

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Klöver Stadion AB (org.nr. 556643-3545) nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 11 nedan träffats följande

FÖRAVTAL OCH MARKANVISNINGSAVTAL

till planerad exploatering inom del av Arenan 2 och del av Enskede Gård 1:1

§ 1

BAKGRUND

Bolaget är ägare till fastigheten Arenan 2, nedan kallad **Fastigheten**. Del av Fastigheten som ingår i planområdet, har markerats i karta, se Bilaga 1.

Bolaget önskar att befintlig byggrätt för kontor utökas inom Fastigheten.

Bolaget har beställt ny detaljplan för Fastigheten hos Stockholms stadsbyggnadskontor.

Bolaget planerar även för ny bebyggelse mot Arenavägen, illustreras i karta med gul markering i Bilaga 1, nedan kallat för **Markområdet**.

Bolaget har för avsikt att bygga en tunnelbaneutgång inom Exploateringsområdet i samråd med Region Stockholm och Trafikförvaltningen.

I bifogad karta, se Bilaga 1, redovisas ett geografiskt område som omfattar både Fastigheten och Markområdet, nedan kallat **Exploateringsområdet**.

§ 2

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2020-10-15 beslutat att till Bolaget anvisa det i karta, se Bilaga 1, angivna Markområdet. Det anvisade Markområdet ligger inom fastigheten Enskede Gård 1:1 i stadsdelen Johanneshov, med adress Arenavägen.

Markanvisningen innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive överlåtelse av mark för Markområdet, se karta i Bilaga 1.

Överenskommelsen ska även reglera genomförandet av den kommande detaljplanen såvitt avser Fastigheten.

Bolaget är bolag inom Klöverns koncern med Klöver AB som koncernmoderbolag. Klöver AB med organisationsnummer 556482-5833 åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta avtal och enligt sådan överenskommelse om exploatering samt andra genomförande- och nyttjanderättsavtal som Staden och Bolaget kan komma att ingå med anledning av detta avtal.

§ 3

SYFTE OCH AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att ovan angivna Exploateringsområde planläggs för en utökad byggrätt för kontor inom Fastigheten samt för ny bebyggelse inom Markområdet samt sänkning av Arenavägen invid Exploateringsområdet samt verka för genomförandet av Tunnelbaneutgången Arenaområdet Globen.

Inom Bolagets fastighet finns en byggnad (Globen Shopping) som avses bevaras och utvecklas för samma ändamål, dvs för kontor och centrum. Utformningen syftar till att länka ihop Arenaområdet och Slakthusområdet. Bolaget planerar för ny bebyggelse i Markområdet. Bolaget önskar också att bygga en kompletterande tunnelbaneutgång med entréhall i Globen Shopping-byggnaden, nedan kallat för **Tunnelbaneutgång Arenaområdet Globen**. Tunnelbaneutgången Arenaområdet Globen byggs i anslutning till beslutad utbyggd tunnelbana till söderort och sker i samråd med Region Stockholm och Trafikförvaltningen. Tunnelbaneutgången Arenaområdet Globen omfattar ett bergutrymme, illustreras med blå triangel i Bilaga 1, som ligger inom och angränsande till Exploateringsområdet.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- knappt 3 000 kvm BTA planläggs för centrumändamål för den del av Markområdet som ligger invid befintlig bebyggelse mot Arenavägen
- för den del av Markområdet som löper längs med befintlig garagedfart till Globen Shopping, se siffran 3 i karta i Bilaga 1, ska möjligheten att planlägga för centrumändamål prövas
- utökad byggrätt för kontor inom Fastigheten ska prövas
- att Staden projekterar och genomför en sänkning av Arenavägen
- Markområdet ska överlåtas med äganderätt till Bolaget
- Bolaget ansvarar för att teckna ett LOI (Letter of intent) med SGA Fastigheter gällande ny garageinfart till Globen Shopping för både personbilar, transporter och leveranser.
- Bolaget ansvarar för att komma överens med Region Stockholm och Trafikförvaltningen, givet ingångna avtal, att genomföra Tunnelbaneutgången Arenaområdet Globen med en entréhall i Globen Shopping-byggnaden.

- Bolaget ansvarar gentemot Staden för genomförandet av arbeten med Tunnelbaneutgången Arenaområdet Globen. Genomförandet regleras i kommande överenskommelse om exploatering enligt § 2 eller i separat avtal enligt § 9.
- Det är parternas avsikt att Region Stockholm ska äga, drifta, underhålla och i övrigt ansvara för anläggningen kopplat till Tunnelbaneutgången Arenaområdet Globen.
- Om en överenskommelse inte träffas med Region Stockholm om övertagande av Tunnelbaneutgången Arenaområdet Globen och utrymmet härför eller om Tunnelbaneutgången Arenaområdet Globen inte tas i bruk för tunnelbanan, ska Bolaget fortsatt svara för drift och underhåll av anläggningen inom och angränsande Exploateringsområdet eller genomföra återställandeåtgärder.
- Bolaget är införstått med att Exploateringsområdet berörs av utbyggd tunnelbana till söderort. Bolaget har tagit del av detaljplan med dnr 2014-18909 (Tunnelbaneutbyggnad Kungsträdgården-Nacka-Söderort) och järnvägsplan med dnr FUT 2017-0084 och accepterar den påverkan och intrång som angivna detaljplan och järnvägsplan innebär för Exploateringsområdet. Bolaget ska utan ersättning, medverka till att huvudmannen för tunnelbanan kan säkra sin rätt till utrymmena för tunnelbanan genom, efter Stadens val, officialservitut, annan officialnyttjanderätt eller avtalsservitut. Parterna är överens om att någon belastning i detta hänseende inte ska anses föreligga vid kommande värdering av markens marknadsvärde enligt § 7.
- Bolaget ska bekosta en fast summa om 21 mkr enligt § 8.1 för sänkningen av Arenavägen.
- En samordnad tidplan mellan Staden och Bolaget ska tas fram och upprätthållas för genomförandet
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav för Markområdet (Bilaga 2).
- Bolaget ska följa idékoncept, mål- och styrdokument som har tagits fram för Slakthusområdet:
 - a) Program för Slakthusområdet antagen 2017-02-02
 - b) Kvalitetsprogram och gestaltungsprogram för allmän plats och kvartersmark för Slakthusområdet (för närvarande under utarbetning)
 - c) Bolaget och Staden ska tillsammans aktivt arbeta med socialt värdeskapande inom stadsutvecklingsområdet Slakthusområdet (för närvarande under bearbetning). Bolaget förbinder sig att under planprocessen aktivt arbeta för att uppfylla effektmålen och att i samråd med Staden ta fram konkreta projektmål som bidrar till uppfyllnad av effektmålen och som ska uppfyllas vid genomförande.
- Bolaget ska arbeta med gröna tak och väggar för att möta stadens ambition i programmet om ett finmaskigt nätverk av grönska och gröna stadsrum.
- Staden utreder förutsättningarna för bygglogistik under utbyggnadstiden vilket alla byggherrar ska ansluta till och ta sin andel av kostnaderna för. Bolaget ska även ta sin andel av gemensamma kostnaderna för samordning av leveranser, städning, snöröjning, bevakning mm.
- Bolaget är medveten om att om verksamheterna som bedrivs i Exploateringsområdet kräver elförsörjning som överstiger 800 A är Bolaget medveten om att det ska inrymma en nätstation i Fastigheten.

§ 4

DETALJPLAN

Fastigheten omfattas av detaljplan P2009-09318 där ändamålet för fastigheten är centrumändamål. Bolaget avser att ta fram en ny detaljplan för Exploateringsområdet. Exploateringsområdets indelning i olika planbestämmelser kommer att klargöras i den kommande detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för det formella framtagandet av detaljplanen. Bolaget ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

Tidplanen för utbyggnaden är preliminär och beror på när detaljplanen vinner laga kraft.

§ 5

UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa överenskommelse om exploatering enligt § 2.

§ 6

ALLMÄN PLATSMARK, X- OCH Z-OMRÅDEN M.M.

Om mark läggs ut som allmän plats eller x- och z-område inom Fastigheten enligt kommande detaljplan ska Bolaget till Staden, utan ersättning, upplåta x- och z-områden och överlåta marken för den allmänna platsen samt bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Separat överenskommelse om rättigheter, skyldigheter, drift m.m. skall träffas mellan parterna innan detaljplan vinner laga kraft.

För vissa angöringsgator m.m. på kvartersmark kan det bli aktuellt att säkra att de inte stängs för allmänhetens passagemöjlighet genom åtaganden i kommande överenskommelse om exploatering enligt § 2.

§ 7

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för centrumändamål. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2022-10-15.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för centrumändamål 12 000 kronor per m² BTA för butiksplanen i nivå med Arenavägen respektive i nivå med Arenatorget och 6 000 kr/m² för det mellanliggande butiksplanet.

Ovanstående pris i kronor per m² är bestämt i prisläge 2018-08 (**värdetidpunkten**) och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen enligt nedanstående formel:

Reglering av markpris för handelslokaler, beräknat i prisläge 2018-08-01

Köpeskillingen för handelslokaler, är bestämd till 6 000 respektive 12 000 kr/m² BTA i prisläge 2018-08-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, 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 2017-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 449 enheter och per 2018-12-31 (indextal för år 2019) är indextalet 468 enheter (1983-12-31=100). Indextalet för 2018-08-01 beräknas genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2018 och 2019. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen 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 MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2018-08-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

§ 8

BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Bolaget bekostar utbyggnaden av allmän plats samt x- och z-områden inom Fastigheten, till standard som beslutas av Staden inklusive erforderliga marksaneringar, rivningar och ledningsarbeten. Kostnader för Arenavägen regleras i § 8.1.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Exploateringsområdet. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Exploateringsområdet och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom Exploateringsområdet. 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. Bolaget och Staden ska samordna sina arbeten mellan Markområdet och Arenavägen för återställande- och anslutningsarbetena.

I överenskommelsen om exploatering kommer det att regleras vilken part som utför det praktiska arbetet med byggandet av anläggningarna inom den blivande allmänna platsmarken.

8.1 Sänkning av Arenavägen

Parterna är överens om att Bolaget ska bekosta en fast summa om 21 mkr, vilket motsvarar 50 % av totalkostnaden för sänkningen av Arenavägen, se karta den geografiska omfattningen som illustreras i grått i Bilaga 1. Kostnadsförändringar/kostnadsfördyringar under detaljplanearbetet och produktionsskede ska hanteras och bekostas av Staden. Fakturering ska ske löpande.

8.2 Urschaktning av berggrummet, se blå triangel i karta Bilaga 1

Bolaget ska ensamt bekosta utredningsarbete och arbeten och åtgärder förenliga med utförandet av urschaktningen av bergutrymmet samt andra åtgärder som behöver vidtas inom Fastigheten, Markområdet och utanför Exploateringsområdet med anledning av Tunnelbaneutgången Arenaområdet Globen. Bergutrymmet under mark ska anpassas till Stadens krav för den ovanliggande allmänna gatan Arenavägen och Staden ska godkänna alla handlingar.

8.3 Markföroreningar m.m

Staden ska svara för erforderliga evakueringar, rivningar och ledningsomläggningar inom den blivande kvartersmarken.

I de fall Staden bedömer att det inom Markområdet 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 denna bedömning använder Staden i första hand tillämpliga Storstadsspecifika riktvärden (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.

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

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

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

§ 9

EXPLOATERINGSAVTAL

Den kommande överenskommelsen om exploatering enligt § 2 ska reglera genomförandet av den kommande detaljplanen rörande Exploateringsområdet. Utöver ovan nämnda punkter ska avtalet på sedvanligt sätt reglera genomförandefrågorna för bebyggelsen såsom t.ex. vid överlåtelse och säkerheter för genomförandet innan antagandet av den nya detaljplanen.

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

Bolaget har tagit del av Stadens riktlinjer för exploateringsavtal.

För det fall urschaktningen av bergutrymmet eller andra ingrepp i Stadens fastighet, med anledning av tidplanen för utbyggnad av ny tunnelbana, måste ske i tid innan överenskommelse om exploatering träffats, ska dessa arbeten och nyttjandet av Stadens mark regleras i separat genomförande- och nyttjanderättsavtal.

Bolaget behöver komma överens med Staden, Region Stockholm, Trafikförvaltningen och FUT för gränser och rättigheter för bergutrymmet inom Markområdet och angränsande till Markområdet, se blå triangel i Bilaga 1.

§ 10

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 3), beslutad i kommunfullmäktige den 15 december 2015. Detta innebär bland annat att Bolaget ska följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av specialbostäder, lokaler för förskola, social omsorg och service, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning, att uppfylla vissa krav avseende avfallshantering och byggnation i anslutning till allmän platsmark m.m.

Enligt Stadens markanvisningspolicy gäller vidare att markanvisningen inte får överlåtas samt att Staden under vissa förutsättningar får återta markanvisningen. Med tillägg till detta har Staden rätt att återta markanvisningen om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill. Om Bolaget går i konkurs förfaller markanvisningen.

§ 11

GILTIGHET ELLER AVTALETS UPPHÖRANDE

Detta markanvisnings- och föravtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 2 och § 9 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2022-10-15.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. 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.

§ 12

ÖVERLÅTELSE

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

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Klöver Stadion AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Klöver AB

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta

1. Detaljplanen ska pröva **utökad byggrätt för kontor** inom del av Klöverns fastighet, Arenan 2, även kallat för Fastigheten (**rödsträckt linje**)

2. Det markanvisade området (**gult**), även kallat för Markområdet.

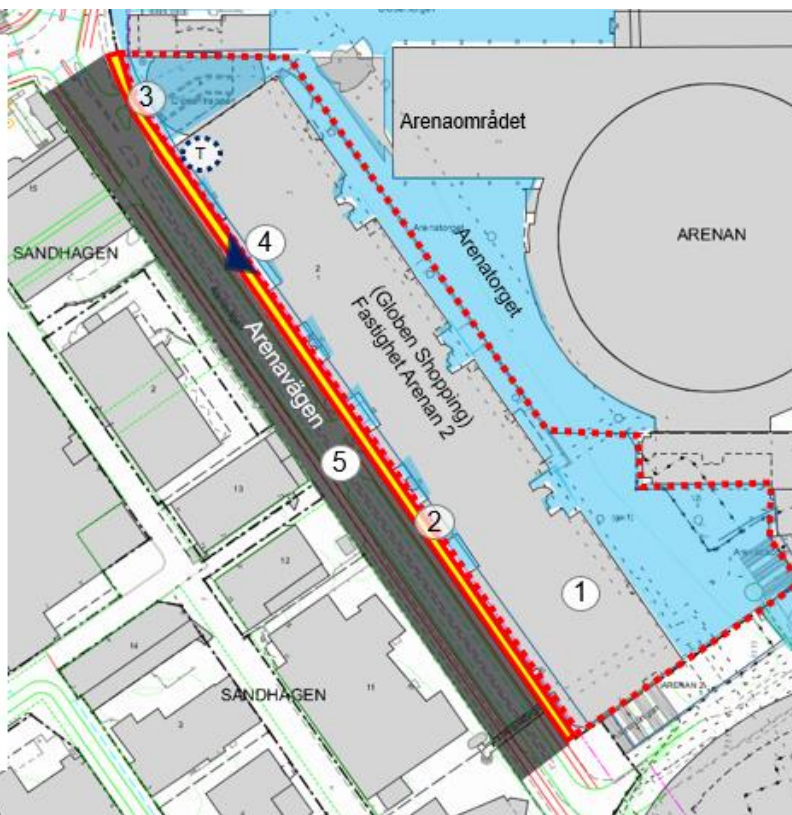
3. Befintlig garagedfart till Globen Shopping

4. Den **blå triangeln** illustrerar bergutrymmet under mark som behöver byggas för Klöverns Tunnelbaneutgång Arenaområdet Globen. Bergutrymmet ligger delvis utanför Exploateringsområdet.

5. Området för Arenavägens sänkning inklusive flytt av ledningar illustreras i **mörkgrått**.

T = Tunnelbaneutgången Arenaområdet Globen (ej ännu beslutad)

Exploateringsområdet omfattar både Fastigheten och Markområdet, dvs siffran 1 och 2.



Karta över det markanvisade området illustreras i **gult**. Utrymmet under mark för tunnelbaneutgång illustreras med **blå triangel** på kartan och ska säkras genom avtal.

2. Hållbarhetskrav

3. Markanvisningspolicy