

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd samt fastighetsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Stockhome Fastighetsförvaltning AB (org.nr. 55 65 64-2633), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.3 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Enskede Gård 1:1 (Sandstuparken) m fl**

### § 1

#### BAKGRUND OCH DETALJPLAN M M

Stockholms stads kommunfullmäktige fattade 2008-09-08 ett inriktningsbeslut och 2009-12-14 ett genomförandebeslut avseende en ny arena i Globenområdet, belägen inom bl a del av fastigheten Enskede Gård 1:1, Sandstuparken.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-03-25 att godkänna förslag till detaljplan för Stockholmsarenan m.m. Dnr 2008-09117-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Planen antogs av kommunfullmäktige 2010-05-24 och vann laga kraft 2010-07-02, se plankarta Bilaga 1. Det område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

Staden (genom dess exploateringsnämnd 2010-06-17 och trafik- och renhållningsnämnd 2010-06-08) har tecknat avtal med Trafikverket ang genomförandet av projektet för den del det berör Trafikverkets vägnät och Södra Länken, nedan kallat **Trafikverksavtalet**. Staden (genom dess exploateringsnämnd 2010-05-06) och Bolaget har gemensamt tecknat genomförandeavtal med AB Storstockholms Lokaltrafik och Stockholms läns landsting avseende flytt av befintliga spår i Arenavägen med anledning av projektet, nedan kallat **Genomförandeavtalet med SL**.

### § 2

#### FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

##### 2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och de gränser (i vissa fall i tre dimensioner) som anges på bilagd detaljplanekarta, kvartersmark med beteckningen YC1, JYC1, Y, (YC1), (Y1), K1 och C, Bilaga 1.

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

## 2.2 Överlåtelse, fastighetsregleringar m m

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett antal markområden och tredimensionella utrymmen totalt ca 2,7 hektar varav merparten utgörs av del av Enskede Gård 1:1 (Sandstuparken och Arenavägen) samt därutöver mindre områden av fastigheterna Johanneshov 1:1, Sandhagen 8 och Styckmästaren 2, samtliga inom Stockholms kommun, för en överenskommen sammanlagd köpeskilling om trettioen miljoner sjuhundra tusen kronor (31.700.000). Områdena och de tredimensionella utrymmena kallas härefter gemensamt **Markområdena** och är uppräknade och ungefärligen markerade på bilagt kartutdrag, Bilaga 2. Överlåtelsen ska ske genom fastighetsreglering varigenom Markområdena tillförs Bolagets fastighet Grishuvudet 2.

Av ovan angivna sammanlagda köpeskilling ska Bolaget till exploateringsnämnden erlægga ett belopp om trettio miljoner femtiotusen (30.050.000) kronor. Beloppet utgör ersättning för del av Enskede Gård 1:1 med 30.000.000 kr, varav halva beloppet utgör ersättning för den del av fastigheten som i planen har beteckningen C, och 50.000 kr utgör ersättning för tredimensionellt utrymme inom del av Sandhagen 8.

Av ovan angivna sammanlagda köpeskilling ska Bolaget till fastighetsnämnden erlægga ett belopp om en miljon sexhundrafemtiotusen (1.650.000) kronor. Beloppet utgör ersättning för del av Johanneshov 1:1 med 6.000 kr, del av Styckmästaren 2 med 1.592.000 kr och tredimensionellt utrymme inom del av Styckmästaren 2 med 52.000 kr.

Bolaget är medvetet om att fastigheten Sandhagen 8 är upplåten med tomträtt. Bolaget förbinder sig att ersätta Staden för alla stadens eventuella kostnader och ersättningar gentemot tomträtthavaren med anledning av att det tredimensionella utrymmet frångår fastigheten/tomträtten Sandhagen 8.

Bolaget ska utan ersättning överlämna mark som enligt Detaljplanen skall bli allmän plats till Staden. Parterna är överens om att dessa delar av Planområdet genom fastighetsreglering skall tillföras Stadens fastighet Enskede Gård 1:1. Fastighetsbildningen skall, vad gäller mark för anläggningar enligt § 3.4 nedan, genomföras vid den tidpunkt då anläggningarna är slutbesiktigade och godkända av Staden. Bolaget överlämnar alltså till Staden två delområden av fastigheten Grishuvudet 2, totalt ca 1.000 kvm, i Stockholms kommun. Områdena är ungefärligen markerade på bilagt kartutdrag, Bilaga 2.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättningar gränserna för samtliga i denna paragraf angivna markområden och tredimensionella utrymmen i mindre utsträckning ändras skall avtalet i stället avse de vid förrättningarna bestämda områdena.

## 2.3 Tillträde

Bolaget tillträder Markområdena när respektive fastighetsbildning vunnit laga kraft. Staden tillträder delar av fastigheten Grishuvudet 2 när den fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

## 2.4 Betalning m m

Bolaget skall betala de i § 2.2 ovan angivna köpeskillingsbeloppen senast på tillträdesdagen mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden skall på tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande Markområdena som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Markområdena. Detsamma gäller för Bolaget i egenskap av ägare till Grishuvudet 2.

## 2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Markområdena som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande skall gälla för intäkterna av Markområdena. Detsamma gäller för Bolaget i egenskap av ägare till Grishuvudet 2.

## 2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Markområdena på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet. Detsamma gäller för Bolaget i egenskap av ägare till Grishuvudet 2. Se för respektive fastighetsdel uppräknade belastningar Bilaga 2.

## 2.7 Fastighetens skick m m

Bolaget, som har besiktigt Markområdena, förklarar sig härmed godta Markområdenas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Markområdena. Beträffande markföroreningar se pkt 2.8.

Bolaget är medvetet om att Markområdena tidigare varit bebyggda och att de därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, betongskyddsrum, ledningar mm. Bolaget ansvarar för att avlägsna dessa anläggningar.

## 2.8 Markföroreningar m m

Bolaget utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Bolaget skall svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom Fastigheten.

## 2.9 Servitut och ledningsrätter

### *Gång- och cykelväg*

Bolaget medger Staden rätt att på Fastigheten, utan ersättning, för all framtid för allmän gång- och cykeltrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gång- och cykelväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med x, x1 och x2 på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.

*Bilväg*

Bolaget medger Staden rätt att på Fastigheten, utan ersättning, för all framtid för allmän biltrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga bilväg/gata med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med z1 på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.

Stadens tillträder x- och z-områdena när anläggningarna inom områdena är slutbesiktigade och godkända av Staden och kan användas för avsett ändamål.

*Belysning, ledningar mm*

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, samt
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheten Enskede Gård 1:1 eller upplåtas med ledningsrätt.

*Lastkajer och tillfart till fastigheten Styckmästaren 2*

Bolaget medger Staden rätt att på Fastigheten, utan ersättning, för all framtid nyttja, underhålla och ombygga dels befintliga lastkajer för varutransporter till Styckmästaren 2 inom område 5, röd markering i Bilaga 2, och dels gata/väg för varutransporter och biltrafik till Styckmästaren 2 inom område 4, rödmarkerat i Bilaga 2.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för Styckmästaren 2.

2.10 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten befriade 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 m m.

2.11 Trafik och parkeringsfrågor

Projektet har undermarksgarage med möjlighet till infart genom Stadens stödmur mot befintlig växlingssträcka för utfart från Globengaraget mot Nynäsvägen och dess avfartsramp mot Sofielundsmotet.

Bolaget förbinder sig att teckna avtal med trafik- och renhållningsnämnden om utförande och nyttjande av utfart mot Nynäsvägen ovan och medverkan i samordnad parkeringsstyrning inom Globenområdet i anledning därav. (Parkeringen i Stockholmsarens bottenplan avses överlåtas till Stockholm Parkering AB.)

## § 3

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning, övertagande av förpliktelser

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering inom Planområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen, denna överenskommelse, Trafikverksavtalet samt Genomförandeaftalet med SL.

Genom undertecknandet av denna överenskommelse tar Bolaget över samtliga förpliktelser i Genomförandeaftalet med SL. Genom undertecknandet av denna överenskommelse tar Bolaget över samtliga kommunens förpliktelser i Trafikverksavtalet som kan komma att belasta exploateringsnämnden. Bolaget förbinder sig att teckna avtal med trafik- och renhållningsnämnden om övertagande av delar av de förpliktelser i Trafikverksavtalet som åvilar trafik- och renhållningsnämnden.

Bolaget ansvarar på sin bekostnad i förhållande till Staden för att samtliga Stadens förpliktelser enligt Genomförandeaftalet med SL uppfylls vid genomförandet av projektet. Bolaget skall ersätta Staden för alla eventuella kostnader och ersättningskyldigheter gentemot SL/SLL som kan uppkomma för Staden med anledning av projektets genomförande. Detta skall dock inte gälla om Bolaget visar att sådan kostnad eller ersättningskyldighet orsakats av Stadens vårdslöshet.

Vad som enligt föregående stycke gäller beträffande Bolagets ansvar och ersättningskyldighet beträffande Genomförandeaftalet med SL, skall också gälla för Bolaget beträffande exploateringsnämndens förpliktelser enligt Trafikverksavtalet.

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

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

Parterna är överens om att genomförandet av Detaljplanen inom kvartersmark med beteckningen C och K1 (kontor och hotell) kan komma att ske senare än den tid som anges i 4§.

3.2 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Planområdet. Bolaget ansvarar för och bekostar även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Planområdet och som är en följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom Planområdet.

### 3.3 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för nedan angivna anläggningar.

Arenatorget, Arenan ga:1  
Distributionsgata g1 på bilaga 1  
Garageramp g2 på bilaga 1  
Torgyta g3 på bilaga 1  
m fl anläggningar som kan bli aktuella.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna skall regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

### 3.4 Kommunala anläggningar

Bolaget förbinder sig att projektera, bekosta och utföra följande kommunala anläggningar inom Planområdet.

- Torgyta (P)
- x-, x1- och x2-områden för gång- och cykeltrafik
- Gatuombyggnad av Träskolevägen, Hallvägen samt Arenavägen söder om och inklusive korsningen med Arenaslingan
- Ombyggnad, gestaltning och anpassning av Parkområde inom Planområdet

Projekteringen skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som skall ligga till grund för utförandet av respektive anläggning skall godkännas av Staden.

Bolagets anläggningsarbeten skall såvitt på Bolaget ankommer vara avslutade och tillgängliga för övertagandebesiktning av Staden vid den senare tidpunkt som avtalas mellan Bolaget och trafik- och renhållningsnämnden. Bolagets åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag garanterar Bolaget att utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under två år.

För detta byggnadsåtagande skall i övrigt tillämpliga delar gälla i Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, AB 04.

### 3.5 Flytt av ledningar

Bolaget svarar för de flyttningar och omläggningar av ledningar som krävs med anledning av genomförandet.

### 3.6 Befintlig vegetation och park

#### *Park- och naturmark samt gatuplanteringar*

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett stabilt två meter högt staket. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden som i detta fall företräds av trafik- och renhållningsnämnden.

### 3.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgänglighet till Arenaslingan 1-11 under hela utbyggnadstiden. Samråd skall ske med Staden som i detta fall företräds av trafik- och renhållningsnämnden.

### 3.8 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

### 3.9 Byggytor och byggetablering

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Staden om vilka ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Ansvarig förvaltning för upplåtelse av allmän plats är för närvarande Trafikkontoret.

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Om så ej sker och detta har påpekats av staden skall vite utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och godkänd byggetableringsyta. Fastigheten och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

### 3.10 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Fastigheten genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Stockholm Vatten AB:s bedömning inte möj-

ligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från Fastigheten.

### 3.11 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Stadens riktlinjer överensstämmer med gällande byggregler, med undantag för nedanstående punkter där Staden har följande högre ambitionsnivå:

- Alla entréer till en byggnad skall göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar skall finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade skall kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2004:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

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

### 3.12 Kvalitetsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen inom Planområdet har ett kvalitetsprogram med riktlinjer för bebyggelsens gestaltning och utformning upprättats daterat 2010-01-12 med dnr 2008-09117: ”Kvalitetsprogram för Stockholmsarenan och utveckling av Globenområdet”. Programmet är ett komplement till planhandlingarna skall utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt stöd för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa programmet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse inom Planområdet samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

### 3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv.



### 3.14 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

## § 4

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 4.1 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av fem miljoner kronor, i penningvärde 2010-06-30 att senast 2015-12-31 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. 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.

Vitet skall 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 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av fem miljoner kronor i penningvärde 2010-06-30 att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten de nya ägarna övertager 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 skall 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 överlåtelse av mark inom [område] daterad ..... Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med fem miljoner kronor i penningvärde 2010-06-30. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare.

Vitet skall 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 skall utge vite enligt denna punkt skall 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 skall Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

#### 4.3 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte Stockholms exploateringsnämnd respektive fastighetsnämnd senast 2010-12-31 godkänner den genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

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

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

.....  
Krister Schultz

För Stockhome Fastighetsförvaltning AB

.....  
( )

.....  
( )

För Stockholms kommun  
genom dess fastighetsnämnd

.....  
Hans Pettersson

Bevittnas:

.....  
( ) ( )  
BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Avtalskartor utvisande olika delområden i 2 eller 3 dimensioner samt utdrag ur fastighetsdatasystemet