

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Corem Stadion AB (org.nr. 556643-3545), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.4 nedan träffats följande

## **Exploateringsavtal inklusive överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Arenan 2, del av Arenan 3 och del av Enskede gård 1:1**

### § 1

#### MARKÄGANDE, MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheten Arenan 2, nedan kallad **Fastigheten**, och önskar att befintlig byggrätt för kontor, handel och centrumändamål inom Fastigheten utökas. Bolaget är även ägare till fastigheten Arenan 3. Fastigheten och del av fastigheten Arenan 3 ingår i framtagande av ny detaljplan enligt § 1.3, vilka har markerats med röd streckad linje i karta, se Bilaga 1.

Bolaget planerar även för ny bebyggelse mot Arenavägen inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1, nedan kallat **Markområdet**, som är markerat med grönt i karta, se Bilaga 1. Fastigheten Enskede Gård 1:1 ägs av Staden.

I bifogad karta, Bilaga 1, redovisas ett geografiskt område markerat med blå streckad linje som omfattar både Fastigheten och Markområdet, nedan kallat **Exploateringsområdet**.

I området finns idag en gångbro från Fastigheten över Arenavägen. Bolaget har, genom separat avtal, ”Överenskommelse övergång Arenavägen”, undertecknat 2023, åtagit sig att på egen bekostnad riva denna gångbro.

##### 1.2 Markanvisning och föravtal

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2020-10-15 lämnat markanvisning till Bolaget för att utöka befintlig byggrätt för kontor, handel och centrumändamål inom Fastigheten samt inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i stadsdelen Johanneshov. Parterna har med anledning av detta träffat för- och markanvisningsavtal 2020-11-09. För- och markanvisningsavtalet har förlängts en gång till 2024-10-15. Därefter har förlängningen löpt ut varpå inget nytt för- och markanvisningsavtal har träffats. En ny markanvisning sker i samband med exploateringsnämndens godkännande av denna överenskommelse.

Bolaget är dotterbolag till Corem Property Group AB (org. nr. 556463–9440), nedan kallat **Ägarbolaget**, vilket enligt § 4.1 ska svara solidariskt med Bolaget för åtaganden enligt detta exploateringsavtal inklusive överenskommelse om exploatering. Staden har efter bedömning av Ägarbolagets ekonomiska och fysiska genomförbarhetsförmåga bedömt Ägarbolaget som godtagbar avtalspart.

### 1.3 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Slakthusområdet etapp 2a antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2019-06180, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 2. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

## § 2

### MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSILDNING M.M.

#### 2.1 Överlåtelser

För genomförandet av Detaljplanen behöver marköverlåtelser genomföras, där Markområdet överlåts från Staden till Bolaget samt del av Fastigheten och del av Arenan 3, nedan **del av Fastigheterna**, överlåts från Bolaget till Staden. I kartan, se Bilaga 1, är del av Fastigheterna markerade med orange och ljusblå markering.

##### 2.1.1 Överlåtelse av Markområdet

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget Markområdet, ett område om cirka 820 kvadratmeter, för en överenskommen preliminär köpeskilling om tjugotvåmiljoneråttahundraåttaatusenfyrahundraåttio två (22 828 482) kronor. Markområdet är markerat med grönt i bilagd karta, Bilaga 1.

Priset är baserat på en blivande byggrätt om ca 2 309 m<sup>2</sup> ljus BTA. Byggrätten fördelas på 1 753 m<sup>2</sup> ljus BTA centrumändamål, varav 532 m<sup>2</sup> ljus BTA på plan 3, samt 556 m<sup>2</sup> ljus BTA kontor, plan 5. Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på den totala bruttoarean, m<sup>2</sup> ljus BTA, som medges enligt lagkraftvunnen detaljplan. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 3.

Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för centrumändamål 11 174 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA för butiksplanen i nivå med Arenavägen (plan 2) respektive i nivå med Arenatorget (plan 4) och 5 587 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA för det mellanliggande butiksplanet (plan 3). Priset för kontorsändamål på plan 5 ska bestämmas till nivån för centrumändamål dvs. 11 174 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA pga extraordinära kostnader för byggrättens utformning och nyttjande.

Priset ovan i kronor per m<sup>2</sup> är bestämt i prisläge 2025-01 (**värdebidpunkten**) och ska regleras - uppåt eller nedåt - fram till tillträdesdagen enligt nedanstående för respektive ändamål:

### **Reglering av markpris för centrumändamål, beräknat i prisläge 2025-01-01**

Köpeskillingen för centrumändamål är bestämd till 11 174 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA respektive 5 587 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 2025-01-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen 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 2024-12-31 (indextal för år 2024) är indextalet 427,3 enheter. Detta indextal benämns nedan startindex. Ovan angivet indextal för år 2024 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indextal.

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 2025-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

\*före detta IPD

### **Reglering av markpris för kontor, beräknat i prisläge 2025-01-01**

Köpeskillingen för kontor, är bestämd till 11 174 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 2025-01-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, kontor övriga Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB\* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2024-12-31 (indextal för år 2024) är indextalet 185,4 enheter. Detta indextal benämns nedan startindex. Ovan angivet indextal för år 2024 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indextal.

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 2025-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

\*före detta IPD

### 2.1.2 Överlåtelse av del av Fastigheterna

Bolaget ska överföra mark som ska bli allmän plats till Staden.

Bolaget och Staden är överens om att marköverföringen ska ske genom fastighetsreglering där mark som är planlagd som allmän plats enligt Detaljplanen överförs till Stadens fastighet Enskede Gård 1:1.

Bolaget ska utan ersättning genom fastighetsreglering överföra del av Fastigheterna till Staden.

### 2.2 Tilläggsköpeskillning för Markområdet

Bolaget ska tillsända Staden bygglovshandlingar, jämte redovisning av ljus BTA, senast fyra veckor efter beslut om bygglov.

Om Bolaget, eller annan som förvärvar Fastigheten eller del därav, erhåller bygglov för byggnad eller byggnader med area eller areor överstigande det antal m<sup>2</sup> ljus BTA för centrumändamål och kontor varpå köpeskillningen beräknats, ska Bolaget utöver köpeskillningen erlagga tilläggsköpeskillning till Staden enligt nedan.

För den area eller de areor ljus BTA centrumändamål och kontor som överstiger det antal m<sup>2</sup> ljus BTA varpå köpeskillningen beräknats ska tilläggsköpeskillning utgå beräknat på det pris i kr per m<sup>2</sup> varpå köpeskillningen för centrumändamål och kontor beräknats, dvs. överstigande m<sup>2</sup> ljus BTA multiplicerat med pris i kr per m<sup>2</sup> för aktuell typ av användning.

Endast för Staden nettopositiva tilläggsköpeskillningar tillämpas. Bolaget har således inte rätt till återbetalning av del av köpeskillningen.

Tilläggsköpeskillning ska regleras med konsumentprisindex från tillträdesdagen till dag då betalningsansvar inträder enligt nästföljande stycke.

Tilläggsköpeskillning ska utan anmaning från Staden erläggas senast fyra veckor efter lämnat startbesked enligt bygglov som medger byggrätt som grundar rätt till tilläggsköpeskillning enligt ovan.

### 2.3 Fastighetsbildning

#### 2.3.1 Fastighetsbildning av Markområdet

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1.1. Ansökan om fastighetsbildning ska vara inskickad till lantmäterimyndigheten i huvudsaklig överensstämmelse med den preliminära tidplanen, se Bilaga 4, för närvarande under första kvartalet 2029. Stadens arbeten i enlighet med § 3.1 ska vara färdiga innan beslut om fastighetsbildningen.

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.

### 2.3.2 Fastighetsbildning av del Fastigheterna

Staden ska ansöka om och bekosta sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelse till Staden enligt § 2.1.2. Ansökan om fastighetsbildning ska vara inskickad till lantmäterimyndigheten snarast efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för de markområden, som ska överföras till Staden, ändras i mindre utsträckning ska överenskommelse om fastighetsreglering enligt denna punkt avse de vid förrättningen bestämda områdena.

Det är parternas gemensamma avsikt att vad som anges ovan angående ersättning i § 2.1.2 ska anses vara ett sådant samtycke som avses i 5 kap 18 § fastighetsbildningslagen och därför ska tillämpas vid beräkningen av ersättningens storlek vid kommande förrättning/-ar om fastighetsreglering. Det noteras att parterna är införstådda med att överföringen av allmän platsmark preliminärt förväntas ske enligt preliminär tidplan i Bilaga 4, för närvarande beräknat till cirka ett år fram i tiden efter båda parternas undertecknande av detta avtal. Parterna anser att vad som här avtalats beträffande överföringen av allmän platsmark och beräkning av ersättningens storlek ska vara bindande även då samt att endera parten har rätt att återropa denna överenskommelse vid framtida lantmäteriförrättning.

### 2.4 Förnyelse av exploateringsavtal inklusive överenskommelse

Ansökan om fastighetsbildning ska enligt JB 4:7 inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från köpeavtals undertecknande. Det är emellertid parternas önskan att fastighetsbildning av Markområdet ska genomföras först när Stadens arbeten i enlighet med § 3.1 är slutförda. Staden och Bolaget är därför överens om att exploateringsavtalet inklusive överenskommelsen om exploatering på oförändrade villkor ska förnyas senast var femte månad för att den i exploateringsavtalet inklusive överenskommelsen ingående överlåtelsen alltså ska äga giltighet. Detta ska möjliggöra för Staden att inge ansökan om fastighetsbildning senare än sex månader från det att exploateringsavtalet inklusive överenskommelsen ursprungligen upprättades.

Begäran om förnyelse ska ske via e-post från ansvarig projektledare (Staden, exploateringskontoret) till ansvarig projektledare (Bolaget). Om inte kontakt nås med Bolagets ansvariga projektledare inom 5 arbetsdagar ska istället Bolagets bolagsjurist kontaktas för förnyelse. Om förnyelse av exploateringsavtal inklusive överenskommelsen inte kommer till stånd senast inom fem månader från exploateringsavtalets inklusive överenskommelsens upprättande respektive inom fem månader från det datum då exploateringsavtalet inklusive överenskommelsen senast förnyades äger Staden genast inge ansökan om fastighetsbildning oaktat att Stadens arbeten i enlighet med § 3.1 inte är slutförda. Detta gäller dock endast om Bolaget har nekat förlängning eller försummat att återkoppla enligt ovan. Parterna är införstådda

med att fastighetsbildning kan ske tidigare än avtalad tillträdesdag samt att kostnader därmed uppkommer i form av fastighetsskatt.

Förnyelse av exploateringsavtalet inklusive överenskommelsen ska ske genom tecknande av tilläggsavtal om förnyelse 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. Förnyelse av exploateringsavtalet inklusive överenskommelsen anses för Bolaget inte vara en löpande förvaltningsåtgärd.

## 2.5 Tillträde

### 2.5.1 Bolagets tillträde till Markområdet

Bolaget tillträder Markområdet den dag då fastighetsbildning enligt § 2.3.1 ovan vunnit laga kraft och Stadens arbeten i enlighet med § 3.1 är utförda.

Den dag då Bolaget ovan ska tillträda Fastigheten kallas **Tillträdesdagen för kvartersmark**. Staden ska informera Bolaget om planerad tillträdesdag senast sex månader innan tillträde.

### 2.5.2 Stadens tillträde till del av Fastigheterna

Staden tillträder del av Fastigheterna när fastighetsbildningen enligt § 2.3.2 ovan vunnit laga kraft, nedan kallad **Tillträdesdagen för allmän platsmark**. För det fall Staden tillträder del av Fastigheterna innan Staden har behov av ytan, se preliminär tidplan i Bilaga 4, ska Bolaget ges möjlighet att utan ersättning ges nyttjanderätt till aktuella områden enligt vad som framgår av sista stycket i § 3.1.

## 2.6 Betalning med mera

Bolaget ska senast på dag för beslut om fastighetsbildning betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

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

## 2.7 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Markområdet som belöper på tiden före Tillträdesdagen för kvartersmark ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Markområdet.

Med undantag från första stycket ovan ska Bolaget, parterna emellan, betala fastighetsskatt som belöper inom Markområdet från det årsskifte som infaller närmast efter dag då fastighetsbildningen vunnit laga kraft för det fall Staden låtit genomföra

fastighetsbildning tidigare än avtalad tillträdesdag enligt villkor om förnyelse av överenskommelse och detta beror på att Bolaget inte medverkat till förnyelse av överenskommelse samt för de fall fastighetsbildningen på Bolagets begäran genomförs före Tillträdesdagen till kvartersmark.

Alla skatter, räntor och andra kostnader för del av Fastigheterna som belöper på tiden före Tillträdesdagen för allmän platsmark ska betalas av Bolaget och för tiden därefter av Staden.

## 2.8 Förfogande över Markområdet till tillträde

I den mån det enligt gällande rätt anses tillkomma Bolaget i egenskap av tillträdande köpare att vidta nedan angivna åtgärder ger Bolaget Staden rätt att vidta dessa. Rätten gäller till dess Bolaget erlagt köpeskilling och tillträtt Markområdet.

- Tillfälligt upplåta Markområdet eller del därav.
- Genomföra uppsägning av nyttjanderätt eller annan rättighet som belastar Markområdet.
- Vidta andra åtgärder för förvaltning av nyttjanderätt.
- I övrigt rättsligt förfoga över Markområdet i förhållande till nyttjanderättshavare.

Ovanstående förändrar inte Stadens ansvar gällande på Tillträdesdagen för kvartersmark befintliga belastningar enligt punkten 2.9 Inskrivningar.

## 2.9 Inskrivningar

Staden garanterar att Markområdet på Tillträdesdagen för kvartersmark inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 5.

Bolaget garanterar att del av Fastigheterna på Tillträdesdagen för allmän platsmark inte besväras av inteckningar, servitut, inskrivningar eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande annat än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 6 samt bifogat utdrag från Samlingskartan, Bilaga 7.

## 2.10 Markområdets skick med mera

Bolaget har besiktigt Markområdet i nuvarande skick och förklarar sig härmed godta dess skick samt avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Markområdet. Inför tecknande av köpebrev och tillträde ska ytterligare en besiktning av Markområdet utföras för att säkerställa att dess skick motsvarar det som förelåg vid tecknande av detta avtal. Beträffande markföreningar se § 2.11.1.

Idag finns el- och telekablar inom Markområdet. Elkablar ska tas bort i samband med Stadens kommande ledningsentreprenad men kanalisation för telekablar kommer ligga kvar inom Markområdet. Bolaget är även medvetet om att Markområdet kan innehålla

andra lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar med mera. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

## 2.11 Markföroreningar

### 2.11.1 Markföroreningar inom Markområdet

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

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

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

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

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

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

### 2.11.2 Markföroreningar inom Fastigheten

Bolaget ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Innan

markundersökningsarbetet påbörjas och i samband med att Bolaget kontaktar stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas.

### 2.11.3 Markföreningar inom del av Fastigheterna

Staden utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar inom del av Fastigheterna i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Bolaget svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som det inte finns någon avsättning för. Bolaget 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 föreningensgrad.

Innan markundersökningsarbetet påbörjas och i samband med att Staden kontaktar Stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) så ska även Bolaget kontaktas.

## 2.12 Servitut och ledningsrätter

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

### 2.12.1 Belysning, ledningar mm

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att inom Exploateringsområdet utan ersättning, nyttja husfasader för infästning av fasadmonterad belysningsarmatur samt bärlinor och kraftkablar till linspänd gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse. Placering bestäms efter samråd med Bolaget.

### 2.12.2 Rättighet för tunnelbana

Bolaget är införstått med att Exploateringsområdet berörs av utbyggd tunnelbana till söderort. Bolagen 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 angiven detaljplan och järnvägsplan innebär för Exploateringsområdet. Bolagen 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.

## 2.13 Gemensamhetsanläggningar

### 2.13.1 Arenan GA:1

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande avseende Arenan GA:1.

Bolaget har tillsammans med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas eller redan är anslutna till nedan angiven anläggning träffat

överenskommelser angående denna. I överenskommelserna har reglerats anläggningens läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningen, ersättningar och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningen samt formerna för anläggningens förvaltning. Bolaget förbinder sig även att teckna eventuella kompletterande överenskommelser som krävs avseende nedan angiven anläggning.

Aktuell anläggning som behöver omprövas är Arenan GA:1.

### 2.13.2 Arenan GA:2

För Detaljplanens genomförande inom Exploateringsområdet behöver vissa justeringar ske inom anläggningar som omfattas av gemensamhetsanläggningen Arenan GA:2, vilka enligt Bolaget inte kräver en omprövning av gemensamhetsanläggningen. Bolaget förbinder sig att snarast träffa överenskommelse om den justering i Arenan GA:2 som behöver ske med tomträttshavare eller fastighetsägare till fastigheter som är anslutna till gemensamhetsanläggningen.

### 2.14 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Exploateringsområdet befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme med mera.

## § 3

### GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

#### 3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget är överens om att exploateringen syftar till att länka samman Arenaområdet och Slakthusområdet. Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering inom Exploateringsområdet och på intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal inklusive överenskommelse om exploatering,
- 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 har upprättat en preliminär tidplan för exploateringen inom Planområdet där det bland annat framgår när Bolaget kan påbörja sin byggnation inom Markområdet, se Bilaga 4. Byggnationen inom Markområdet bedöms utifrån nuvarande förutsättningar

påbörjas Q4 2029. Varken Staden eller Bolaget har rätt till ersättning av den andra parten i det fall tidpunkten för när Bolaget kan påbörja sin byggnation inom Markområdet justeras. Bolaget ska samordna sina tider för exploateringen inom Markområdet med Stadens preliminära tidplan. I det fall parterna kommer överens om att exploateringen kan ske parallellt med stadens ombyggnad av Arenavägen skall parterna samverka för att båda parters entreprenader kan genomföras med så lite störning på grund av den andres entreprenad som möjligt.

I syfte att identifiera behov av samordning har Staden upprättat ”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, med undantag för anläggande av fris i och med att sådan inte ska utföras på östra sidan av Arenavägen. Bolaget förbinder sig även att arbeta gemensamt med Staden samt övriga berörda byggaktörer 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.

Stadens arbeten i Arenavägen innebär gatubyggnation med ledningsarbeten, samt stödmur för att ta upp höjdskillnaderna mellan Arenavägens kommande lägre nivå och befintliga entrénivåer intill Fastigheten samt finplanering av gatumark. Stödmuren möjliggör för Bolaget att anordna en tillfällig lösning för att hantera nivåskillnaderna vid sina entréer. Arbeten som beskrivs i detta stycke definieras i detta avtal som **Stadens arbeten**.

Bolaget ansvarar för att anpassa Fastigheten till den nya höjden på Arenavägen, se § 3.5.2.

Bolaget ska i enlighet med den preliminära tidplanen, se Bilaga 4, senast Q3 2027 meddela Staden hur och när Bolaget avser att genomföra sin exploatering inom Markområdet i syfte att Staden ska kunna planera omfattning av finplanering, som en del av Stadens arbeten, mot Exploateringsområdet. Om Bolaget senarelägger sin byggstart kommer Staden utföra en permanent finplanering, i annat fall utför Staden en förenklad finplanering och färdigställer permanent finplanering i ett senare skede.

Staden skall tillse att befintlig byggnads förbindelser mot Arenavägen såsom till exempel entréer, nödutrymning och inlastning fungerar samt att servisledningar och matningar fungerar under tiden för Stadens arbeten med Arenavägen genom att anordna nödvändiga provisorier. Under ombyggnadstiden kan befintliga förbindelser inte alltid förväntas fungera som idag och kan behöva stängas av tillfälligt. Eventuella tillfälliga avstängningar måste dock först kommuniceras med Bolaget innan de sker. En förutsättning är att brandsäkerhet och utrymning ska kunna säkras, vilket ska stämmas av med Bolagets brandkonsult.

Bolaget ansvarar för att ha avlägsnat laddstationer för bilar inom fastigheten Arenan 3 senast vid tidpunkten för Tillträdet till allmän platsmark. Om Staden bedömer att Staden inte har behov av ytan mellan tidpunkten för Tillträdet till allmän platsmark fram till att Staden påbörjar arbeten på ytan kan Bolaget ges möjlighet att utan kostnad få nyttjanderätt för parkering med laddstationer så länge Staden bedömer det lämpligt.

### 3.2 Kommunala anläggningar

Staden ombesörjer och Bolaget bekostar genom exploateringsbidrag projektering och byggande av nedan angivna anläggningar på allmän platsmark samt x- och z-områden inom Exploateringsområdet till standard som beslutas av Staden. Detta gäller även för följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Exploateringsområdet p.g.a. exploateringen. Bolaget ska även bekosta drift av anläggningarna fram till och med Tillträdesdagen för allmän platsmark.

Till följd av Bolagets byggnation inom Exploateringsområdet behöver nedanstående anläggningar utanför Exploateringsområdet byggas eller byggas om. Kostnaderna för nedan åtgärder ska erläggas till Staden som exploateringsbidrag.

- Sänkning av Arenavägen och finplanering inom del av Fastigheterna.

Bolaget ska erlægga en fast summa om 23 miljoner kronor, vilket motsvarar 50 % av kostnaden för sänkningen av Arenavägen samt finplanering inom del av Fastigheterna. Kostnadsfördyringar under detaljplanearbetet och produktionsskede ska hanteras och bekostas av Staden. 50 % av exploateringsbidraget ska erläggas till Staden senast i samband med att Detaljplanen vinner laga kraft och Stadens entreprenadstart samt resterande 50 % ska erläggas senast vid Tillträdesdagen för kvarteretsmark.

### 3.3 Kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen uppföra tillbyggnad om ca 6 400 kvm BTA kommersiella lokaler, varav ca 2 300 kvm BTA av utbyggnaden uppförs inom Markområdet. Bolaget avser att inom Fastigheten i enlighet med Detaljplanen uppföra påbyggnad om ca 9 800 kvm BTA. Bolaget kommer, inklusive befintlig byggnad inom Fastigheten, efter till- och påbyggnad att inneha ca 100 000 kvm BTA kontor och kommersiella ytor inom Exploateringsområdet.

### 3.4 P-tal och mobilitet

För Detaljplanen har en handlingsplan tagits fram för att skapa en gemensam bild över mobilitets- och parkeringsfrågor, "Handlingsplan etapp 2a - Mobilitet och parkering Slakthusområdet", se Bilaga 9. Bolaget förbinder sig att genomföra de åtgärder som föreskrivs Bolaget i Bilaga 9.

### 3.5 Bygg- och anläggningskostnader med mera

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 på Exploateringsområdet. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden eller Stockholms

kommun genom dess trafiknämnd och enligt Stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden eller Stockholms kommun genom dess trafiknämnd till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

Staden ansvarar för och bekostar, förutom åtgärder som nämns särskilt i detta avtal, projektering samt byggande av övriga anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen.

### 3.5.1 Fettavskiljare mot Arenatrappan

I Exploateringsområdets sydvästra hörn är en fettavskiljare för Fastighetens bruk placerad under allmän platsmark. Bolaget ansvarar för och bekostar inskrivning av en rättighet för fettavskiljaren att ligga kvar i befintligt läge, alternativt ansvarar för och bekostar flytt av denna fettavskiljare samt tillhörande anordningar till inom Exploateringsområdet. Rättighet att ha anläggningar i allmän plats ansöks om via Trafikkontorets tillståndsavdelning.

### 3.5.2 Återställning och anpassning längs Arenavägen

Bolaget ska utföra och bekosta arbetena med att anpassa Fastigheten till den nya höjden på Arenavägen. Vid garageinfart och lastinfart till Fastigheten behöver Bolaget utföra sina arbeten i samråd med och samtidigt som eller i anslutning till Stadens entreprenad.

Bolaget önskar möjliggöra en flexibel tid för byggstart inom Exploateringsområdet. I så fall byggstart skjuts framåt i tid i förhållande till Tillträdesdagen för kvartersmark kommer tillfällig återställning mot allmän platsmark längs Arenavägen behöva utföras i enlighet med bifogad ritning/beskrivning i Bilaga 10, vilket bland annat inkluderar höjdjustering, anslutningsarbeten inom Exploateringsområdet vid garageinfarter och tillfällig finplanering. Bolaget ska bekosta, projektera och utföra dessa tillfälliga återställnings- och tillgänglighetsåtgärder. Ansvaret för drift av denna yta åligger Bolaget efter tidpunkten för Tillträde till kvartersmarken. Gränsdragning för vilka arbeten som Staden respektive Bolaget bekostar framgår av Bilaga 10. Arbetena ska utföras i överensstämmelse med preliminär tidplan i Bilaga 4.

Bolaget har rätt att handla upp de arbeten som framgår av första och andra stycket i denna paragraf av samma entreprenör som Staden har upphandlade för arbetet med sänkning av Arenavägen, i det fall Bolaget finner det lämpligt. Bolaget ska ges möjlighet att utan ersättning ges nyttjanderätt för att påbörja arbeten med tillfällig återställning inom Exploateringsområdet innan Tillträde till kvartersmarken om Bolaget så önskar, Staden godkänner detta och det går att samordna med Stadens arbeten. Ansvaret för drift av denna yta åligger Bolaget under tiden för nyttjanderätten.

## 3.6 Ledningar

Inom Markområdet finns idag ledningar för bl.a. el, tele, trafiksignal och optokabel. Elkablar ska tas bort i samband med ledningsomläggning i Stadens arbeten, kanalisation för telekablar kommer ligga kvar. Bolaget är införstått med att ledningsomläggningen innebär att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Markområdet.

Bolaget tar på sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

Bolaget är införstått med att Staden alt. ledningsägare/-na måste omlägga ovannämnda ledningar innan Bolaget kan påbörja sin byggnation. Hänsyn till denna förutsättning ska tas i den preliminära tidplanen enligt § 3.1.

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.

### 3.7 Befintlig vegetation och mark

#### 3.7.1 Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd och annan vegetation på allmän platsmark intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa arbetsområdet runt exploateringen 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.

#### 3.7.2 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 fem 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.

#### 3.7.3 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. Beskärning av träden får, med skriftligt tillstånd från Staden, utföras av utbildad arborist eller person med motsvarande kompetens.

### 3.8 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Exploateringsområdet. Samråd med Staden ska ske.

### 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 byggskylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlur 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 i samband med byggaktörens etablering.

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

### 3.10 Byggytor och byggetablering

*Ytor inom Slakthusområdet projektområde som exploateringskontoret råder över*  
För ytor som ligger inom Slakthusområdets projektområde, med dess olika deletapper, ska Bolaget följa PM Produktionsförutsättningar Bilaga 8, avseende byggnation och byggetablering.

#### *Övriga ytor*

För ytor som ligger utanför Slakthusområdets projektområde och/eller ytor som redan övertagits av trafikkontoret gäller följande:

Staden kommer i samråd med Bolaget och övriga byggherrar inom projekt Slakthusområdet att upprätta skedes- och samordningsplan som bl.a. utvisar etableringsytor inklusive tider för dessa, transportvägar och färdigplaner.

Byggetablering ska i första hand ske inom Exploateringsområdet. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare 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. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Exploateringsområdet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Staden kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheten och den

godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

Exploateringsområdet och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

### 3.11 Gemensam logistiklösning

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

Omfattning av beslutade och planerade åtgärder är beskrivna i ”PM logistiklösning”, se Bilaga 11.

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.

För Exploateringsområdet är till logistikfunktionen avgiftsgrundande ljus BTA 6400 kvm. Den slutliga avgiftsgrundande ljus BTA ska motsvara ljus BTA i ansökt bygglov som avser tillbyggnad. Med tillbyggnad avses exploatering som inte ingår i befintlig byggnadsvolym inom Fastigheten vid tidpunkten för detta avtals tecknande.

Bolaget ska enbart betala för logistikfunktionen mellan tidpunkten för startbesked och tidpunkten för slutbesked för respektive bygglov som rör tillbyggnad, i enlighet med stycket ovan, inom Exploateringsområdet. Tidpunkten för startbesked och tidpunkten för slutbesked för respektive bygglov är därför att anse som den överenskomna etableringsstarten och avetableringen som omnämns i Bilaga 11 för det aktuella projektet. Bolaget kan, i enlighet med vad som framkommer av detta stycke, dela upp avgiftsgrundande ljus BTA genom att ansöka om bygglov för separata delar av den planerade tillbyggnaden för etappvis utbyggnad av tillbyggnad, i enlighet med stycket ovan, inom Exploateringsområdet. Bolaget ansvarar för att meddela Staden så snart Bolaget erhållit startbesked respektive slutbesked.

### 3.12 Åtaganden gällande hållbarhet

Stycke två, tre och fyra i denna paragraf gäller endast för uppförande av bebyggelse inom Markområdet.

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", se Bilaga 12.

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.

Först när bebyggelsen inom Markområdet är fullt utbyggd kan kraven i ”Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm” vara uppfyllda. Rapportering i Stadens uppföljningsportal avseende hållbarhetskraven under tiden för utvecklingen inom Markområdet kan endast ske för aktuell utbyggd etapp. Därmed kommer kraven att uppfyllas successivt.

Kraven på biologisk mångfald, dagvattenhantering och effektiva transporter kommer att vara möjliga att uppnå efter att den befintliga byggnaden har byggts till och även är påbyggd med ytterligare två våningsplan. Bolaget åtar sig att genomföra de dagvattenåtgärder vilka framgår av framtagna dagvattenutredning för Detaljplanen som avser tillbyggnaden i samband med byggnation av tillbyggnaden respektive motsvarande dagvattenåtgärder för påbyggnaden i samband med byggnation av påbyggnaden.

Energieffektivisering av hela bebyggelsen beror till stor del på energieffektivisering av den befintliga byggnaden. Energiförbrukningen för tillbyggnaden som sker inom Markområdet, vars andel endast motsvarar 5 % av totala bebyggelsen kommer inte att kunna verifieras separerat från befintlig byggnads energiförbrukning. Befintlig byggnad inom Fastigheten har i energideklaration 2019 klassats som Energiklass E och F. Efter ombyggnation ska energiklassen vid nästa tillfälle för energideklaration successivt förbättras till minst Energiklass D.

### 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 Exploateringsområdet.

### 3.14 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Markområdet följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bland annat följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angoringsplats 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. Staden kommer på Arenavägen ersätta befintliga parkeringsplatser för rörelsehindrade i samband med kommande entreprenad.
- 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.

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.

### 3.15 Arkitekturprogram

För att säkerställa gestaltning av hög kvalitet i den byggda miljön inom Planområdet har ett arkitekturprogram upprättats. Den del av arkitekturprogrammet som är relevant för Exploateringsområdet framgår av Bilaga 13. 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. Programmet färdigställdes 2023-10-15, därefter har revideringar skett.

Bolaget förbinder sig att följa det reviderade arkitekturprogrammet i Bilaga 13 vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Exploateringsområdet samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

### 3.16 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ansvarar för att överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Stockholms stads geotekniska databas, <https://etjanster.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.

### 3.17 Byggande i anslutning till allmän platsmark med mera

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 i gällande version vid avtalets tecknande. 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

Corem Property Group AB, org. nr: 556463-9440, Borgensman har åtagit sig, se Bilaga 14, 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 detta exploateringsavtal inklusive överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

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 Corem Property Group AB, org. nr: 556463-9440, Borgensman ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Corem Property Group AB, org. nr: 556463-9440, Borgensman svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt detta exploateringsavtal inklusive överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Corem Property Group AB, org. nr: 556463-9440, Borgensman från sitt åtagande.

#### 4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 5 000 000 kronor, i penningvärde 2024-01-01, att senast 15 år efter Tillträdesdagen för kvartersmark ha uppfyllt samtliga åtaganden inom Markområdet enligt detta exploateringsavtal inklusive överenskommelse om exploatering. Detta omfattar bland annat utbyggnad mot Arenavägen, med undantag för utbyggnad av plan 5 mot Arenavägen vilket kan utföras vid senare tillfälle, och anpassning av befintlig garagesituation vid korsningen Arenavägen/Palmfeltsvägen för att stämma överens med ny gatuutformning.

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

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

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

#### 4.2.1 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Staden ska tillse att befintlig byggnads förbindelser mot Arenavägen såsom till exempel entréer, nödutrymning och inlastning fungerar samt att servisledningar och matningar fungerar under tiden för Stadens arbeten med finplanering genom att anordna nödvändiga provisorier. Under Stadens arbeten med finplanering kan befintliga förbindelser inte alltid förväntas fungera som idag och de kan behöva stängas av tillfälligt. Eventuella tillfälliga avstängningar måste dock först kommuniceras med Bolaget innan de sker. En förutsättning är att brandsäkerhet och utrymning ska kunna säkras, vilket ska stämmas av med Bolagets brandkonsult. Bolaget ska senast 8 månader innan planerat färdigställande, till Staden lämna besked om färdigställandedatum för olika etapper. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 100 000 kronor per påbörjad vecka, senast 4 månader före planerat färdigställande, eller annat överenskommet datum, lämna Staden tillträde till gatumarken. En förutsättning är att arbetet med finplaneringen kan ske under perioden april till november. Vitet kvarstår till dess att Staden fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats. Se PM Produktionsförutsättningar, Bilaga 8.

I det fall Bolagets byggstart senareläggs, enligt av Bolaget lämnat besked i § 3.1 sjätte stycket, och Staden har färdigställt en permanent finplanering av marken innan tidpunkten för Bolagets besked om färdigställandedatum enligt stycket ovan gäller inte vad som framgår av första stycket i denna paragraf.

#### 4.2.2 Anslutnings- och återställningsåtgärder längs Arenavägen

Bolaget ska utföra anslutnings- och återställningsåtgärder mot Arenavägen i enlighet med § 3.5.2. Om dessa åtgärder inte utförts senast tre år efter Tillträde till kvarteretsmark utgår löpande vite av 1 000 000 kronor per år. Vitet kvarstår till dess att anslutnings- och återställningsarbetena är utförda.

#### 4.2.3 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 Bolagen 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 15 "Vite vid trädskada"). 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.

Om träd dör eller skadas trots att dokumentation kan uppvisas som visar att föreskrivna åtgärder följts, utgår inget vite.

#### 4.3 Överlåtelse av exploateringsavtal inklusive överenskommelse om exploatering

Bolaget får inte utan Stadens godkännande överlåta exploateringsavtalet inklusive överenskommelse om exploatering på annan part.

För det fall Bolaget överlåter Exploateringsområdet eller del av Exploateringsområdet till annan kvarstår Bolagets åtaganden enligt detta avtal om inte Staden skriftligen har samtyckt till att Bolaget ska befrias från dessa, jämför § 4.1 ovan.

Bolaget förbinder sig, vid vite av 10 000 000 kronor i penningvärde 2024-01-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt detta exploateringsavtal inklusive överenskommelse om exploatering genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Exploateringsområdet delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Exploateringsområdet. 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 Corem Stadion AB träffat exploateringsavtal inklusive överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 daterad [åååå-mm-dd]. Exploateringsavtalet inklusive överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid exploateringsavtalet inklusive 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 10 000 000 kronor i penningvärde 2024-01-01. 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 Exploateringsavtalets och överenskommelsens giltighet

Detta exploateringsavtal inklusive överenskommelse om exploatering är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels exploateringsnämnden senast 2026-12-31 godkänner exploateringsavtalet inklusive överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.3 senast 2027-03-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2027-03-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Slakthusområdet etapp 2a, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

\* \* \* \* \*

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

Stockholm den

den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Corem Stadion AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevitnas:

.....  
( )

.....  
( )

## BILAGOR

1. Karta
2. Detaljplanekarta
3. Definition av ljus BTA, 2021-04-08
4. Preliminär tidplan
5. Utdrag ur fastighetsdataregistret (Enskede Gård 1:1)
6. Utdrag ur fastighetsdataregistret (Arenan 2 och Arenan 3)
7. Utdrag ur Samlingskartan 2024-07-24
8. PM Produktionsförutsättningar, rev 2024-09-13
9. Handlingsplan etapp 2a - Mobilitet och parkering Slakthusområdet, 2026-01-15
10. Arenan 2 - Corem ”Skiss provisorium mark – anslutning ny gata mot befintlig fastighet”, rev 2025-12-18
11. PM logistiklösning, rev 2024-09-12
12. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, version 1.0
13. Utdrag avseende Arenan 2 Arkitekturprogram, rev 2026-02-18
14. Kopia av borgenshandling
15. Vite vid trädskada