

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och LS Slakthusgränd AB (org. nr. 559308-0673), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Slakthusområdet, etapp 1**

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2017-06-08 lämnat markanvisning till Slakthusgränd Fastighets AB (namnändrat från Laterre Q-gruppen Holding AB) (org.nr. 559078-9144) för att uppföra bostäder, förskola, samt mindre lokaler inom område Slakthusområdet, etapp 1. Exploateringsnämnden beslutade 2019-11-14 att medge att vissa av villkoren för markanvisningen ändrades. Staden och Slakthusgränd Fastighets AB har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2017-08-17, med tilläggsavtal 2019-11-19. Slakthusgränd Fastighets AB har därefter framfört önskemål om att överenskommelse om exploatering istället ska träffas med Bolaget. Staden har godtagit det önskemålet. Slakthusgränd Fastighets AB och Bolaget har samma ägarstruktur.

Med anledning av ovanstående träffas denna överenskommelse mellan Staden och Bolaget. Överenskommelsen fullföljer och ersätter ovan markanvisningsavtal med tilläggsavtal.

##### 1.2 Detaljplan

Detaljplan benämnd Dp 2017-0239 för Slakthusområdet etapp 1, nedan kallad **Detaljplanen**, har vunnit laga kraft 2021-05-11. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

### § 2

#### MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSILDNING

##### 2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om cirka 4000 kvadratmeter av fastigheterna Kylfacket 1 och Kylfacket 4, nedan kallad **Fastigheten**, inom Stockholms kommun, för en överkommen preliminär köpeskilling om 309 901 000

(trehundraionmiljonerniohundraentusen) kronor. Fastigheten är markerad med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

### 2.1.1 Bostäder

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2017-04 (**Värdetidpunkten**) om 30 100 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 9785 m<sup>2</sup> ljus BTA (uppgiften om total area framtagen 2020-04-17 i samband med Bolagets inlämning till granskning av detaljplan). Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2.

Ovanstående pris i kr/m<sup>2</sup> ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskillning betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m<sup>2</sup> ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m<sup>2</sup> (A i nedanstående formel).

$$A = B + 25 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris<sup>1</sup> på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom Enskede och Skarpnäck som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Enskede och Skarpnäck enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid Värdetidpunkten

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillingen ska dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

### 2.1.2 Lokaler

Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är baserad på ett pris i prisläge 2017-04 om 8 000 kr per m<sup>2</sup> BTA och en beräknad total värdegrundande area om 1045 m<sup>2</sup> BTA (uppgiften om total area framtagen 2020-04-17 i samband med Bolagets inlämning till granskning av detaljplan).

Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge 2017-04-01.

För byggrätt för butiker skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex,

<sup>1</sup> Den månatliga noteringen avser tre månades glidande medelvärde

Värdeförändring, Butiker hela StorStockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år. Per 2016-12-31 (indextal för år 2016) är indextalet 420 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2017 har publicerats beräknas indextalet per 2017-04-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indexalen för 2016 och 2017. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2017-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

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

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2017-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för april månad 2017.

### 2.1.3 Förskola

Den preliminära köpeskillingen för lokaler för förskola (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är baserad på ett pris i prisläge 2017-04 om 5 500 kr per m<sup>2</sup> BTA och en beräknad total värdegrundande area om 1275 m<sup>2</sup> BTA (uppgiften om total area framtagen 2020-04-17 i samband med Bolagets inlämning till granskning av detaljplan).

Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge 2017-04-01.

För byggrätt för förskola skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Övriga Storstockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2016-12-31 (indextal för år 2016) är indextalet 180 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2017 har publicerats beräknas indextalet per 2017-04-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indexalen för 2016 och 2017. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser

och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2017-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

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

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2017-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för april månad 2017.

## 2.2 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

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

## 2.3 Förnyelse av avtal

Ansökan om fastighetsbildning ska enligt JB 4:7 inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från avtalets undertecknande. Det är emellertid parternas önskan att fastighetsbildning ska genomföras enligt den tidplan som ska upprättas enligt § 3.1.

Staden och Bolaget är därför överens om att detta avtal på oförändrade villkor ska förnyas senast var femte månad för att det i detta avtal ingående köpet alljämt ska äga giltighet. Detta ska möjliggöra för Staden att inte ansöka om fastighetsbildning senare än sex månader från det att detta avtal ursprungligen upprättades.

Om förnyelse av avtalet inte kommer till stånd senast inom fem månader från detta avtals upprättande respektive inom fem månader från det datum då detta avtal senast förnyades äger Staden genast inge ansökan om fastighetsbildning. Parterna är införstådda med att fastighetsbildning då kan komma att ske tidigare än avtalad tillträdesdag samt att kostnader därmed uppkommer i form av fastighetsskatt.

Förnyelse av avtalet ska ske hos Stadens exploateringskontor. Staden ska kalla Bolaget till möte per e-post. Bolagets företrädare ska vid varje tillfälle styrka sin behörighet att företräda Bolaget genom överlämnande av behörighetshandlingar. Avtal om förnyelse av avtalet är inte en löpande förvaltningsåtgärd.

## 2.4 Tillträde

Den huvudtidplan som ska upprättas enligt § 3.1 ska ange tidpunkt för Bolagets tillträde till Fastigheten. Dock ska inte Fastigheten tillträdas förrän fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft och Stadens förberedande arbeten är genomförda.

I det fall Stadens förberedande arbeten inte är genomförda vid den tidpunkt för Bolagets tillträde som angivits i huvudtidplanen, och tillträdestidpunkten därmed förskjuts, ska Staden meddela Bolaget nytt datum för färdigställande av Stadens arbeten, tillika ny tillträdestidpunkt. Ny tillträdestidpunkt får inte bestämmas till en tidpunkt tidigare än tre månader från dagen för Stadens meddelande, om inte Bolaget medger det.

### 2.5 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

### 2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

För det fall Staden låtit genomföra fastighetsbildning enligt § 2.3 tidigare än avtalad tillträdesdag ska Bolaget erlägga även den fastighetsskatt som belöper på Fastigheten från dag då fastighetsbildningen vunnit laga kraft till tillträdesdagen.

### 2.7 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 3.

### 2.8 Fastighetens skick m.m.

Staden river befintlig byggnad till och med befintlig bottenplattas underkant. Bolaget kommer i samband med att rivning av befintlig byggnad utförts av Staden få möjlighet att besiktiga Fastighetens skick. Beträffande markföroreningar se § 2.9.

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

### 2.9 Markföroreningar

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 klarlägga 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

NA.

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.

### 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 Fastigheten 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 4.

### 2.12 Gemensamhetsanläggningar

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

### 2.13 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.

71

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

#### 2.14 Parkering och mobilitet

Bolaget förbinder sig att teckna avtal med Stockholms Stads Parkerings AB om parkeringsköp. Antalet parkeringsplatser som Bolaget ska köpa bestäms av parkeringstalet (p-platser per lägenhet) som framgår av ”Handlingsplan för mobilitet och parkering i Slakthusområdet – etapp 1”, Bilaga 5, där Bolaget benämns Laterre. Bolaget förbinder sig även att genomföra de övriga åtgärder som föreskrivs Bolaget i Bilaga 5.

Avtal om parkeringsköp med Stockholms Stads Parkerings AB ska vara tecknade före tillträdesdagen, se Bilaga 6 och Bilaga 7 för avtalsutkast.

### § 3

#### GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

##### 3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten 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, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Staden ska senast 2022-05-11 upprätta en huvudtidplan för exploateringen där det bland annat ska framgå när Bolaget och övriga byggherrar inom Planområdet ska tillträda. Bolagets tillträde ska tidigast äga rum tolv månader efter huvudtidplanens upprättande. Husbyggnationen inom Planområdet bedöms utifrån nuvarande förutsättningar påbörjas under 2024.

I syfte att identifiera behov av samordning har Staden påbörjat arbetet med att upprätta ”PM produktionsförutsättningar”, Bilaga 8. 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 8 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.

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

### 3.2 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 131 lägenheter samt cirka 2300 kvm BTA kommersiella lokaler, inklusive förskola.

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

### 3.3 Förskola

Bolaget ska projektera, bygga och upplåta permanent förskola med fem avdelningar (inräknade i ytan för lokaler enligt § 3.2).

### 3.4 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 ”PM produktionsförutsättningar”, Bilaga 8. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

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

### 3.5 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 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.

### 3.6 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 (växer.stockholm/slakthusområdet).

A.



Utformning av och innehåll på byggskylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlor under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggskyltar.

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.

### 3.7 Byggytor och byggetablering

Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Staden om vilka ytor som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Staden kommer i samråd med byggherrarna att upprätta skedes- och samordningsplan som bl.a. utvisar etableringsytor inklusive tider för dessa, transportvägar och färdigplaner.

För upplåtelse av plats för byggetablering utgår ersättning med 275 kr/kvm tomtarea och år.

Bolaget svarar för samtliga kostnader och tillstånd för etableringsytorna.

### 3.8 Gemensam logistklösning

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

Omfattning av beslutade och planerade åtgärder är beskrivna i PM logistklösning, Bilaga 9.

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 Planområdet.

### 3.9 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", i Bilaga 10.

Bolaget godkänner härmed att Staden får tillgång till energidata från aktuella byggnader inom Fastigheten samt att Staden får publicera resultat från energiuppföljningen. Bolaget förbinder sig även att lämna godkännande i särskild handling om det erfordras för att få tillgång till energidata.

### 3.10 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 angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- 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 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. För att nå Stadens riktlinjer avseende avstånd till tillgänglig entré krävs ett samarbete mellan Staden och Bolaget under projekteringskedet. Bolagets ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

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

### 3.11 Fiberanslutning

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

### 3.12 Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar, med utformningen av gator och parker inom Planområdet har ett gestaltningsprogram upprättats, Bilaga 11.

Gestaltningsprogrammet ska utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

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

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

### 3.13 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.

### 3.14 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 12.

### 3.15 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

Aros Bostadsutveckling AB, org.nr. (556699-1088), Borgensman har åtagit sig, se Bilaga 13, 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 Fastigheten 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 Aros Bostadsutveckling AB, org.nr. (556699-1088), Borgensman ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Aros Bostadsutveckling AB, org.nr. (556699-1088), Borgensman 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 Aros Bostadsutveckling AB, org.nr. (556699-1088), Borgensman från sitt åtagande.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 17 900 000 kronor, i penningvärde 2020-01-01, att senast 3 år och 4 månader efter tillträdet till Fastigheten enligt § 2.4 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.

4.2.1 Motfyllning källarvåning

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 100 000 kronor per påbörjad vecka, senast inom 12 månader efter det att Bolagets exploateringsarbeten kan påbörjas enligt Stadens huvudtidplan (§ 3.1) ha färdigställt bottenplatta och källarvåning, samt iordningsställt motfyllning enligt "PM produktionsföresättningar" som anges under § 3.1. Om försening uppstår och detta ej 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.

#### 4.2.2 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast efter 12 månaders produktionstid till Staden lämna besked om inflyttningsdatum för olika etapper. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 50 000 kronor per påbörjad vecka, senast 3 månader före inflyttningsdatum, eller annat överenskommet datum, lämna Staden tillträde till gatumarken. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats.

#### 4.2.3 Etableringsytor

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör håller sig inom Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta som anges under § 3.7. Om så sker och detta har påpekats av Staden utgår vite med 200 kr per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och av Staden anvisad byggetableringsyta.

#### 4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 23 900 000 kronor i penningvärde 2020-01-01, 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 och LS Slakthusgränd 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 23 900 000 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 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte kommunfullmäktige senast 2022-11-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

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

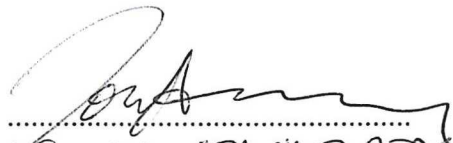
Stockholm den

Stockholm den 8/3/2022

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För LS Slakthusgränd AB

.....  
( )

  
.....  
(JOHAN STACKELBERG)

.....  
( )

.....  
( )

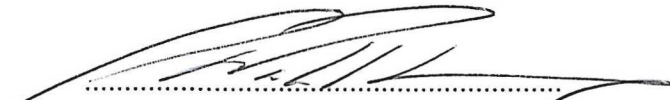
Bevitnas:

.....  
( )

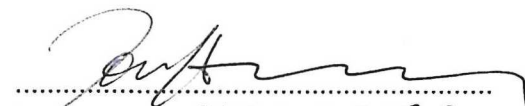
.....  
( )

Stockholm den 8 mars 2022

För Slakthusgränd Fastighets AB till godkännande av p. 1.1



( JACOB WAHLBERG )



(STEFAN STACKEBERG)

#### BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Definition ljus BTA, 2019-06-10
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
4. PM Linspänd belysning, 2018-10-08
5. Handlingsplan mobilitet och parkering, 2020-09-24
6. Avtalsutkast parkeringsköp, Stockholms Stads Parkering, 2020-08-05
7. Avtalsutkast parkeringsköp för bilpool, Stockholms Stads Parkering, 2020-08-05
8. PM produktionsförutsättningar, 2020-09-23
9. PM Bygglogistik, 2020-09-23
10. Hållbarhetskrav, 2017-06-30
11. Gestaltungsprogram, 2020-08-20
12. Anslutningsavtal sopsug, Stockholm Vatten och Avfall
13. Borgensförbindelse