastigheten för infästning av bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen samt teckna upplåtelseavtal för belysningsanordning i huvudsak enligt villkor i Bilaga 5 för genomförandet av Detaljplanen. För ytterligare information om linspänd belysning, se Bilaga 5.

2.2.3 Fastighets-skatt

Preliminärt beräknas fastighetsbildning ske vid tidpunkten för Upplåtelsedagen enligt § 2.2. Parterna är införstådda med att fastighetsbildning då kan komma att ske tidigare än avtalad tillträdesdag samt att kostnader därmed uppkommer i form av fastighets-skatt. Staden vidarefakturerar Bolaget eventuell skatt som drabbar Staden för aktuell period.

2.3 Gemensamhetsanläggningar

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

2.4 Rivning och evakuering

Staden ombesörjer och bekostar evakuering och rivning av befintlig bebyggelse inom Fastigheten/blivande tomträtten. Rivningen ska vara slutförd senast vid Upplåtelsedagen enligt § 2.2.

Markföreningar behandlas under §2.5. I övrigt accepterar bolaget Fastigheten/blivande tomträttens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i den.

2.5 Markföreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta.

Vid bedömning av markföreningar bör Parterna i första hand utgå från platsspecifika riktvärden för Slakthusområdet, framtagna med utgångspunkt från Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm. Om dessa riktvärden inte är tillämpliga kan platsspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell tas fram.

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/blivande tomträtten. Om halterna överskrider MKM ska hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan, som beräknas tas fram innan sommaren 2024. 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 samtliga 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. Staden svarar även för merkostnad för schakt av dessa massor och eventuell återfyllnad, såvida det inte handlar om kostnader kopplat till planerad anläggningsschakt som ändå ska ske oaktat föroreningsgrad.

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.

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

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

Stadens åtagande avser endast markföreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av Fastigheten/blivande tomträten.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten/blivande tomträten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, med trafikkontorets utsedda belysningsspecialister, med övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Staden ska upprätta en tidplan, nedan benämnd **Tidplanen**, Bilaga 4, för exploateringen inom Planområdet där det bland annat ska framgå när Bolaget kan påbörja sin byggnation inom Fastigheten/blivande tomträten. Bolaget ska samordna sina tider för exploateringen inom Fastigheten/blivande tomträten med Tidplanen.

Den vid markanvisning överenskomna tidplanen med tillträde kvartal 4 2024 har tidigare förskjutits på önskemål från Bolaget. Parterna är överens om att Staden inte kan hållas ansvarig för försenade tillträdestider som beror på Bolagets senareläggning av byggnationen.

Parterna är överens om att tidpunkten för när byggnation inom Fastigheten kan påbörjas är när följande villkor är uppfyllda, preliminärt 1 april 2026 (samma dag som Upplåtelsedagen):

- Detaljplanen fått laga kraft senast 30 mars 2025
- Stadens lednings- och arbetsgatuarbeten på Slakthusgatan och Diagonalen, väster respektive söder om Fastigheten, är slutförda, se §. 2.6

I syfte att identifiera behov av samordning har Staden upprättat PM produktionsförutsättningar, benämns nedan **PM Produktionsförutsättningar**, se

Bilaga 7. 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 PM Produktionsförutsättningar 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 entreprenadupphandlingar som är hänförliga till förevarande exploatering.

3.2 Kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Fastigheten/blivande tomträten iordningsställa cirka 25 840 kvm ljus BTA, enligt överenskomna principer, vuxenutbildning för konstnärlig högskola och kommersiella lokaler med användning enligt Detaljplanen. I källaren ska teknikanordningar, cykelparkeringar och omklädningsrum, lager och förråd, uppföras.

3.3 P-tal och mobilitet

Bolaget förbinder sig att teckna avtal med Stockholms Stads Parkerings AB om parkeringsköp. Antalet parkeringsplatser som Bolaget ska köpa för Fastigheten, framgår av ”Handlingsplan för mobilitet och parkering i Slakthusområdet – etapp 4a”, Bilaga 8. Fastigheten benämns som **Kvarter Q** i den bilagda handlingsplanen. Bolaget förbinder sig även att genomföra de övriga åtgärder som föreskrivs Bolaget i Bilaga 8.

Bolaget förbinder sig att teckna parkeringsköpsavtal med Stockholm Parkering AB i enlighet med Bilaga 9, för Fastigheten/blivande tomträten före Upplåtelsedagen. Parterna har tecknat intentionsavtal, se Bilaga 9.

3.4 Inflyttning

Bolaget är medvetet om att planerad inflyttning av hyresgäster kan ske innan Staden har finplanerat omgivande gator. Innan finplanering är utförd ansvarar Bolaget för att de som nyttjar lokalerna kan nyttja byggnadens entréer och ordna med sin sophantering mm.

Bolaget ska, så snart det är möjligt utifrån tidplanen och Stadens arbeten, färdigställa den yttre miljön inom Fastigheten, så att de hyresgäster och övriga nyttjare inom Fastigheten får en acceptabel kontakt med gator.

3.5 Last- och godshantering

Bolaget förbinder sig att genomföra och följa den uppdelning av transporter som föreskrivs för Fastigheten/blivande tomträten i enlighet med Inlastning SKH – Sammanställning, daterat 2023-02-08, benämns nedan **Inlastning SKH**, stycke ”Antal och typ av transporter”, se Bilaga 10. Bolaget förbinder sig att tillse att större gods endast levereras via Slakthusgatan och att enbart mindre leveranser får ske till Arenavägen och Diagonalen. De större godstransporterna som sker till Slakthusgatan ska nå godshanteringen via de kapacitetsstarka gatorna söderifrån, benämns **Lokala huvudgator**, i bland annat Gestaltning-PM allmän platsmark 2023-10-23, SLAKTHUSOMRÅDET, detaljplan dp 4a.

Bolaget förbinder sig att även följa och genomföra de säkerhetsåtgärder som föreskrivs i stycke ”Backningsrörelse” för Fastigheten i Inlastning SKH.

3.6 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, enligt Stadens standard och enligt PM Produktionsförutsättningar. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

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

3.6.1 Fris och stålkant

Bolaget ska inom Fastigheten anlägga och bekosta fris och stålkant i anslutning mot allmän platsmark. Material, utförande och uppbyggnad ska ske enligt ”Typsektioner för friser”, Bilaga 14.

I enlighet med den övergripande visionen för Slakthusområdet om att skapa ett finmaskigt grönt nätverk ska frisen vara planterad till minst:

- ca 20% mot Arenavägen (östra sidan av Fastigheten)
- ca 40% mot Diagonalen och Slakthusgatan (södra och västra sidan av Fastigheten)
- ca 50% mot Östra gränd (norra sidan av Fastigheten)

3.6.2 Linspänd belysning

Bolaget bekostar, ombesörjer, konstruerar och anlägger erforderlig utrustning på och inom Fastigheten avseende belysningsanordning till gatubelysningsanläggning som knyter ihop allmän plats och kvarterersmark.

Med erforderlig utrustning menas följande:

- infästning i fasad
- kopplingslådor
- kanalisation för el

Placering av infästningar och kopplingslådor sker i samordning med trafikkontorets belysningsexperter. Bolaget förbinder sig att aktivt delta i samordning av lösningar för belysningsanordningen. Se Stadens anvisningar, Bilaga 5.

3.7 Ledningar och serviser

3.7.1 Ledningar och anläggningar invid fastighetsgräns

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 och infiltration som Bolaget ansvarar för ska planeras och utföras med hänsyn till befintliga ledningar vid fastighetsgräns. Bolaget ska ta kontakt med ledningsbolagen för planering av dessa arbeten.

3.7.2 Ledningar inom Fastigheten och serviser

Bolaget är införstått med att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Fastigheten. Bolaget tar på sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

Bolaget ansvarar för och bekostar omläggning av privata ledningar inom Fastigheten/blivande tomträtten som behöver göras för att anpassa sig till serviser placerade enligt vad som anges i Bilaga 12. Bolaget står för samtliga serviskostnader med undantag för en anvisad förbindelsepunkt för vatten, dagvatten och spill som Staden bekostar. Bolaget ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av omläggningarnas följdkonsekvenser utanför Fastigheten/blivande tomträtten.

I det fall Bolaget initierar annan placering av servislägen än enligt Bilaga 12, som innebär flytt av servisläge, ansvarar Bolaget, utöver kostnaden för flytten, även för den kostnad som uppkommer för projektering och genomförande av det.

3.8 Befintlig vegetation och mark

3.8.1 Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd och annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

3.8.2 Gemensam syn av angränsande allmän plats

Bolaget och Staden ska utföra en gemensam syn av den angränsande gatumarken för att fastställa vegetationens status och vilka skyddsåtgärder som Bolaget, vid behov, ska utföra. Det åligger Bolaget att minst 5 veckor (25 arbetsdagar) innan planerad etablering och byggstart kalla Stadens representanter. Status för träd och eventuell övrig vegetation på allmän plats ska dokumenteras och inventeras av Stadens representanter i samband med synen. Stadens representant ska protokollföra synen, samt dokumentera med fotografier. Protokollet ska justeras av och delges bägge parter. Överenskomna skyddsåtgärder, så som exempelvis placering av skyddsstängsel ska tydliggöras i dokumenteringen med t.ex. fotografier och biläggas protokollet.

3.8.3 Skydd av vegetation på allmän plats

Skyddsåtgärder för vegetation på allmän plats ska utföras enligt Stockholms stads Tekniska handbok, om inget annat överenskommes så att såväl stam, krona som träd och buskars rotzon skyddas. Specificering av skyddsåtgärder beslutas vid den gemensamma synen. Skador som ska skyddas mot är exempelvis påkörning, rotskador, nötning och kompaktering av mark. Inga skyddsåtgärder får utformas så att de fästs i trädstam eller annan del av vegetation. Beskrivning av träden får, med skriftligt tillstånd från Staden, utföras av utbildad arborist eller person med motsvarande kompetens.

3.9 Information till allmänheten

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 (<https://vaxer.stockholm/projekt/>)

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 i samband med 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 utbyggnad av tunnelbana (FUT) och Atrium Ljungberg även tagit fram dokumentet ”Riktlinje – budskap och utformning av skyltning i Slakthusområdet”.

3.10 Byggytor och byggetablering

3.10.1 Kvartersmark

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten, se PM Produktionsförutsättningar för vad som gäller för eventuellt behov av byggetablering och byggytor på någon av Stadens kvartersmarksfastigheter.

3.10.2 Allmän plats

För etablering på allmän plats inom Slakthusområdet, se PM Logistik. För upplåtelse av plats för byggetablering utgår ersättning med 500 kr/kvm tomtarea och år. Bolaget svarar för samtliga kostnader och tillstånd för etableringsytorna.

3.11 Gemensam logistiklösning

Staden har beslutat att utföra en rad gemensamma logistikåtgärder för Bolaget och andra byggherrar inom projekt Slakthusområdet.

Omfattning av beslutade och planerade åtgärder är beskrivna i PM Logistiklösning, se Bilaga 6, benämns nedan **PM Logistiklösning**.

Bolaget ska ersätta Staden för sin andel av de gemensamma kostnaderna. Bolaget accepterar Stadens styrning av de gemensamma åtgärderna. Arbetet ska dock ske i samverkan och dialog mellan Staden, Bolaget och övriga byggande parter inom projekt Slakthusområdet.

Byggherrarna ansvarar för att samtliga förpliktelser och informationen i enlighet med PM Logistiklösning och PM Produktionsförutsättningar, förs vidare i entreprenadhandlingar för sina entreprenader inom Slakthusområdet och att byggherrarnas entreprenörer blir bundna av förpliktelserna i denna handling.

3.12 Åtagande gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, version 2.0 i Bilaga 16.

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.

3.13 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom de nya gränserna för Fastigheten enligt Detaljplanen ska göras så att planerad bebyggelse inte tar skada och så att planerad bebyggelse inte heller ökar översvämningsrisken för omkringliggande bebyggelse eller försämrar framkomligheten inom och utom Fastigheten, vid extrem nederbörd (klimatanpassat 100-årsregn).

3.14 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bl.a. följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler och arbetslokaler.

- 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 2011:5 ALM 2) bör även tillämpas på kvartermark.

Bolaget ska därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge. Bolaget ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

I Slakthusområdet kommer parkeringsplats för rörelsehindrad att möjliggöras på allmän platsmark. För Fastigheten kommer parkeringsplatser för rörelsehindrade anläggas på allmän platsmark vid östra, södra och västra sidan invid Fastigheten. Bolaget är ansvarig för att utifrån de parkeringsplatserna för rörelsehindrade på allmän plats, anpassa sina entrélaggen inom Fastigheten för att uppnå tillgänglighetskraven enligt ovan.

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

Bolaget åtar sig att följa anvisningar för tillgänglighet och ledstråk längs med friserna inom Fastigheten, Bilaga 15.

3.15 Fiberanslutning

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

3.16 Arkitekturprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter mellan exploateringen inom Fastigheten och utformningen av allmän plats inom Planområdet har ett arkitekturprogram, Arkitekturprogram för Evenemangstorgskvarteren tillhörande detaljplan för etapp 4A i Slakthusområdet, 2024-08-28, upprättats.

Arkitekturprogrammet utgör ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Arkitekturprogrammet är utarbetat av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa arkitekturprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse inom Fastigheten, samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande, se Bilaga 13. Fastigheten benämns **kvarter Q, SKH** i arkitekturprogrammet.

3.17 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholm Vatten och Avfalls AB:s riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

Inom Slakthusområdet ska en stationär sopsugsanläggning byggas.

Stockholm Avfall AB (org. nr: 556969-3087), nedan kallat **Avfallsbolaget**, kommer att vara huvudman för sopsugsanläggningen. Avfallsbolaget kommer att ansvara för den del av sopsugsanläggningen som sträcker sig fram till fastighetsgräns. Bolaget är ansvarig för den del av anläggningen som befinner sig inom Fastigheten.

Bolaget och Avfallsbolaget har ingått ett anslutningsavtal, se Bilaga 17.

3.18 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 att 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

Atrium Ljungberg AB (org.nr. 556175-7047) har åtagit sig, se Bilaga 18, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För de fall tomträtten eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Atrium Ljungberg AB (org.nr. 556175-7047) ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Atrium Ljungberg AB (org.nr. 556175-7047) svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Atrium Ljungberg AB (org.nr. 556175-7047) från sitt åtagande.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 97 000 000 kronor, i penningvärde 2020-01-01, att till 7 år efter dag för beslut om Detaljplanen fått laga kraft, ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När Tomträttsavtalet ovan träffats ska detta vite sättas ned till 32 000 000 kronor, i penningvärde 2020-01-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

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 påverkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

4.2.1 Återfyllning källarvåning

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 100 000 kronor per påbörjad vecka, senast till den dag, 2 år och 6 månader efter faktisk byggstart, ha färdigställt bottenplatta och källarvåning så att Bolaget kan återfylla mot allmän platsmark. Återfyllning ska ske i enlighet med PM Produktionsförutsättningar.

4.2.2 Finplanering

Staden måste ha tillgång till allmän platsmark för att kunna finplanera marken. Bolaget ska vid 12 månader efter produktionsstart, dock senast 8 månader innan hyresgäster eller andra nyttjare av Fastighetens lokaler tillträder, till Staden lämna besked om färdigställandetider för Fastighetens olika sidor. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 100 000 kronor per påbörjad vecka, senast 4 månader före respektive färdigställandetid enligt ovan, eller annat överenskommet datum, lämna Staden tillträde till allmän plats. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till allmän plats eller att ny uppgörelse träffats.

4.2.3 Etableringsytor

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör håller sig inom Fastigheten eller med Staden överenskommet arbetsområde. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden utgår avgift enligt PM Logistiklösning.

4.2.4 Viten för skador på allmän platsmark

Om träd eller annan vegetation på allmän plats på grund av Bolaget eller något företag som Bolaget anlitar, skadas, avlägsnas eller dör ska Bolaget till Staden utge vite, samt att Bolaget ska stå för alla Stadens kostnader i samband med återställning.

För dött eller skadat träd utgår vite enligt stadens beräkningsmodell, Bilaga 19. För skador som medför att trädet måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp. För träd som parterna vid den gemensamma synen är överens om att fälla utgår inget vite. För träd befintliga inom arbetsområdet vid Bolagets tillträde utgår inget vite vid en eventuell skada.

För träd som parterna vid den gemensamma synen är överens om att fälla utgår inget vite. Om träd dör eller skadas trots att dokumentation kan uppvisas som visar att föreskrivna åtgärder följts, utgår inget vite.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Innan tomträtt upplåtits får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite 130 000 000 kronor i penningvärde 2020-01-01, att vid överlåtelse av tomträten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt 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 och [Företagsnamn] träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Enskede Gård 1:1, Johanneshov 1:1, Styckmästaren 1, 2, 4 och Sandstugan 3 daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av tomträten tillse att också efterföljande tomträttshavare 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 130 000 000 kronor i penningvärde 2020-01-01. 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.

4.4 Fullgjorda åtaganden

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse har Bolaget erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte ska anses föreligga vid avgäldsreglering.

4.5 Överenskommelsens giltighet

Förutom det som anges i § 2.2 är denna överenskommelse till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2025-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels kommunfullmäktige senast 2025-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Planområdet, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels kommunfullmäktige senast 2025-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

Bolaget är medvetet om

att 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

För Atrium Ljungberg Slakthuset 23

genom dess exploateringsnämnd

AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Atrium Ljungberg AB. Tillgodkännande av partsändring enligt § 1

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med den blivande tomträttsfastigheten markerad
2. Förslag till tomträttsavtal
3. Omräkning av tomträttsavgäld
4. Preliminär tidplan
5. PM Linspänd belysning, 2024-02-13
6. PM Logistiklösning, 2024-09-12
7. PM Produktionsförutsättningar, 2024-09-13
8. Handlingsplan för mobilitet och parkering i Slakthusområdet – etapp 4a, 2023-09-15
9. Kopia på intentionsavtal parkeringsköp och för bilpool, Stockholms Stads Parkerings AB
10. PM Inlastning SKH Sammanställning, 2023-02-08, Structor
11. Mall upplåtelseavtal för belysningsanordningar
12. Karta över planerade lägen för serviser
13. Arkitekturprogram för Evenemangstorgskvarteren, Kvarter Q, SKH
14. Typsektion fris, 2023-04-07
15. Underlag för tillgänglighet och ledstråk, 2024-04-17
16. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark, version 2.0
17. Anslutningsavtal Stockholm Avfall AB, sopsugsanläggning
18. Kopia av borgenshandling
19. Vite vid trädiskada