

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och ByggVesta TT AB, (org.nr. 559366-9095), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse respektive marköverlåtelse inom Tenstaterrassen, del av Akalla 4:1, i stadsdelarna Tensta och Akalla

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2022-05-12 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom område Tenstaterrassen, del av Akalla 4:1, i stadsdelen Tensta och Akalla. Något markanvisningsavtal har inte tecknats då Bolaget kommit in i projektet nyligen och förslag till genomförandebeslut i exploateringsnämnden är nära förestående.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Tenstaterrassen, del av Akalla 4:1, i stadsdelen Tensta och Akalla antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2015-17071, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE, TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

*Inom Bolagets kvartersmark ska sex fastigheter bildas, **Fastighet 1, Fastighet 2, Fastighet 3, Fastighet 4, Fastighet 5 och Fastighet 6**, nedan gemensamt kallade **Fastigheterna**. Fastighet 1 och Fastighet 2 ska upplåtas till Bolaget med tomträtt och*

*Fastighet 3, Fastighet 4, Fastighet 5 och Fastighet 6, nedan kallade **Fastighet 3-6**, ska överlåtas till Bolaget med äganderätt. Tillträden samt upplåtelse med tomträtt för Fastigheterna planeras att ske vid tre tillfällen. Tre tillfällen är dock det högst tillåtna antalet tillfällen.*

*Inom Planområdet ska två fastigheter bildas för garage, **Fastighet X** respektive **Fastighet Y**. Dessa ska upplåtas med tomträtt.*

2.1 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.2 samt tomträttsupplåtelseerna enligt § 2.3.

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.

Staden ska ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för att genom tredimensionell fastighetsbildning införliva tunnelkonstruktionen för E18-tunneln i fastigheten Akalla 4:1.

2.2 Överlåtelse gällande Fastighet 3-6

Staden kommer genom separata avtal att överlåta Fastighet 3-6. Överlåtelseidpunkterna för Fastighet 3-6 planeras ske enligt Tillträdes-/upplåtelseidpunkt, Bilaga 2, om inte Staden och Bolaget överenskommer om annat. Fastighet 3-6 är markerade på bilagd karta, Bilaga 3.

Den överenskomna preliminära köpeskillingen för Fastighet 3-6 är trettiofyramiljonersekhundrasjuttiosjutusen (34 677 000) kronor.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2021-08-01 (**Värdetidpunkten**) om 2 750 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 13 425 m² ljus BTA. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 4.

Ovanstående pris i kr/m² ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen, som definieras i § 2.5 nedan, i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskillning betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m² ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

$$A = B + 20 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

- B = pris vid Värdebidpunkten, kr/m² ljus BTA
 C = senaste månatliga genomsnittspris¹ på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Spånga och Kista som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik
 D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Spånga och Kista enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värdebidpunkten

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

2.3 Tomträtsupplåtelse och rättigheter m.m. gällande Fastighet 1, Fastighet 2, Fastighet X och Fastighet Y

Bostäder

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträtsavtal för Fastighet 1 och Fastighet 2 på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträtsavtal, Bilaga 5 och Bilaga 6.

Upplåtelsedagen ska i tomträtsavtalen bestämmas med stöd av Tillträdes-/upplåtelsebidpunkt, Bilaga 2, om inte Staden och Bolaget överenskommer om annat. Fastighet 1 och Fastighet 2 är markerade på bilagd karta, Bilaga 3.

Avgälden för bostäder ska i det kommande tomträtsavtalet baseras på de av kommunfullmäktige beslutade nivåer för tomträtsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträtsupplåtelsen multiplicerad med en bruttoarea baserad på de ritningar för vilka bygglov beviljats.

Den i bilagt förslag till tomträtsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Kod Arkitekter AB daterade 2022-03-21. I det kommande tomträtsavtalet ska bruttoarean och tomträtsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Bolaget är medvetet om att Fastighet 1 respektive Fastighet 2 kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar om Bolaget anser det nödvändigt alternativt att anpassa sin byggnad till befintliga konstruktioner.

Garage

Marken för garagen (P i Detaljplanekarta, bilaga 1) ska upplåtas med tomträtt i enlighet med Bilaga 3. Staden ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, upplåta Fastighet X och Fastighet Y med tomträtt på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträtsavtal, Bilaga 7 och Bilaga 8. Staden, Bolaget och Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand AB ska tillsammans komma överens om till vem tomträterna ska upplåtas och formerna för nyttjande av tomträterna.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månades glidande medelvärde

Upplåtelsedagarna ska i tomträttsavtalen bestämmas med stöd av Tillträdes-/upplåtelsepunkt, Bilaga 2, om inte Staden och Bolaget överenskommer om annat. Fastighet X och Fastighet Y är markerade på bilagd karta, Bilaga 3.

2.4 Villkor gällande kommande överlåtelse/tomträttsupplåtelse

Bolaget har möjlighet att göra förändring i § 2.2 och 2.3 så att Fastighet 2 överlåts och Fastighet 6 upplåts med tomträtt. Detta ska meddelas Staden i god tid före att upplåtelse med tomträtt/överlåtelse planeras enligt Tillträdes-/upplåtelsepunkt, Bilaga 2. Det som i överenskommelsen nu gäller för Fastighet 2 ska då istället gälla för Fastighet 6 och vice versa.

Om ett av husen inte kan uppföras på grund av tekniska anledningar, ska fastigheten för det huset som inte kan uppföras då istället utgå ur Bolagets kvartersmark och varken överlåtas eller upplåtas med tomträtt. Någon köpeskillning ska därmed inte utgå för denna fastighet. Om så blir fallet ska en av de fastigheter som enligt § 2.2 ska överlåtas istället upplåtas med tomträtt för hyresrätter. Alla delar som i denna överenskommelse gäller för tomträtt ska då gälla för den fastigheten.

2.5 Tillträde gällande Fastighet 3-6

Bolaget tillträder Fastighet 3-6 enlighet med Tillträdes-/upplåtelsepunkt, Bilaga 2, dock tidigast när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan vunnit laga kraft, nedan och Bilaga 2 kallade Tillträdesdag 1 (Fastighet 5 och Fastighet 6) och Tillträdesdag 2 (Fastighet 3 och Fastighet 4). Om Fastighet 6 i enlighet med punkten 2.4 ska upplåtas med tomträtt kommer Tillträdesdag 1, vad gäller Fastighet 6, istället bli en upplåtelsedag.

2.6 Betalning m.m. gällande Fastighet 3-6

Bolaget ska senast på Tillträdesdag 1 betala slutlig köpeskillning för Fastighet 5 och Fastighet 6 i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Bolaget ska senast på Tillträdesdag 2 betala slutlig köpeskillning för Fastighet 3 och Fastighet 4 i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden ska på tillträdesdagarna för Fastighet 3-6 överlämna till Bolaget de handlingar rörande Fastighet 3-6 som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastighet 3-6.

2.7 Kostnader och intäkter gällande Fastighet 3-6

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastighet 3-6 som belöper på tiden före tillträdet av respektive fastighet ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastighet 3-6.

2.8 Förfogande över Fastighet 3-6 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 köpeskillning och tillträtt respektive fastighet.

- Tillfälligt upplåta Fastighet 3-6 eller del därav.
- Genomföra uppsägning av nyttjanderätt eller annan rättighet som belastar Fastighet 3-6.
- Vidta andra åtgärder för förvaltning av nyttjanderätt.
- I övrigt rättsligt förfoga över Fastighet 3-6 i förhållande till nyttjanderättshavare.

Ovanstående förändrar inte Stadens ansvar gällande på tillträdesdagen befintliga belastningar enligt punkten 2.9 nedan.

2.9 Inskrivningar gällande Fastighet 3-6

Staden garanterar att Fastighet 3-6 på tillträdesdagen inte besväras av inskrivningar.

2.10 Fastighetens skick m.m. gällande Fastighet 3-6

Bolaget, som har besiktigt Fastighet 3-6, förklarar sig härmed godta Fastighet 3-6:s skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastighet 3-6. Beträffande markföroreningar se § 2.11.

Bolaget är medvetet om att Fastighet 3-6 kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

2.11 Markföroreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföroreningar bör parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm. Om dessa riktvärden inte är tillämpliga kan platspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell tas fram.

Bolaget ska omgående informera Staden om jord med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) påträffas. Hantering av förorenade massor ska ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheterna. Om halterna överskrider MKM ska hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan. 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.

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

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

2.12 Lagfartskostnader gällande Fastighet 3-6

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderliga lagfarter för Fastighet 3-6.

2.13 Servitut och ledningsrätter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får regleras i tomträttsavtalet, inskrivas som servitut i Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y/blivande tomträtterna till förmån för fastighet ägd av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

Belysning, ledningar mm

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

Linspänd belysning

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att utnyttja husfasader för infästning av bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen.

Åtkomst till tunnelkonstruktion

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att inom Fastighet X och Fastighet Y/blivande tomträtterna utan ersättning för all framtid nyttja, underhålla och ombygga tunnelkonstruktionen för E18-tunneln.

2.14 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande, såsom t.ex. garagen (P i Detaljplanekarta, Bilaga 1). För de två garagen förbinder sig Bolaget även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till dessa anläggningar snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

2.15 Gatukostnader och anläggningsavgifter gällande Fastighet 3-6

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastighet 3-6 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 Fastighet 3-6 så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y samt intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Vid konflikt mellan Stadens och Bolagets arbeten har Stadens arbeten företräde.

Bolaget förbinder sig vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i planbeskrivningen.

Staden och Bolaget ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen, utöver den i denna överenskommelse angivna tidplanen Tillträdes-/upplåtelsepunkt, Bilaga 2.

Bolaget åtar sig att följa PM Produktionsförutsättningar för byggherrar och entreprenörer, i enlighet med Bilaga 9.

Bolaget ska följa Princip för schakt och återfyll, Bilaga 10.

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

Om Staden har en bygglogistisk lösning för genomförande av området ska Bolaget inordna sig i denna. Staden och Bolaget ska tillsammans bekosta detta utifrån nytta.

3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 350 lägenheter.

Bolaget ska upplåta bostäderna inom Fastighet 1 och 2 med hyresrätt. Bolaget ska upplåta bostäderna inom Fastighet 3-6 med bostadsrätt.

När bostadslägenheter med hyresrätt upplåts första gången ska minst 50 % av bostadslägenheterna förmedlas av Stockholms stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse om annat träffas med Stockholms stads Bostadsförmedling AB. När bostadslägenheter därefter blir lediga ska Bolaget verka för att lägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm, 802000-8580, och Stockholms stads Bostadsförmedling AB, eller den som Staden sätter i dess ställe.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y. 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 ska utföra och bekosta återställandet av arbetsväg i enlighet med Stadens bygghandling samt Tillstånd för förlängd användning av tillfällig väg i Igelbäckens kulturresevat, Bilaga 11.

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

Staden har upprättat en bygghandling/detaljprojektering. Denna kan komma att ändras under projektets gång. Bolaget är medvetet om att alla ändringar som Staden behöver göra ifrån upprättad bygghandling/detaljprojektering, inklusive till Bolaget förmedlade ändringar och kompletteringar, på grund av Bolaget, bekostas av Bolaget.

Väster om huset på Fastighet 1 ska muren och räcket på kvartersmark har samma utseende som muren och räcket på allmän plats.

Öster om huset på Fastighet 3 och väster om huset på Fastighet 4 ska muren på kvartersmark ha samma utseende som muren på allmän plats.

Restriktioner med anledning av byggande av garage ovan E18-tunneln

Garagen på Fastighet X och Fastighet Y ska uppföras på E18-tunneln som ägs av Stockholms stad. De kommande garagen ska dimensioneras enligt de förutsättningar för bärighet som tunneln byggdes för. Bolaget ska redovisa, genom tredjepartsgranskning, att husen bärs upp av tunneln. Tunneln har ett tätskikt vilket ska återställas i enlighet

med gällande lastförutsättningar under byggnationen, beroende på konstruktionslösningar. Handlingar ska granskas och godkännas av trafikkontorets tekniska specialister innan arbetet påbörjas. När den definitiva tekniska lösningen godkänts ska den redovisas i särskild bilaga och gälla som underlag för gränsdragning och ansvar. Handlingen ska ligga till grund för tredimensionell fastighetsbildning.

Bolaget ska bekosta alla arbeten kopplade till E18-tunneln samt tredjepartsgranskningen. Aktören som ska utföra tredjepartsgranskningen ska godkännas av trafikkontoret innan påbörjad tredjepartsgranskning.

Efter av trafikkontoret godkänd konstruktionslösning ska Bolaget och trafikkontoret teckna ett driftavtal som ska komplettera de servitut som ska bildas för Stadens åtkomst till tunnelkonstruktionen.

Bolaget kan behöva samråda med Trafikverket innan bygget ovan tunneln påbörjas. Bolag ska i detta fall ge Trafikkontoret möjlighet att delta vid detta samråd.

3.4 Ledningar

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

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns ska beaktas vid Bolagets byggverksamhet. Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av ledningar i drift. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

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

3.5 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y 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.

Vid överträdelse ska Bolaget utge vite i enlighet med Bilaga 12.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y utan tillstånd, se § 3.7 nedan.

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Bolaget ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

Observera att Fastigheterna gränsar till Igelbäckens kulturresevat och att det för resevatet finns särskilda bestämmelser.

3.6 Information till allmänheten

Bolaget förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Skylt, fundament och montage betalas av Bolaget. Skyltning ska ange Stadens medverkan i projektet med logotyp och webbadress till projektet (<https://vaxer.stockholm/projekt/>).

Utformning av och innehåll på byggs skylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlör under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggs skyltar.

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast en vecka innan byggaktörens etablering.

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

3.7 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y. 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 d 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 d entreprenör, håller sig inom Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

3.8 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", version 2.0 i Bilaga 13.

Bolaget förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Bolaget godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.

3.9 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 Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

Bolaget ansvarar för och bekostar omhändertagande inom Fastigheterna, Fastighet X och Fastighet Y av vatten från omgivande natur-/parkmark.

3.10 Tillgänglighet i utemiljö

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

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 ALM 2) bör även tillämpas på kvartersmark.

Bolaget ska därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagets ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

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

3.11 Fiberanslutning

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

3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska 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.

3.13 Avfallshantering

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

3.14 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolaget har tagit del av ett dokument benämnt ”Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark”, som finns på stadens hemsida. Dokumentet redovisar riktlinjer som bör, och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för stadens allmänna platsmark.

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar.

Stockholms stad är mycket restriktiv till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Staden och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av staden, genom dess trafikkontor. Bolaget åtar sig att kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

3.15 Drift och underhåll av allmän plats

Efter att Staden färdigställt allmän plats men innan stadens trafikkontor respektive stadsdelen övertagit drift och underhåll av den allmänna platsen står Staden för dess drift och underhåll. Under denna period ska Staden och Bolaget tillsammans bekosta drift och underhåll, utifrån en skälig fördelning.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

ByggVesta AB, org.nr. 556807-4149, nedan kallad Borgensmannen, 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 denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För de fall Fastighet 3-6 och/eller tomträtterna Fastighet 1, Fastighet 2, Fastighet X och Fastighet Y, eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Borgensmannen ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Borgensmannen svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Borgensmannen från sitt åtagande.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 6 800 000 kronor, i penningvärde 2022-04-01, att senast sex år efter Tillträdesdag 1 eller första upplåtelsedagen (det som kommer först) ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträtsavtal enligt § 2.3 ovan träffats för bostadshus ska vitet sättas ned med 500 000 kronor för varje sådant tecknat tomträtsavtal. När tomträtsavtal enligt § 2.3 ovan träffats för garage ska vitet sättas ned med 1 000 000 kronor för varje sådant tecknat tomträtsavtal. Alla ovan nedsättningar är angivna i penningvärde 2022-04-01. Dessa viten ska gälla jämte det i respektive tomträtsavtal föreskrivna vitet.

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

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

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

4.3 Motfyllning stödkonstruktion

Bolaget ska utföra stödkonstruktioner. Om stödkonstruktion inte finns på plats eller inte klarar motfyllning, när Staden ska bygga ut allmän plats, utför Staden istället slänter, på Bolagets bekostnad. Bolaget förbinder sig att utöver detta betala vite på 200 000 kronor per påbörjad vecka till dess att Staden utfört Bolagets arbete, så att motfyllning kan ske.

4.4 Finplanering

Staden måste få tillgång till den allmänna platsen för att kunna finplanera marken vid de tillfällen som framgår av huvudtidplan. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 200 000 kronor per påbörjad vecka, lämna Staden tillträde till den allmänna platsen, i enlighet med huvudtidplan. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till den allmänna platsen eller att ny uppgörelse träffats.

4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 8 800 000 kronor i penningvärde 2022-04-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastighet 3-6/tomträtterna Fastighet 1, Fastighet 2, Fastighet X och Fastighet Y tillse att de nya ägarna/tomträttshavarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastighet 3-6/tomträtterna Fastighet 1 och Fastighet 2 delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastighet 3-6/tomträtterna Fastighet 1 och Fastighet 2. 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 ByggVesta TT AB träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse respektive marköverlåtelse inom Tenstaterrassen, del av Akalla 4:1, i stadsdarna Tensta och Akalla, daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 8 800 000 kronor i penningvärde 2022-04-01. 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.

4.6 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels exploateringsnämnden senast 2022-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2023-06-30, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2023-06-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Tenstaterrassen, del av Akalla 4:1, i stadsdelen Tensta och Akalla, 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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För ByggVesta TT AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Tillträdes-/upplåtelsepunkt
3. Karta med Fastighet 1-6 samt Fastighet X och Y markerade
4. Definition av ljus BTA
5. Förslag till tomträttsavtal för Fastighet 1
6. Förslag till tomträttsavtal för Fastighet 2
7. Förslag till tomträttsavtal för Fastighet X
8. Förslag till tomträttsavtal för Fastighet Y
9. PM Produktionsförutsättningar
10. Princip för schakt och återfyll
11. Tillstånd för förlängd användning av tillfällig väg i Igelbäckens kulturresevat
12. Vite vid trädskada
13. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", version 2.0
14. Kopia av borgenshandling



- PLANBESTÄMMELSER**
- Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten. I plankartan restovisas färgen för det huvudsakliga ändamålet inom respektive område.
- Parentes runt bestämmelse gällande användning av mark eller vatten i plankartan anger att det inom området i höjled finns användningar från mer än en användningskategori (allmän plats, vattenområde och/eller kvartersmark). Sekundära användningskategorier anges med parentes.
- Gränsbeteckningar**
- Gräns för planområdet
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Administrativ gräns
 - Egenskapsgräns och administrativ gräns, kombination av

- Användning av mark**
- Allmänna platser**
- GATA Fordons-, gång- och cykeltrafik
 - NATUR Naturområde
 - PARK Park
 - VÄG1 Genomfartsväg i tunnel. Gäller mellan nivåer enligt sektion B-B och C-C.
 - GATA1 Huvudgata i tunnel. Gäller mellan nivåer enligt sektion A-A.
- Kvartersmark**
- B Bostäder
 - D1 Vård- och omsorgsboende. Publik verksamhet får inrymmas i bottenvåning.
 - P Parkering
 - E Teknisk försörjning

- Allmänna platser anordnande**
- däck Överdäckning av genomfartsväg och huvudgata med körbart och planterbart bjälklag.
 - trappa Trappförbindelse/gångväg ska anordnas mellan GATA och befintlig gång- och cykelväg i kulturservatet.
 - service Uppställningsplats för servicefordon får anordnas.
- Kvartersmarkens anordnande**
- Begränsning av markens bebyggande**
- Marken får inte förses med byggnad. Balkonger får kraga ut över prickmark.
 - Inom användningen vård- och omsorgsboende får balkonger ha stöd som går ner på prickmark.
 - Marken får bebyggas med uthus i en våning.
- Höjd på byggnader**
- Högsta nockhöjd i meter över nollplanen. Utöver angiven nockhöjd får ventilationsruv, hisstovar, solceller och cykeluppföras. Dessa ska placeras minst 2,5 meter från fasadiv. Terrassräcken och vindskyddande plank får uppföras utöver angiven nockhöjd, och får placeras 1 meter från fasadiv.

- Utformning**
- v1 Uthus ska integreras i eller anpassas till terrasserings.
 - v2 Ramp till garage får anordnas.
 - f1 Fasader ska huvudsakligen utföras i puts med inslag av annat material såsom trä eller tegel. Balkonger får skjutas ut högst 1,5 meter från fasadiv. Med fasadiv avses den rätvinkliga rektangel byggnaden bildar. Vid placering av balkonger inskjutna i byggnadens hörn avses med fasadiv således den vinkel om 90 grader som skulle ha funnits om hörnet inte fasats ur. Lofångare räknas ej som balkong.
 - f2 Fasader ska huvudsakligen utföras i tegel med inslag av annat material såsom trä, tegel eller skivor. De förskjutna byggnadsdelarna ska genom kulör- och/eller materialval också i syfte att ge intrycket av en nästan volym. Balkonger får på fasaders långsidor ha ett största djup om 1,6 meter. På kortsidor får balkonger ha ett största djup om 1,8 meter.
 - f3 Parkeringsgaragens tak ska förses med sedum eller motsvarande. Utanpåliggande fasad ska finnas på utsida av betongkonstruktion och ska utföras i annat material. Utanpåliggande fasad ska vara lugnensläpplig. Mot gård och slätt mot norr får utanpåliggande fasad utgöras av spårje. Parkeringsgaragens fasad ska möta park- eller naturmark med möjlighet till klätterväxter och skötselzon närmast fasaden.
- Terrassräcken och vindskyddande plank på tak ska utföras med genomsiktligt material.**

- Utförande**
- b1 Parkeringsgaragens betongkonstruktion mot trafikled ska utföras tät. Parkeringsgaragen ska inom 20 meter från tunnelmynning utföras med fasader av obrännbart material och brandklassade fönster.
- Fyllning ovan tunnelaket ovan VÄG1 ska ha en minsta tjocklek på 1 meter. Gäller inte under parkeringsgaragen.**
- Markens anordnande och vegetation**
- terrasser Marken får terrasseras.
 - n1 Stödmurar om högst 0,5 meter får finnas. Marken ska ansluta i nivå med slätt inom PARK.
 - n2 Slätt med lutning 1:3. Stödmurar om högst 0,5 meter får finnas.
 - n3 Slätt med lutning 1:3. Stödmurar får inte finnas.
- Skydd mot störning**
- Buller- och partikelskydd i form av plank ska uppföras till en lägsta höjd av 4,0 meter ovan färdig marknivå. Parkeringshus får utgöra skydd.
- Bostadsbyggnader ska utformas så att riktvärden enligt förorordningen om trafikbuller innehålls (SF52015:216) med ändring i SF52017:359. Detta innebär att lägenheter mindre än 35 kvm får ha högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå från trafik vid fasad, och lägenheter större än 35 kvm får ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå från trafik vid fasad. Där detta inte är klaras gäller att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn, samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid vid fasad mellan kl. 22.00 och 06.00. För bostadshus 1, 5, A och D krävs tekniska lösningar för ett fåtal lägenheter för att innehålla riktvärden på bullerstämpele sida. Ljudnivån på gemensamma uteplatser ska klara 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.**

- Administrativa bestämmelser**
- Villkor för lov**
- Slutbesked för bostäder får ej ges förrän bullerskydd med en höjd av fyra meter, i form av skärm eller garage, har uppförts vid tunnelmynningarna.
- Markreservat för allmännyttiga ändamål**
- Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.
- Genomförandetid**
- Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

- ILLUSTRATIONER**
- Illustrationslinje
 - Illustrationstext
 - Illustrerad höjd (+0,0)
 - Sektionslinje

- UPPLYSNINGAR**
- Planen består av:
- plankarta med bestämmelser
 - till plan hör:
 - planbeskrivning
- Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)
- Eftersom E18 är en primärled för färdigt gods är personintensiva verksamheter inte möjligt att anlägga på tunnelaket. Med personintensiva verksamheter avses samlingslokaler, biografier, restauranger, bostäder, kontor etc. Mindre omhändertagande: tvättstuga, parkering, bollplan, park med plantering eller dylikt bedöms inte vara personintensiva verksamheter. Inom 20 meter från tunnelmynningarna får inga byggnader med stadigvarande vistelse uppföras.
- Parkeringsgarage, föråd eller liknande ej personintensiva verksamheter kan anläggas vid mynningarna. Parkeringshuset tillsammans med skärm vid tunnelmynningarna utgör buller- och partikelskydd mot E18 och Hjulstovägen.

Detaljplan för Tenstaterrassen del av Akalla 4:1 i stadsdelen Tensta och Akalla i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2019-06-14 reviderad 2019-11-14

Louise Heimler planchef Peter Lundvall stadsplanerare

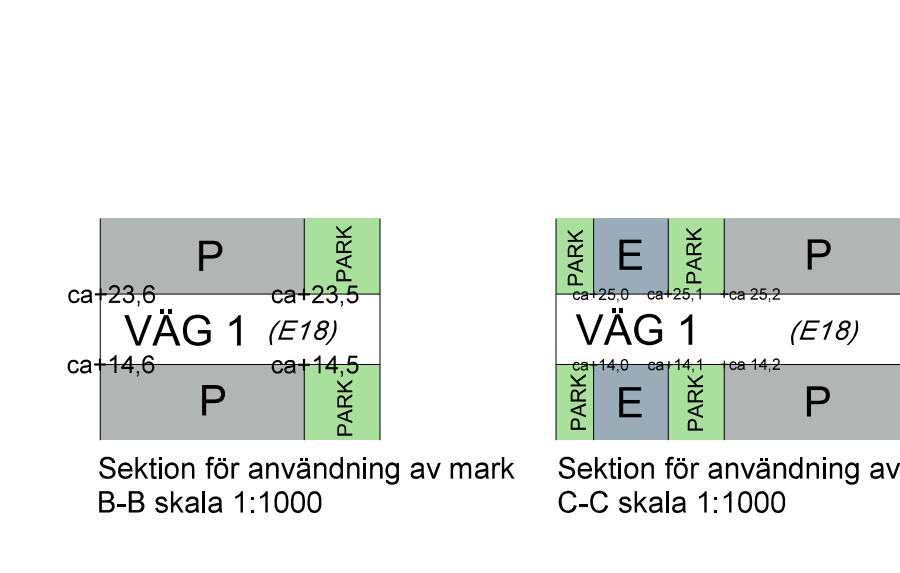
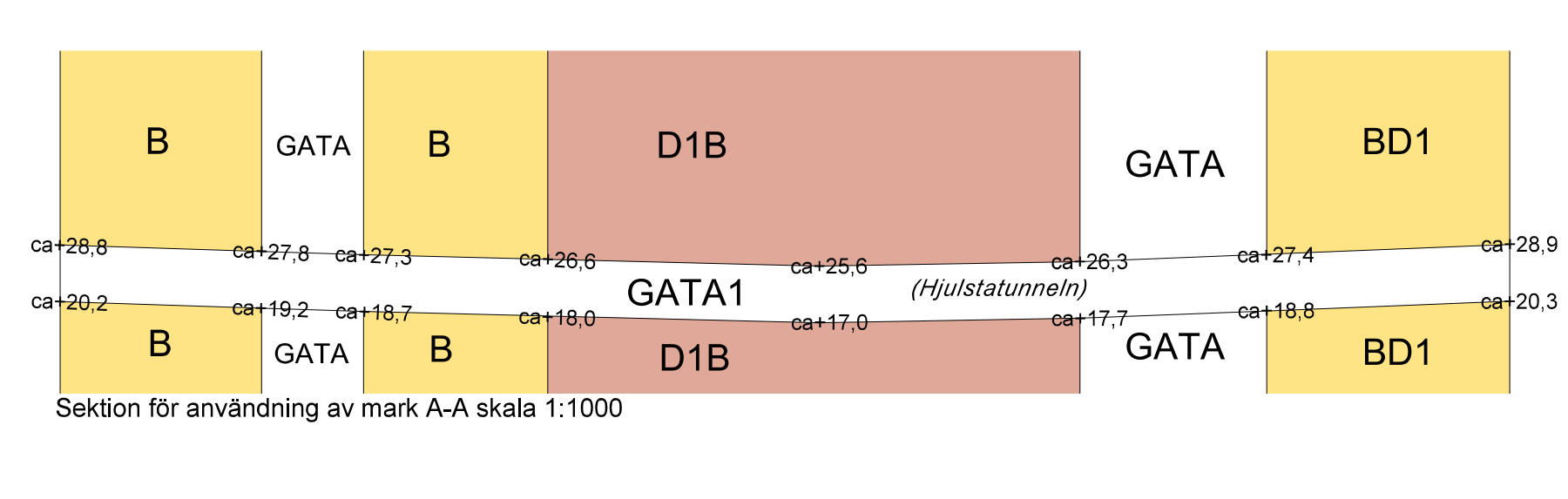
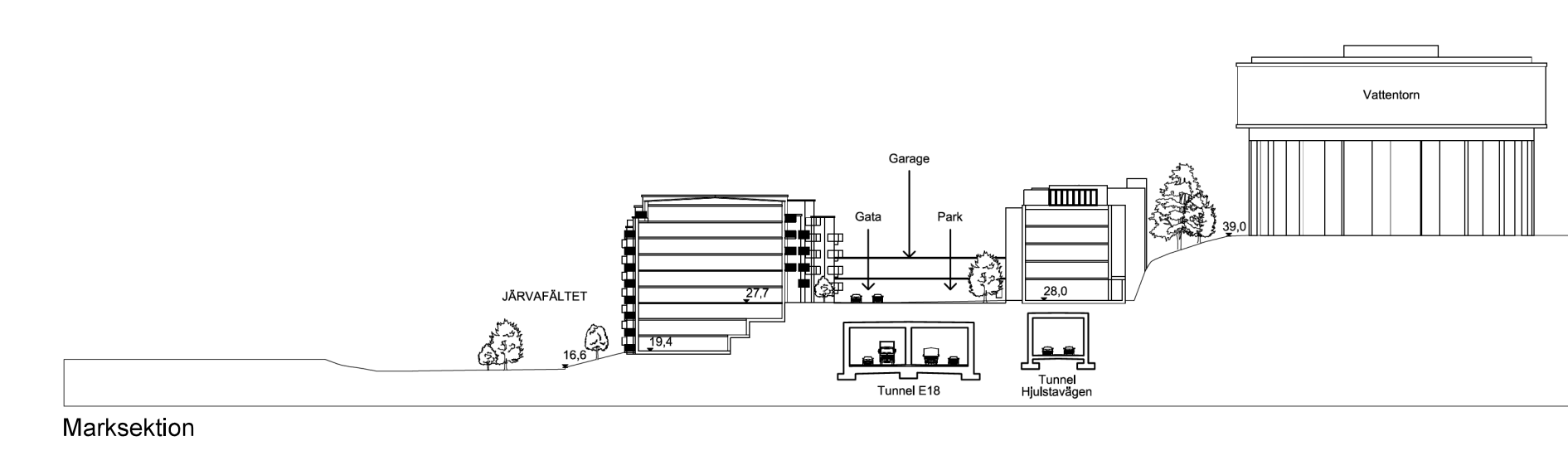
Godkänd av SBN Antagen av Laga kraft

Dp 2015-17071-54

- GRUNDKARTA**
- Stadsgräns
 - Kvarter enligt detaljplan, Allmän plats-gräns
 - Fästighetsgräns (Kvartersområdesgräns)
 - Fästighetsbeteckning
 - Servitutsområde
 - Ledningsrättsområde
 - Byggnad
 - Väggångsbänk
 - Staket
 - Mur
 - Stödmur
 - Träd
 - Nivåkurvor
 - Markhöjd
 - Transformatorbyggnad
- Koordinatsystem: Sveref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd.
Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen
Aktualitetsdatum 2019-06-07
Ulrika Testorf kartläggare
- Skala 1:500, utskriftsformat A0



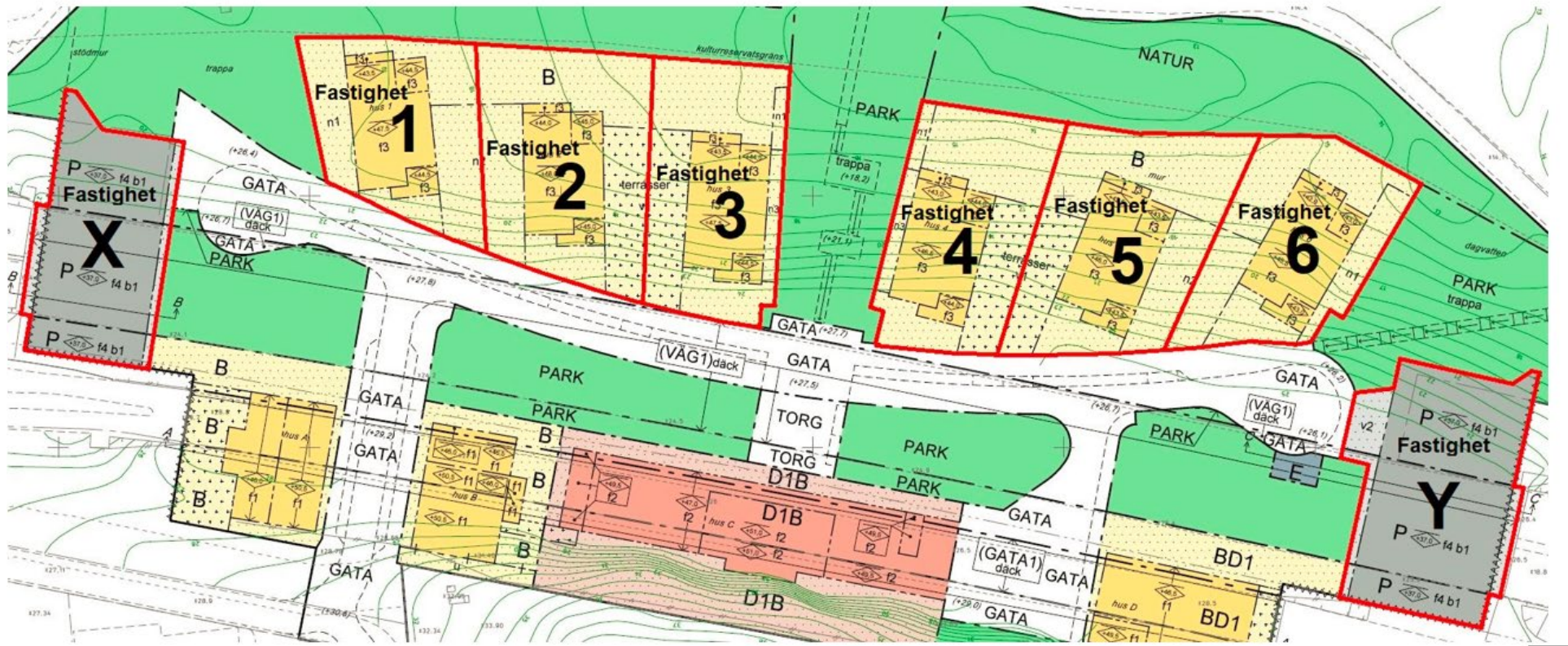
50m



Tillträdes-/upplåtelsestidpunkt

Fastighet	Planerad tillträdes-/upplåtelsestidpunkt
Fastighet 1	Augusti 2023 (Upplåtelsedag)
Fastighet 2	Augusti 2023 (Upplåtelsedag)
Fastighet 3	Maj 2025 (Tillträdesdag 2)
Fastighet 4	Maj 2025 (Tillträdesdag 2)
Fastighet 5	November 2024 (Tillträdesdag 1)
Fastighet 6	November 2024 (Tillträdesdag 1)
Fastighet X	September 2024 (Upplåtelsedag)
Fastighet Y	Oktober 2025 (Upplåtelsedag)

Överlåtelsestidpunkt för Fastighet 3, Fastighet 4, Fastighet 5 och Fastighet 6 ska ske senast en månad innan respektive tillträdesdag.



Ljus bruttoarea bostäder vid försäljning av mark (flerbostadshus)

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

Ljus BTA i bostadshus omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

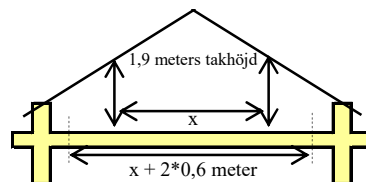
Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas skall medräknas, exempelvis oinredda vindar och bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder.

För lägenhetsytor där våningshöjden är markant högre än normalt (högre än 3,75 meter) prövas värdet av den högre våningshöjden i normala fall genom att ljus BTA beräknas utifrån den faktiska BTA-ytan multiplicerat med en faktor där faktorns storlek bestäms av våningshöjdens avvikelse från 3,75 meter. Exempelvis 4,0 meters våningshöjd ger faktorn 1,07. Om entresolplan, med takhöjd mindre än fullvärdig bostadsyta, tillskapas ska mervärdet av detta beaktas utöver vad som ges av omräkningsfaktorn. Prövningen får då ske från fall till fall.

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid skall medräknas.

Utvändiga loftgångar omfattas ej. Detsamma gäller normalt även balkonger.

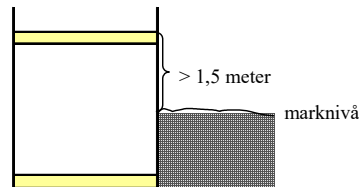
Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figur. nedan.



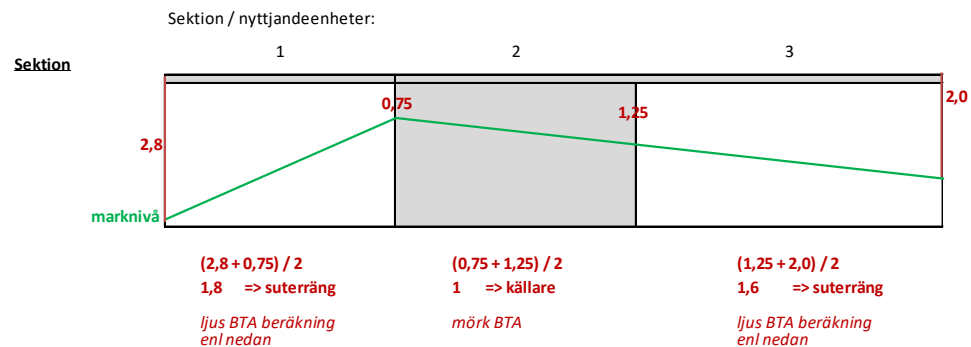
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6) \text{ m}^2$$

Ljus BTA i suterrängvåning

En våning skall betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.

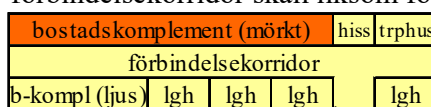


Om markförhållandena invid byggnaden är mycket oregelbundna eller om nivåskillnaden från husknut till husknut är kraftig, t ex för långt utsträckta byggnader eller sammanbyggda huskroppar, bör istället våningsplanet sektionsvis definieras som suterrängplan respektive källarplan med respektive sektion uppdelad i skilda nyttjandeenheter på sätt som framgår av nedanstående illustration. För att en sektion skall klassificeras som ljus gäller liksom i huvuddefinitionen ovan att golvet översida i våningen närmast ovanför sektionen ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå angränsande till själva sektionen.



All area inom lägenheter i suterrängvåning räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförliggande förbindelsekorridor.

Som ljus BTA för *bostadskomplement* (förråd, tvättstugor, soprum, garage och gemensamhetslokaler) i suterrängvåning räknas arean fram till ett byggnadsdjup om 6 meter i den ljusa delen av våningsplanet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor skall liksom för suterränglägenheter hela korridoren räknas



som ljus BTA. Som ljus BTA räknas även förbindelse (trapphus/hiss) till ovanliggande plan oavsett om förbindelsen ligger bortom 6-metersgränsen (se fig).

Slut



Flerfam.hus Småhus Övrigt

Fastighet Del av Akalla 4:1, Fastighet 1

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
Tomträttshavare ByggVesta TT AB	Personnr/organisationsnr 559366-9095
Adress (aviseringsadress)	

Fastighet

Fastighetsbeteckning Del av Akalla 4:1	Kommun Stockholm
Församling Spånga-Kista	Stadsdel Tensta
Gatuadress	Areal m ²

Upplåtelsedag (se punkt 1)

Datum

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år ()	Kronor/kvartal
-----------------------	----------------

Ändamål och byggnadsskyldighet (se punkt 3)

Ändamål Bostäder			
m ² utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U) 3 359			
Disposition av BTA, U Bostäder	Antal m ² 3 359	Disposition av BTA, U	Antal m ²
Senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande	Datum	Vitesbelopp om byggnadsskyldighet ej fullgörs	Kronor 5 x årsavgäld
			Löpande vite Kr/Kvartal

Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)

Överlåtelsevite Kronor 1 x årsavgäld

För avtalet gäller samtliga omstående allmänna bestämmelser, särskilda bestämmelser samt vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 Upplåtelse

Fastighetsägaren upplåter från och med upplåtelsedagen till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten i nu befintligt skick. Tomträttshavaren, som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

Parterna är ense om att fastigheten vid avgäldsbestämning skall anses ha normal grund.

2 Avgäld

Den årliga tomträttsavgälden utgör, om inte annat överenskomms eller av domstol bestäms, ovan angivet avgäldsbelopp. Tomträttsavgälden skall betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller eljest bestämts att avgäld från viss tidpunkt skall utgå med högre eller lägre belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som skall utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

3 Ändamål

På fastigheten, som endast får användas för ovan angivet ändamål, skall uppföras och bibehållas byggnad innehållande högst ovan angivna antal kvadratmeter utnyttjningsbar bruttoarea (BTA,U) uppdelad enligt ovan angiven disposition.

Det åligger tomträttshavaren att vid tidpunkt och vite, som angivits ovan, ha färdigställt bebyggelsen på fastigheten i enlighet med avtalet. För varje avslutat kvartal herefter skall tomträttshavaren utge ovan angivna löpande vite, till dess bebyggelsen på fastigheten har färdigställts i enlighet med avtalet.

Senast 12 månader efter det att bebyggelsen på fastigheten blivit inflyttningsklar skall obebyggd del av fastigheten vara iordningställd i enlighet med i detaljplanen och i bygglovärendet lämnade föreskrifter.

4 Ändring av utnyttjande

Ändring av det för fastigheten bestämda utnyttjandet får inte ske utan fastighetsägarens medgivande. Innan sådan ändring sker skall tomträttshavaren, om fastighetsägaren så finner påkallat, träffa tilläggsavtal med fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor, som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

5 Bygglövs

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov skall av tomträttshavaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med att bygglov söks. Uppförd byggnad får inte utan fastighetsägarens medgivande rivras.

6 Underhåll

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid återuppbyggas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i ett vårdat skick.

7 Kontroll

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren skyldig att lämna fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

8 Servitut m.m.

Tomträttshavaren får inte utan fastighetsägarens medgivande i tomträtten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

9 Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med [åååå-mm-dd].

10 Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträtten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om sextio år, räknat från och med [åååå-mm-dd], och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år.

11 Förpliktelser m.m.

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för fastigheten och tomträtten, skall bäras av tomträttshavaren i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen.

12 Ledningar m.m.

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren, i eller över fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive vägmärken och gatunamnskyltar.

Inom fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom fastigheten.

13 Anslutningsavgifter m.m.

Fastighetsägaren svarar för gatukostnader vid upplåtelsefallet samt för anslutningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Tomträttshavaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelsepunkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

14 Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att vid ovan angivna överlåtelsevite tillse, att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt avtalet jämte eventuella tillägg till detsamma. Förbindelsen skall översändas till fastighetsägaren inom en vecka från dagen för överlåtelse.

15 Inskrivning

Fastighetsägaren skall söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs av tomträttshavaren.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka fastighetsägaren och tomträttshavaren tagit var sitt.

Datum	
För exploateringsnämnden	Tomträttshavarens underskrift (stämpel e.dyl)
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande



Flerfam.hus Småhus Övrigt

Fastighet

Del av Akalla 4:1, Fastighet 2

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
Tomträttshavare ByggVesta TT AB	Personnr/organisationsnr 559366-9095
Adress (aviseringsadress)	

Fastighet

Fastighetsbeteckning Del av Akalla 4:1	Kommun Stockholm
Församling Spånga-Kista	Stadsdel Tensta
Gatuadress	Areal m ²

Upplåtelsedag (se punkt 1)

Datum

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år ()	Kronor/kvartal
---------------------	----------------

Ändamål och byggnadsskyldighet (se punkt 3)

Ändamål Bostäder			
m ² utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U) 3 362			
Disposition av BTA, U Bostäder	Antal m ² 3 362	Disposition av BTA, U	Antal m ²
Senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande	Datum	Vitesbelopp om byggnadsskyldighet ej fullgörs	Kronor 5 x årsavgäld
			Löpande vite Kr/Kvartal

Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)

Överlåtelsevite Kronor

1 x årsavgäld

För avtalet gäller samtliga omstående allmänna bestämmelser, särskilda bestämmelser samt vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 Upplåtelse

Fastighetsägaren upplåter från och med upplåtelsedagen till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten i nu befintligt skick. Tomträttshavaren, som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

Parterna är ense om att fastigheten vid avgäldsbestämning skall anses ha normal grund.

2 Avgäld

Den årliga tomträttsavgälden utgör, om inte annat överenskomms eller av domstol bestäms, ovan angivet avgäldsbelopp. Tomträttsavgälden skall betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller eljest bestämts att avgäld från viss tidpunkt skall utgå med högre eller lägre belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som skall utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

3 Ändamål

På fastigheten, som endast får användas för ovan angivet ändamål, skall uppföras och bibehållas byggnad innehållande högst ovan angivna antal kvadratmeter utnyttjningsbar bruttoarea (BTA,U) uppdelad enligt ovan angiven disposition.

Det åligger tomträttshavaren att vid tidpunkt och vite, som angivits ovan, ha färdigställt bebyggelsen på fastigheten i enlighet med avtalet. För varje avslutat kvartal härefter skall tomträttshavaren utge ovan angivna löpande vite, till dess bebyggelsen på fastigheten har färdigställts i enlighet med avtalet.

Senast 12 månader efter det att bebyggelsen på fastigheten blivit inflyttningsklar skall obebyggd del av fastigheten vara iordningställd i enlighet med i detaljplanen och i bygglovärendet lämnade föreskrifter.

4 Ändring av utnyttjande

Ändring av det för fastigheten bestämda utnyttjandet får inte ske utan fastighetsägarens medgivande. Innan sådan ändring sker skall tomträttshavaren, om fastighetsägaren så finner påkallat, träffa tilläggsavtal med fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor, som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

5 Bygglövs

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov skall av tomträttshavaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med att bygglov söks. Uppförd byggnad får inte utan fastighetsägarens medgivande rivas.

6 Underhåll

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid återuppbyggas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i ett vårdat skick.

7 Kontroll

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren skyldig att lämna fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

8 Servitut m.m.

Tomträttshavaren får inte utan fastighetsägarens medgivande i tomträtten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

9 Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med [åååå-mm-dd].

10 Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträtten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om sextio år, räknat från och med [åååå-mm-dd], och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år.

11 Förpliktelser m.m.

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för fastigheten och tomträtten, skall bäras av tomträttshavaren i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen.

12 Ledningar m.m.

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren, i eller över fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive vägmärken och gatunamnskyltar.

Inom fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom fastigheten.

13 Anslutningsavgifter m.m.

Fastighetsägaren svarar för gatukostnader vid upplåtelsefallet samt för anslutningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Tomträttshavaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelsepunkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

14 Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att vid ovan angivna överlåtelsevite tillse, att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt avtalet jämte eventuella tillägg till detsamma. Förbindelsen skall översändas till fastighetsägaren inom en vecka från dagen för överlåtelse.

15 Inskrivning

Fastighetsägaren skall söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs av tomträttshavaren.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka fastighetsägaren och tomträttshavaren tagit var sitt.

Datum	
För exploateringsnämnden	Tomträttshavarens underskrift (stämpel e.dyl)
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande



Flerfam.hus Småhus Övrigt

Fastighet

Del av Akalla 4:1, Fastighet X

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
TomträttsHAVARE	Personnr/organisationsnr
Adress (aviseringsadress)	

Fastighet

Fastighetsbeteckning Del av Akalla 4:1	Kommun Stockholm
Församling Spånga-Kista	Stadsdel Tensta
Gatuadress	Areal m ²

Upplåtelsedag (se punkt 1)

Datum

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år ()	Kronor/kvartal
-----------------------	----------------

Ändamål och byggnadsskyldighet (se punkt 3)

Ändamål Garage för boende inom Tenstaterrassen			
m ² utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U)			
Disposition av BTA, U Garage	Antal m ²	Disposition av BTA, U	Antal m ²
Kommersiell uthyrning	0		
Senaste tidpunkt för byggställande	Datum	Vitesbelopp om byggnadsskyldighet ej fullgörs Kronor 1 000 000	Löpande vite Kr/Kvartal

Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)

Överlåtelsevite Kronor
1 000 000

För avtalet gäller samtliga omstående allmänna bestämmelser, särskilda bestämmelser samt vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 Upplåtelse

Fastighetsägaren upplåter från och med upplåtelsedagen till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten i nu befintligt skick. Tomträttshavaren, som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

Parterna är ense om att fastigheten vid avgäldsbestämning skall anses ha normal grund.

2 Avgäld

Den årliga tomträttsavgälden utgör, om inte annat överenskomms eller av domstol bestäms, ovan angivet avgäldsbelopp. Tomträttsavgälden skall betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller eljest bestämts att avgäld från viss tidpunkt skall utgå med högre eller lägre belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som skall utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfalldag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

3 Ändamål

På fastigheten, som endast får användas för ovan angivet ändamål, skall uppföras och bibehållas byggnad innehållande högst ovan angivna antal kvadratmeter utnyttjningsbar bruttoarea (BTA,U) uppdelad enligt ovan angiven disposition.

Det åligger tomträttshavaren att vid tidpunkt och vite, som angivits ovan, ha färdigställt bebyggelsen på fastigheten i enlighet med avtalet. För varje avslutat kvartal herefter skall tomträttshavaren utge ovan angivna löpande vite, till dess bebyggelsen på fastigheten har färdigställts i enlighet med avtalet.

Senast 12 månader efter det att bebyggelsen på fastigheten blivit inflyttningsklar skall obebyggd del av fastigheten vara iordningställd i enlighet med i detaljplanen och i bygglovärendet lämnade föreskrifter.

4 Ändring av utnyttjande

Ändring av det för fastigheten bestämda utnyttjandet får inte ske utan fastighetsägarens medgivande. Innan sådan ändring sker skall tomträttshavaren, om fastighetsägaren så finner påkallat, träffa tilläggsavtal med fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor, som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

5 Bygglov

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov skall av tomträttshavaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med att bygglov söks. Uppförd byggnad får inte utan fastighetsägarens medgivande rivras.

6 Underhåll

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid återuppbyggas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i ett vårdat skick.

7 Kontroll

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren skyldig att lämna fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

8 Servitut m.m.

Tomträttshavaren får inte utan fastighetsägarens medgivande i tomträten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

9 Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med [åååå-mm-dd].

10 Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om sextio år, räknat från och med [åååå-mm-dd], och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år.

11 Förpliktelser m.m.

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för fastigheten och tomträten, skall bäras av tomträttshavaren i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen.

12 Ledningar m.m.

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren, i eller över fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive vägmärken och gatunamnskyltar.

Inom fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom fastigheten.

13 Anslutningsavgifter m.m.

Fastighetsägaren svarar för gatukostnader vid upplåtelse tillfället samt för anslutningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Tomträttshavaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelsepunkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

14 Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av tomträten åligger det tomträttshavaren att vid ovan angivna överlåtelsevite tillse, att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt avtalet jämte eventuella tillägg till detsamma. Förbindelsen skall översändas till fastighetsägaren inom en vecka från dagen för överlåtelse.

15 Inskrivning

Fastighetsägaren skall söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs av tomträttshavaren.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA A

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka fastighetsägaren och tomträttshavaren tagit var sitt.

Datum	
För exploateringsnämnden	Tomträttshavarens underskrift (stämpel e.dyl)
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Tomträttsavgäld för bostadsändamål

Tomträttsavgälden gäller endast vid användning som boendeparkering för boende inom Fastighet A-D och Fastighet 1-6 på Tenstaterrassen.

Skulle tomträttsinnehavaren i framtiden avse att använda garaget för kommersiell uthyrning av parkering ska tilläggsavtal, angående ändrad användning och med den avgäld och övriga villkor som då ska gälla, tecknas mellan parterna.

2. Byggnadsteknik och trafikbuller

Tomträttshavaren är medveten om att särskilda planbestämmelser avseende byggnadsteknik och trafikbuller gäller för fastigheten enligt detaljplanen och att det åligger tomträttshavaren att vidta och bekosta erforderliga åtgärder för att uppfylla planbestämmelserna.

3. Tredimensionell fastighet och tunnelkonstruktion

Fastigheten urholkas av ett tredimensionellt utrymme för E18-tunneln tillhörande Akalla 4:1.

Tomträttshavaren medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att inom fastigheten/tomträtten utan ersättning för all framtid nyttja, underhålla och ombygga tunnelkonstruktionen för E18-tunneln.

Tunnelkonstruktionen har ett tätskikt som inte får skadas eller förstöras. Uppstår läckage till tunneln, orsakad av tomträttshavaren, har Staden rätt att begära omedelbar rättelse och vidta nödvändiga åtgärder på tomträttshavarens bekostnad.



Flerfam.hus Småhus Övrigt

Fastighet

Del av Akalla 4:1, Fastighet Y

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
TomträttsHAVARE	Personnr/organisationsnr
Adress (aviseringsadress)	

Fastighet

Fastighetsbeteckning Del av Akalla 4:1	Kommun Stockholm
Församling Spånga-Kista	Stadsdel Tensta
Gatuadress	Areal m ²

Upplåtelsedag (se punkt 1)

Datum

Avgäld (se punkt 2)

Kronor/år 1 000 ()	Kronor/kvartal
------------------------	----------------

Ändamål och byggnadsskyldighet (se punkt 3)

Ändamål Garage för boende inom Tenstaterrassen			
m ² utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U)			
Disposition av BTA, U Garage	Antal m ²	Disposition av BTA, U	Antal m ²
Kommersiell uthyrning	0		
Senaste tidpunkt för byggens färdigställande	Datum	Vitesbelopp om byggnadsskyldighet ej fullgörs Kronor 1 000 000	Löpande vite Kr/Kvartal

Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)

Överlåtelsevite Kronor

1 000 000

För avtalet gäller samtliga omstående allmänna bestämmelser, särskilda bestämmelser samt vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 Upplåtelse

Fastighetsägaren upplåter från och med upplåtelsedagen till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten i nu befintligt skick. Tomträttshavaren, som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

Parterna är ense om att fastigheten vid avgäldsbestämning skall anses ha normal grund.

2 Avgäld

Den årliga tomträttsavgälden utgör, om inte annat överenskomms eller av domstol bestäms, ovan angivet avgäldsbelopp. Tomträttsavgälden skall betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller eljest bestämts att avgäld från viss tidpunkt skall utgå med högre eller lägre belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som skall utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfalldag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

3 Ändamål

På fastigheten, som endast får användas för ovan angivet ändamål, skall uppföras och bibehållas byggnad innehållande högst ovan angivna antal kvadratmeter utnyttjningsbar bruttoarea (BTA,U) uppdelad enligt ovan angiven disposition.

Det åligger tomträttshavaren att vid tidpunkt och vite, som angivits ovan, ha färdigställt bebyggelsen på fastigheten i enlighet med avtalet. För varje avslutat kvartal härefter skall tomträttshavaren utge ovan angivna löpande vite, till dess bebyggelsen på fastigheten har färdigställts i enlighet med avtalet.

Senast 12 månader efter det att bebyggelsen på fastigheten blivit inflyttningsklar skall obebyggd del av fastigheten vara iordningställd i enlighet med i detaljplanen och i bygglovärendet lämnade föreskrifter.

4 Ändring av utnyttjande

Ändring av det för fastigheten bestämda utnyttjandet får inte ske utan fastighetsägarens medgivande. Innan sådan ändring sker skall tomträttshavaren, om fastighetsägaren så finner påkallat, träffa tilläggsavtal med fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor, som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

5 Bygglov

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov skall av tomträttshavaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med att bygglov söks. Uppförd byggnad får inte utan fastighetsägarens medgivande rivras.

6 Underhåll

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid återuppbyggas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i ett vårdat skick.

7 Kontroll

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren skyldig att lämna fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

8 Servitut m.m.

Tomträttshavaren får inte utan fastighetsägarens medgivande i tomträten upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av detta avtal.

9 Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med [åååå-mm-dd].

10 Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om sextio år, räknat från och med [åååå-mm-dd], och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år.

11 Förpliktelser m.m.

Samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för fastigheten och tomträten, skall bäras av tomträttshavaren i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen.

12 Ledningar m.m.

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren, i eller över fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive vägmärken och gatunamnskyltar.

Inom fastigheten får inte vidtas åtgärd som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar.

Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla i denna punkt angivet intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom fastigheten.

13 Anslutningsavgifter m.m.

Fastighetsägaren svarar för gatukostnader vid upplåtelse tillfället samt för anslutningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Tomträttshavaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelsepunkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

14 Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av tomträten åligger det tomträttshavaren att vid ovan angivna överlåtelsevite tillse, att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt avtalet jämte eventuella tillägg till detsamma. Förbindelsen skall översändas till fastighetsägaren inom en vecka från dagen för överlåtelse.

15 Inskrivning

Fastighetsägaren skall söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs av tomträttshavaren.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA A

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka fastighetsägaren och tomträttshavaren tagit var sitt.

Datum	
För exploateringsnämnden	Tomträttshavarens underskrift (stämpel e.dyl)
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. **Tomträttsavgäld för bostadsändamål**

Tomträttsavgälden gäller endast vid användning som boendeparkering för boende inom Fastighet A-D och Fastighet 1-6 på Tenstaterrassen.

Skulle tomträttsinnehavaren i framtiden avse att använda garaget för kommersiell uthyrning av parkering ska tilläggsavtal, angående ändrad användning och med den avgäld och övriga villkor som då ska gälla, tecknas mellan parterna.

2. **Byggnadsteknik och trafikbuller**

Tomträttshavaren är medveten om att särskilda planbestämmelser avseende byggnadsteknik och trafikbuller gäller för fastigheten enligt detaljplanen och att det åligger tomträttshavaren att vidta och bekosta erforderliga åtgärder för att uppfylla planbestämmelserna.

3. **Tredimensionell fastighet och tunnelkonstruktion**

Fastigheten urholkas av ett tredimensionellt utrymme för E18-tunneln tillhörande Akalla 4:1.

Tomträttshavaren medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att inom fastigheten/tomträtten utan ersättning för all framtid nyttja, underhålla och ombygga tunnelkonstruktionen för E18-tunneln.

Tunnelkonstruktionen har ett tätskikt som inte får skadas eller förstöras. Uppstår läckage till tunneln, orsakad av tomträttshavaren, har Staden rätt att begära omedelbar rättelse och vidta nödvändiga åtgärder på tomträttshavarens bekostnad.

PM Produktionsförutsättningar för byggherrar och entreprenörer

**Förutsättningar och krav vid genomförande av
entreprenadarbeten inom projektet Tenstaterrassen**

Förkortningar och förklaringar

ExplK	Exploateringskontoret i Stockholms stad – bygger ut allmän platsmark
Trafikkontoret	Trafikkontoret i Stockholms stad
Byggherre	Sådan byggherre som träffat överenskommelse om exploatering med exploateringskontoret i Tenstaterrassen
Exploateringsområdet	Byggherrens kvartersmark
Planområdet	Exploateringsområde och allmän platsmark inom aktuell detaljplan

1 Bakgrund

Inom projektet Tenstaterrassen planeras utbyggnad av ett nytt bostadsområde med garage, park och gator.

Utbyggnaden sker i en takt som kräver förståelse, inlevelseförmåga och vilja för att skapa bra förutsättningar för alla aktörer. Dessa är ExplK, byggherrar, företag, ägare av anläggningar, myndigheter, entreprenörer och boende.

Under en stor del av utbyggnaden kommer många entreprenader att pågå under samma tidsrymd. Samtidigt flyttar boende in och de har rätt till en god boendemiljö.

Detta dokument ska översiktligt beskriva förutsättningar och krav som ställs på alla parter för att kunna uppnå ett positivt samspel under den tid som utbyggnaden pågår.

2 Status

Detta dokument utgör en avtalsbilaga till de överenskommelser om exploatering som träffas mellan ExplK och Byggherrarna. Syftet med dokumentet är att ge förutsättningarna för ett samordnat genomförande av dels entreprenader gällande husbyggnad, dels markentreprenader på allmän platsmark samt kvartersmark. Dokumentet ska följas av samtliga byggherrar och entreprenörer som agerar inom planområdet. Dokumentet ska utgöra avtalsinnehåll för samtliga entreprenader som upphandlas av ExplK eller Byggherre avseende arbeten inom planområdet.

För planområdet gäller aktuella lagar och föreskrifter för arbeten inom Stockholms kommun där erforderliga tillstånd söks hos Trafikkontoret och/eller Polisen. Om inte annat specifikt föreskrivs i detta dokument gäller *Allmänna lokala ordningsföreskrifter för Stockholms kommun*.

3 Beskrivning av entreprenadernas utförande

Byggnation sker i parallella entreprenader, vilket gör det svårt att bygga utan att göra intrång på grannfastigheter eller planlagd allmän platsmark. Det är därför mycket viktigt att samarbete och samförstånd sker mellan berörda aktörer.

Som planeringsunderlag till den egna verksamheten är varje byggherre och dess entreprenör skyldiga att följa den huvudtidplan, med tillhörande skedestidplan, som finns för projektet. Det kan bli nödvändigt att välja produktionsordning med hänsyn till övrig verksamhet inom planområdet.

3.1 Produktionsförutsättningar

- Utbyggnad av allmän platsmark sker successivt enligt huvudtidplanen.
- Bolaget ska utföra stödkonstruktioner. Om stödkonstruktion inte finns på plats, eller inte klarar motfyllning, när staden ska bygga allmän plats utför Staden istället slänter, på bolagets bekostnad.
- Den av byggherren projekterade lösningen för stödkonstruktioner mot allmän platsmark ska godkännas av ExplK. Spont ska dras upp i sin helhet eller kapas under färdig mark, nivå anges av ExplK. Arbetet utförs och bekostas av den som låtit utföra arbetet och ska samordnas med arbeten för återfyllning enligt nedan.
- Slänter inom stadens mark får endast förekomma i den omfattning som överenskommit med ExplK.
- Intrång på stadens mark för schaktarbeten får endast ske efter överenskommelse med ExplK.
- Vibrationsalstrande arbeten typ sprängning, pålning, markstabilisering, spontning o d måste planeras och utföras med hänsyn till pågående arbeten på grannfastigheter, exempelvis betonggjutning.
- Intrång i Igelbäckens kulturresevat får endast ske enligt beviljad dispens hos ansvarig myndighet.
- I det fall byggherren orsakar skada på stadens arbeten ska staden utföra erforderliga återställningsarbeten så att projekterad kvalitet inryms, arbetet sker på byggherrens bekostnad. Kostnaden regleras enligt stadens upphandlade markentreprenörs á-priser för ovanstående arbeten och ersätts enligt MER Anläggning.

3.2 Transporter

- Transporter till och från planområdet för Tenstaterrassen får endast ske på anvisade gator.
- Planera och informera inför transporter så att transportörer hittar, kör rätt vägar samt inte parkerar fel. Dela upp leveranser så att köbildning ej uppstår. Leveranser får ej parkera utanför anvisad lossningsplats.
- In- och utfart till respektive exploateringsområde från allmänna gatunätet redovisas av ExplK byggledning i form av skedesplaner som hålls uppdaterade under utbyggnadstiden.
- Samråd ska ske med berörda byggherrar och ExplK byggledare gällande etablering av lyftanordningar och framkomlighet på gemensamma vägar inom planområdet.
- Lyft och transporter av stom- och formelement över grannfastigheter kan bli nödvändiga. Den egna produktionen ska planeras så att sådana intrång på grannfastigheter minimeras.
- Lossning och lastning av byggmaterial kan innebära störningar i framkomlighet. Lossning och lastning ska planeras så att störningar minimeras.
- Säkerställ god grindhantering. Klargör ansvariga för öppning och låsning.

3.3 Övrigt

- För att klara byggverksamheten inom utbyggnadsområdet med hänsyn till arbetsmiljö, samordning och restriktioner krävs att planerade och pågående arbeten behandlas fortlöpande inom utbyggnadsområdet. Byggherrens entreprenör är skyldig att med beslutsbehörig person samverka i samordningsgrupp för planering av verksamheten inom utbyggnadsområdet. Respektive byggherres byggarbetsmiljösamordnare, som ansvarar för eget exploateringsområde, ska ingå i samordningsgruppen för hela utbyggnadsområdet. ExplK kallar berörda till samordningsmöten som initialt ska ske var 14:e dag.
- Efter inflyttning i området behöver samordning ske så att konflikt undviks mellan boende och pågående byggverksamhet. Det kan gälla trafik och framkomlighet, buller, damm, och andra olägenheter som kan uppstå för de boende på grund av byggverksamheten.

4 Utrymme inom planområdet

Inom projektet Tenstaterrassen finns områden avsedda för olika ändamål med följande tillgänglighet:

- **Planområdet**
Efter antagen detaljplan kommer skedesplaner att tas fram. Skedesplaner för bostadsproduktionen och arbetena på allmän platsmark kommer att vara avpassade efter varandra. Förutsättningen för villkoren i detta dokument är att arbetena för allmän platsmark och byggherrarnas bostäder drivs i en följd enligt huvudtidplanen.
- **Allmän platsmark**
Efter färdigställande av bostäderna och omkringliggande allmän platsmark övertar Trafikkontoret ansvaret för allmän platsmark.
- **U-områden**
U-områden används för allmänna ledningar och måste hela tiden vara tillgängliga för eventuella nödgärder.
- **Bygg- och etableringsytor inom planområdet**
Byggherrens entreprenör förbinder sig att i god tid före byggstart, samråda med staden om vilka ytor som behövs för byggytor och -etablering och under hur lång tid dessa behövs. Etablering ska i första hand ske på kvartersmark. I annat fall kan allmän plats upplåtas mot en avgift, genom ExpIK. Övriga förutsättningar enligt Allmänna lokala ordningsföreskrifter för Stockholms kommun.
- **Byggherren ska se till att av denne anlita entreprenör håller sig inom av staden anvisad bygg- och etableringsyta. Vite utgår med 10 000 kronor per påbörjad vecka och kvm, som byggherren eller dess entreprenör nyttjar ytor utanför anvisad etableringsyta. Bygg- och etableringsytor ska återlämnas i avstädat och återställt skick efter gemensam syn.**
- **Parkering**
All parkering måste ske i enlighet med gällande parkeringsregler för området.

5 Trafikföring och trafikanordningsplaner

För alla ingrepp på allmän gatemark utanför planområdet som påverkar framkomligheten för såväl fordons- som gångtrafik måste tillstånd sökas. TA-plan, ska inlämnas för godkännande till Trafikkontoret. Inga åtgärder får startas innan godkänd TA-plan erhållits.

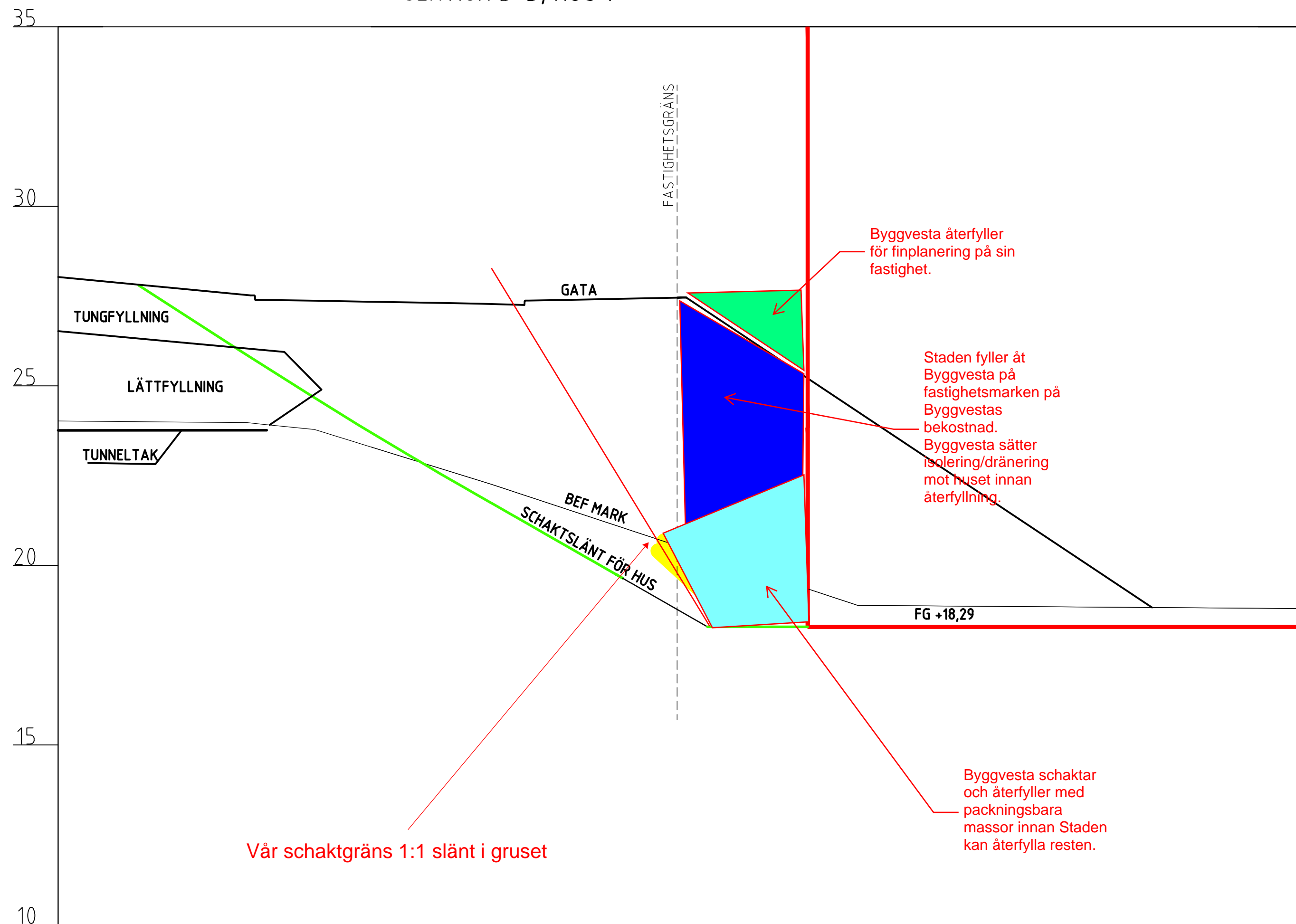
Ytterligare begränsningar finns för byggtrafik inom Igelbäckens kulturresevat. Tillstånd ges av förvaltaren. Nedsmutsning av allmänna vägar och damning utanför planområdet, ska minimeras. Det åligger byggherren att vidta åtgärder vid nedsmutsning av allmänna vägar eller vid damning. Exempel på sådana åtgärder är bevattning vid dammande arbetsmoment, däckvätt och gaturengöring.

6 Arbetsmiljöansvar

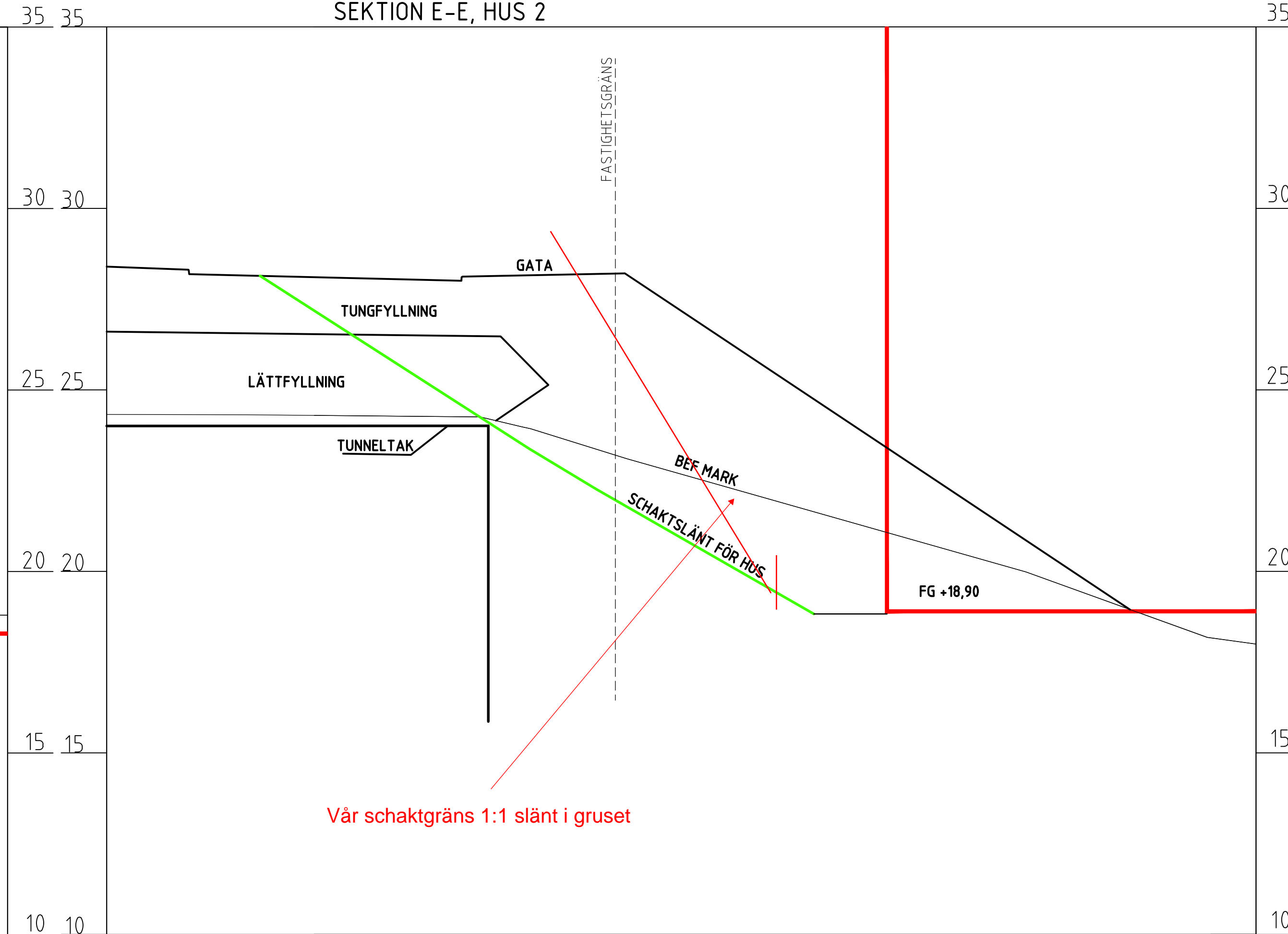
Varje byggherre har eget arbetsmiljöansvar för sitt exploateringsområde och utser egen BAS-U.

För entreprenadarbeten på blivande allmän platsmark utser staden egen BAS-U.

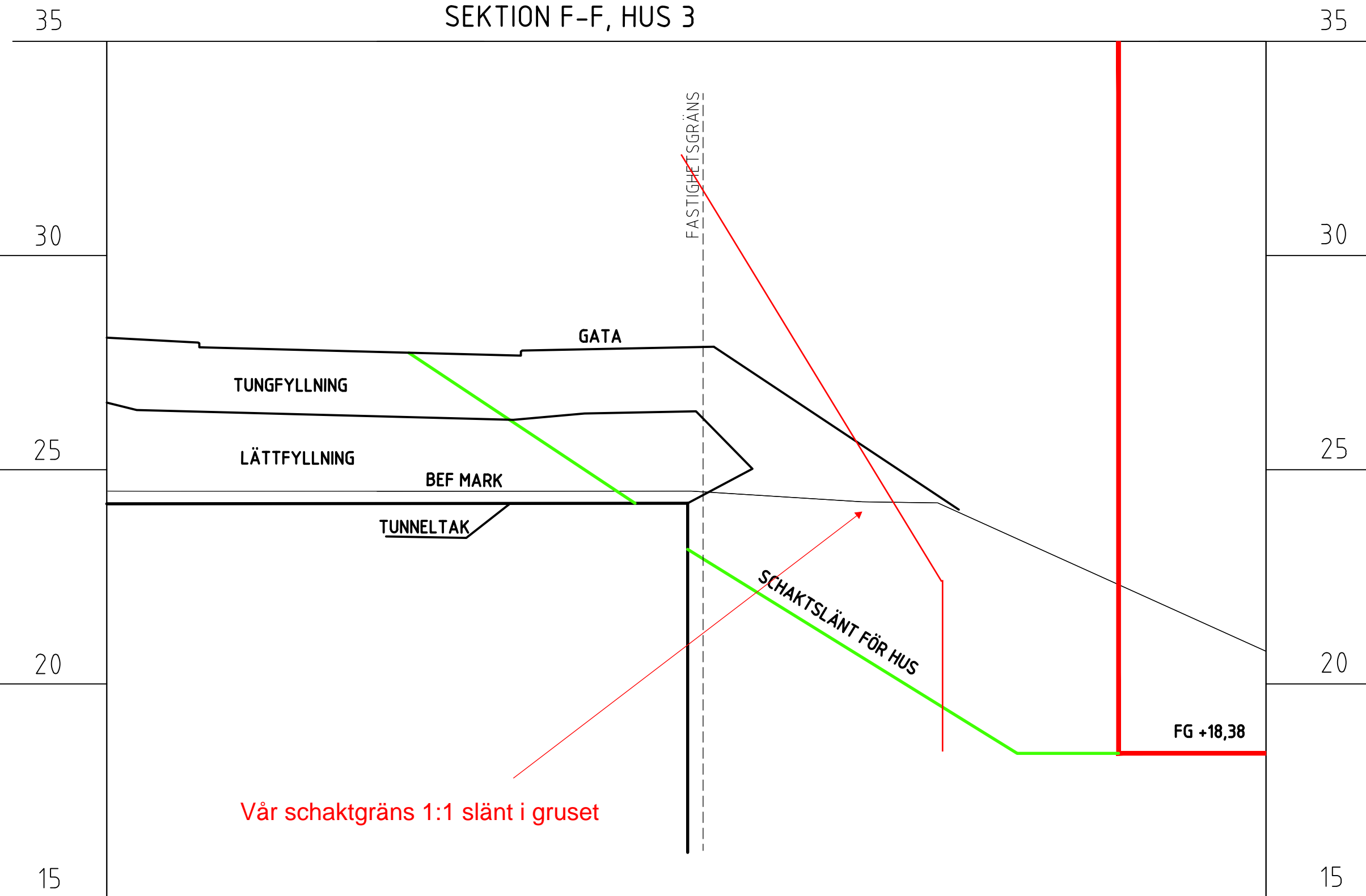
SEKTION D-D, HUS 1



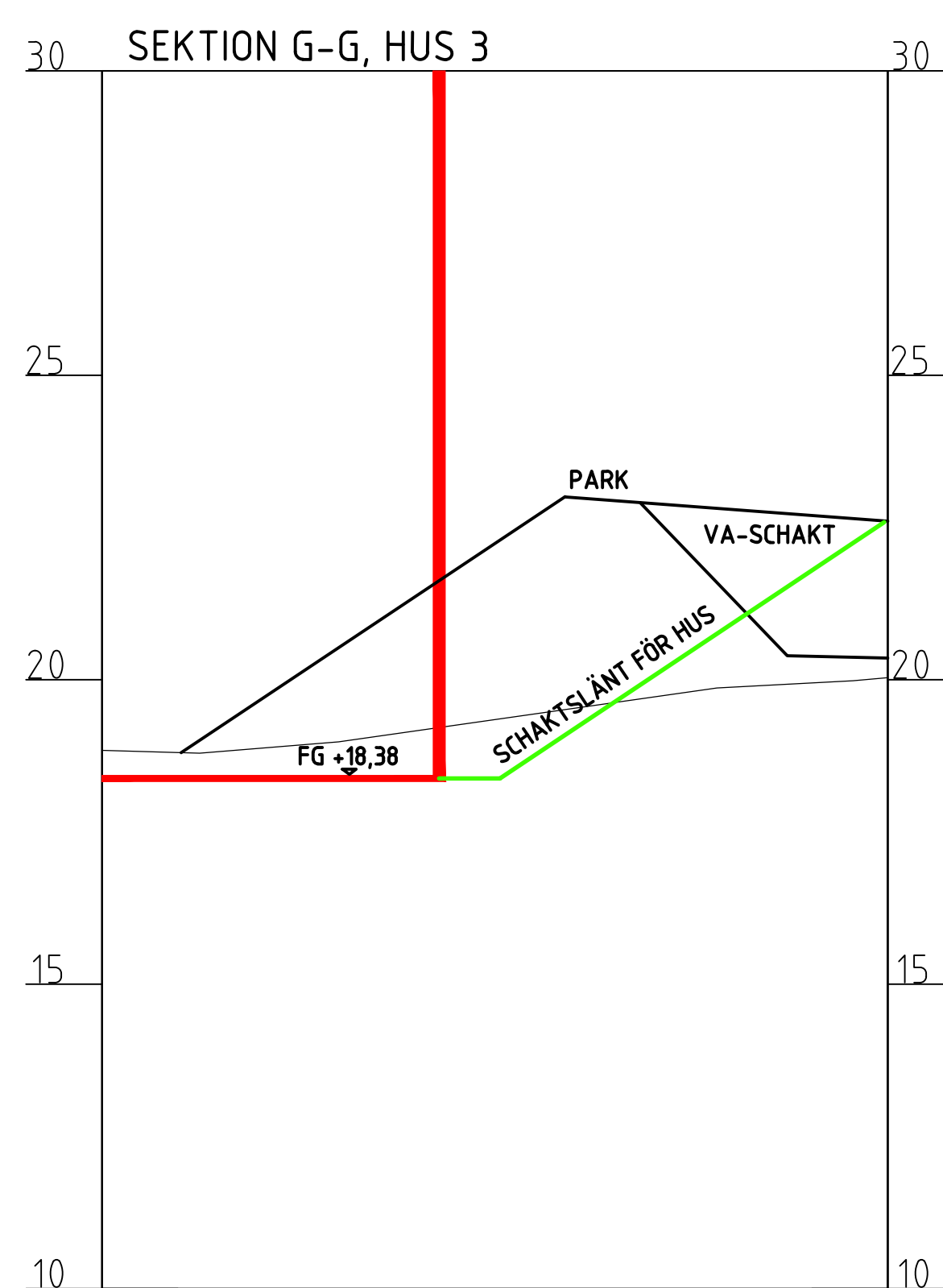
SEKTION E-E, HUS 2



SEKTION F-F, HUS 3

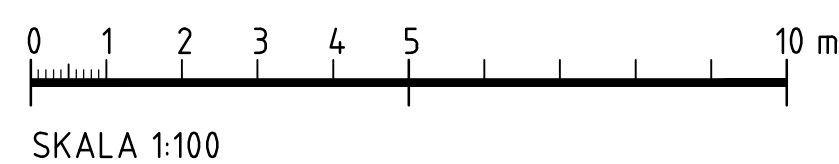


SEKTION G-G, HUS 3



20220308 Förslag på princip för schakt och återfyllning mot hus 1-6.

ARBETSUNDERLAG 220218



STATUS		Härvisning		Nummer		Bet.		Ant.		Revideringen avser		Dat.		Gr.		Proj.		Godk.	
UPPDRAG NR 3705		REDAKORNETH AV L. JAKOBSSON		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM	
DAGUM		GÅRDARAV AV		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM	
ARBETSDAG		ENTREPRENÖREN		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM	
STRAKTOR MARK		STOCKHOLM AB		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM		STOCKHOLM	
HJULSTA		TENSTATERRASSEN		SEKTIONER		PLAN		SKALA		1:200		A1							
5		5		5		5		5		5		5		5		5		5	

Stadsbyggnadskontoret
Box 8314
104 20 Stockholm

Ansökan om tillstånd för att utföra åtgärder i Igelbäckens kulturresevat med anledning av projekt Tenstaterrassen

Tillstånd

Tillstånd söks härmed att utföra nedan anläggningsarbeten inom Igelbäckens kulturresevat för byggande av den del av projekt Tenstaterrassens anläggningar som ansluter till södra Järvastråket.

Beskrivning av projektet

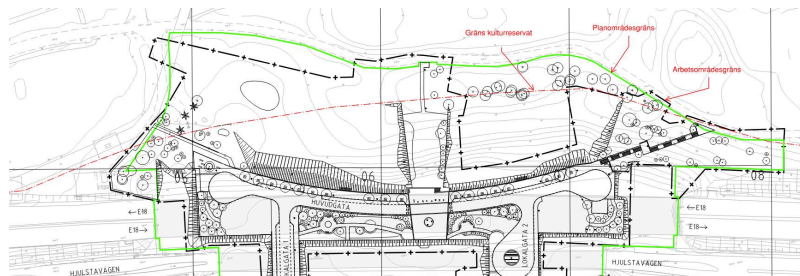
En detaljplan för projekt Tenstaterrassen, bostadsbebyggelse vid överdäckningen i Tensta, planeras att antas sensommaren 2021. Det primära syftet med överdäckningen är minska den barriäreffekt som motorleden E18 utgör mellan Tensta och Järvafältet. Ett övergripande mål med överdäckningen av E18 är att göra Järvafältet mer tillgängligt för boende i området.



Detaljplan för Tenstaterrassen Dp 2015-17071.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 06
Växel 08-508 276 00
madeleine.m.persson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

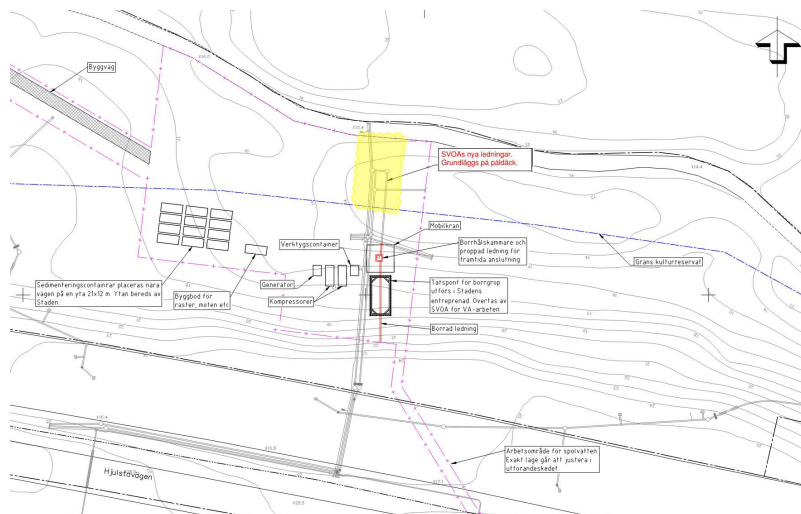
Överdäckningen ansluter till Föllingebacken i Tensta. På överdäckningens centrala delar, anläggs allmänna vistelsezoner samt en utsiktsplats mot fältet. Höjdskillnaden från den platsen till fältet är ca tio meter. Från lokalgatorna på överdäckningen leder gångstråk, varav ett med cykelramp, ned till fältet. En mindre del av gångstråken, samt etableringsyta för ledningsarbeten under byggtiden, inkräktar på kulturresevatet. Se bild nedan för arbetsområdets gräns.



Arbetsområdesgräns för stadens entreprenad Tenstaterrassen.

Stockholm Vatten och Avfalls nya ledningar inom reservatet

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) ska ansluta spillvatten från Tenstaterrassens nya bostäder till en befintlig avloppstunnel via ett borrhål, beläget söder om reservatsgränsen. Inom reservatet förläggas även servisledning (VA och fiber), se gulmarkerat område i bild nedan, till den nya begravningsplatsen.



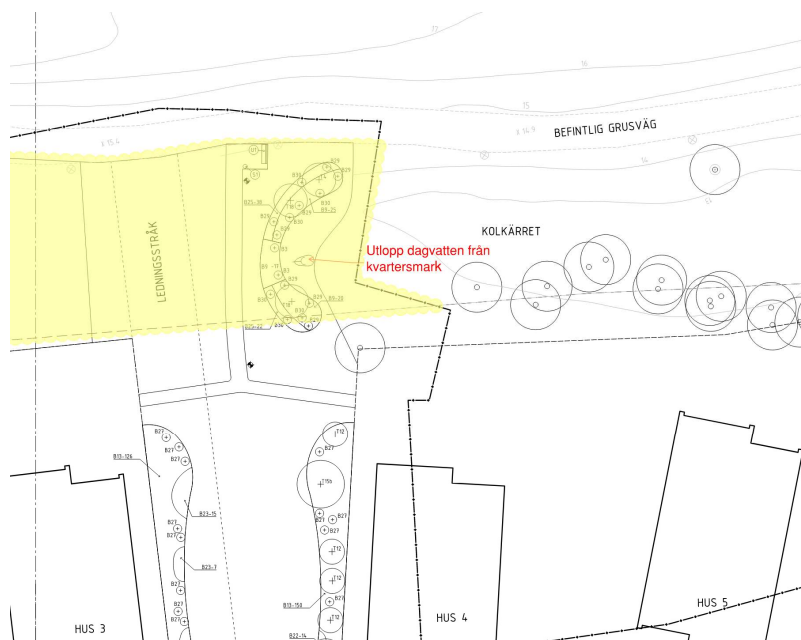
Stockholm Vatten och Avfalls nya ledningar inom reservatet.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 06
Växel 08-508 276 00
madeleine.m.persson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

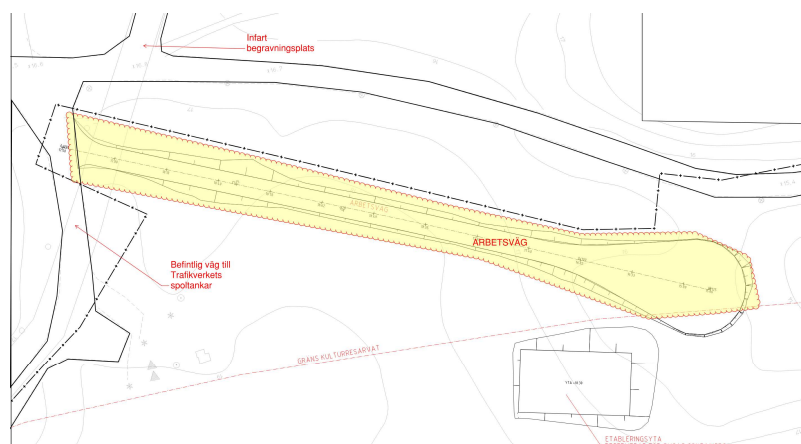
Central parkvägsanslutning till befintlig gångväg i reservatet

I anslutning till området med SVOA:s nya ledningar byggs en entréplats och en belyst parkväg som kopplar till de nya bostäderna. Befintlig vegetation som tas bort vid ledningsarbeten ersätts med ny växtlighet mot Kolkärret. Här anläggs även ett utlopp för dagvatten, se bild nedan.



Tillfällig arbetsväg inom reservatet

För att komma fram till stadens och SVOA:s arbetsområden norr om vägtunnlarna, planeras en tillfällig arbetsväg, se bild nedan. När entreprenaden är avslutad kommer arbetsvägen att tas bort och marken att återställas.



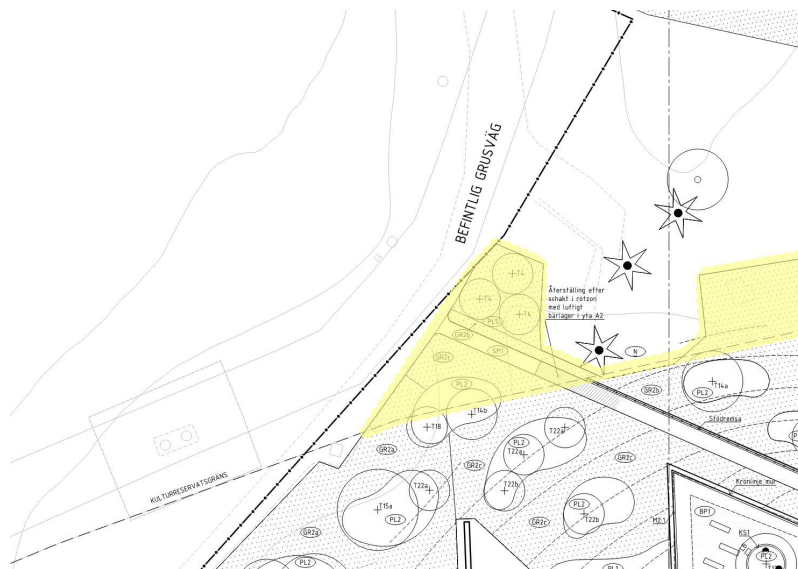
Tillfällig arbetsväg inom reservatet.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 06
Växel 08-508 276 00
madeleine.m.persson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Ny gångstig i väster

Via en brant asfalterad gångstig blir det möjligt att gå ner till Järvafältet i områdets västra del. Gångstigen ansluter till befintlig väg som leder till spoltankar och Trafikverkets teknikbyggnad. Den nedre delen av gångvägen, inom reservatet, kommer att ha en markbeläggning av grus.



Del av gångväg i väster inom reservatet.

Fjärrvärmeledning i väster

Anslutning av fjärrvärme till det nya bostäderna planeras mot befintlig anläggning i reservatet. Anslutningspunkten ligger i gränsen till reservatet vid befintlig trädunge och den nya gångvägen. Mindre träd och sly tas bort. De befintliga tallarna bevaras.



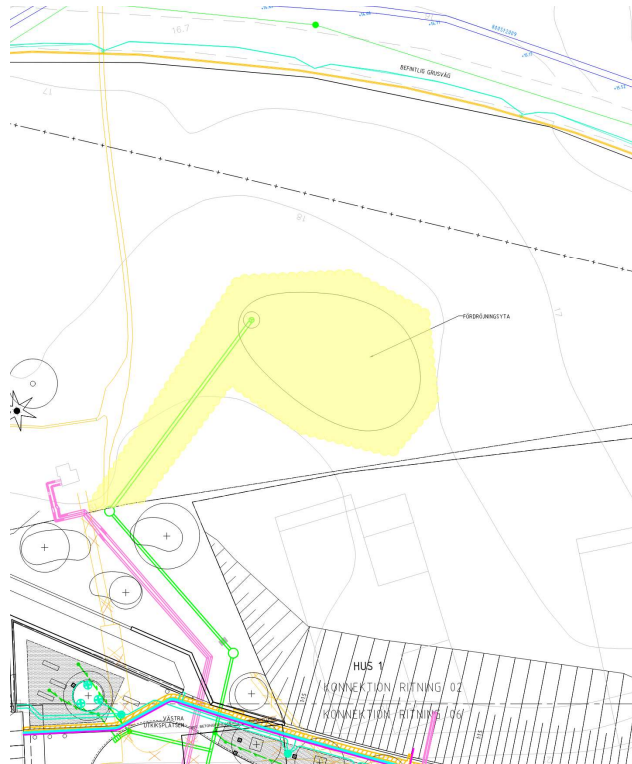
Anslutning av ny fjärrvärmeledning (rosa linje) till befintlig anläggning.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 06
Växel 08-508 276 00
madeleine.m.persson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Yta för rening av dagvatten, västra sidan

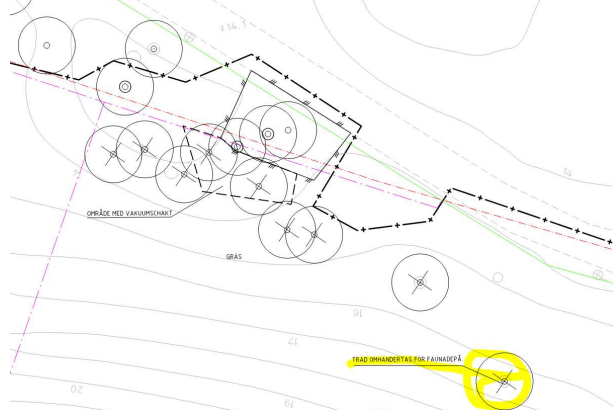
Via markförlagda ledningar kommer dagvatten från den västra vändplanen att ledas till en yta där vattnet fördröjs och renas naturligt.



Fördröjningsyta dagvatten med ledning inom reservatet.

Finplanering i östra delen

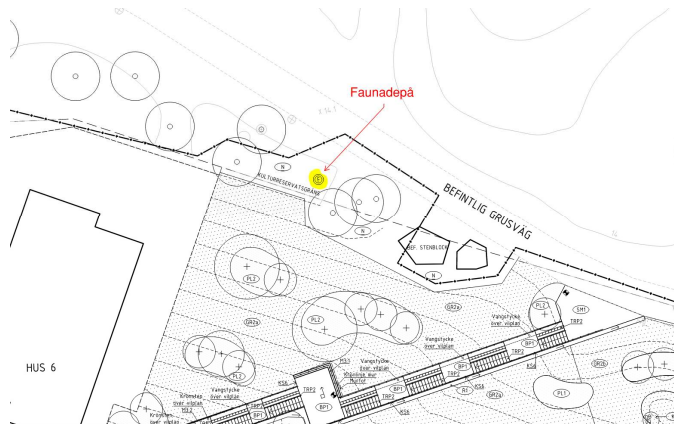
I östra delen av området kommer ett antal träd att tas ner utanför reservatet pga. justering av marknivåer. En ek utanför reservatet kommer att sparas och användas som faunadepå inom reservatet.



Träd som tas ner (kryssade). Ek (gulmarkerad) som används som faunadepå.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 06
Växel 08-508 276 00
madeleine.m.persson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm



Föreslagen placering av faunadepå.

Tidplan (preliminär)

Byggstart 2021

- Kv 4 2021 Etablering och spontning för borrhålsanslutning.
- Kv 1 2022 Byggande av slänt mot Järvafältet.
Långhålsborrning.
- Kv 3 2022 Utsiktsplats och gångstig i väster.
- Kv 1 2023 Anslutningar mot Järvafältet.
- Kv 2 2023 Återställning av ytor inom tillfälligt arbetsområde på Järvafältet.

Stockholm den 18 mars 2021

Madeleine Persson
för exploateringsnämnden

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 06
Växel 08-508 276 00
madeleine.m.persson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

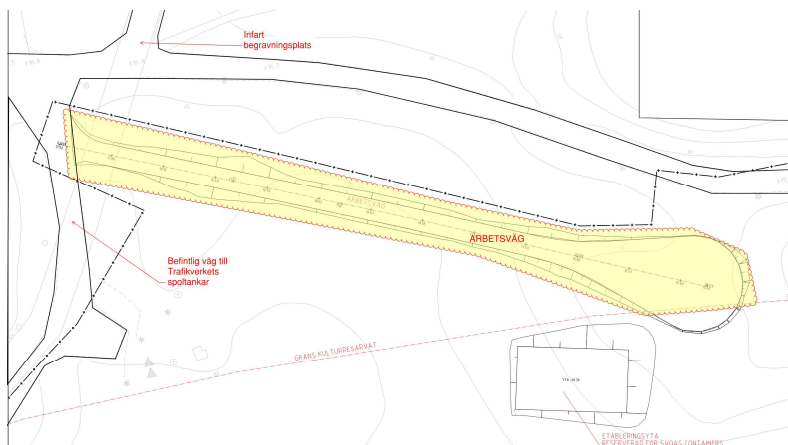
Stadsbyggnadskontoret
Box 8314
104 20 Stockholm

Ansökan om tillstånd för att utföra åtgärder i Igelbäckens kulturresevat med anledning av husproduktion i projekt Tenstaterrassen

- Komplettering av ärende 2021-03911

Tillstånd

Tillstånd har tidigare söks och erhållits för att utföra anläggningsarbeten inom Igelbäckens kulturresevat för byggande av den del av projekt Tenstaterrassens anläggningar som ansluter till södra Järvastråket (dnr 2021-03911). Denna ansökan avser en förlängning av tiden för den tillfälliga arbetsvägen som krävs för byggandet av de sex flerbostadshus som ska anläggas norr om Tenstatunneln.



Tillfällig väg som omfattas av redan erhållit reservatstillstånd.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling
Västerort, Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 06
Växel 08-508 276 00
madeleine.m.persson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Beskrivning av projektet

En detaljplan för projekt Tenstaterrassen, bostadsbebyggelse vid överdäckningen i Tensta, planeras att antas sensommaren 2021. Det primära syftet med överdäckningen är minska den barriäreffekt som motorleden E18 utgör mellan Tensta och Järvafältet. Ett övergripande mål med överdäckningen av E18 är att göra Järvafältet mer tillgängligt för boende i området.



Detaljplan för Tenstaterrassen Dp 2015-17071.

Tillfällig arbetsväg för uppförandet av flerbostadshus

Överdäckningen ansluter till Föllingebacken i Tensta. Norr om överdäckningen anläggs sex stycken flerbostadshus i slänten mot Järvafältet. Höjdskillnaden från den platsen till fältet är ca tio meter. Stomresning av husen samt finplanering av slanter behöver ske nerifrån fältet.

För att nå byggherrens arbetsområden norr om vägtunnlarna, kommer en tillfällig väg med vändplats att anläggas. Vägen byggs som en förlängning av den redan godkända väg som Staden kommer att bygga för SVOA:s arbeten med borrhål mm. Staden kommer sedan att utföra alla återställnings- och kompensationsåtgärder som det redan erhållna tillståndet kräver i samband med slutbesiktning av allmän plats. När husen är uppförda kommer den kvarvarande arbetsvägen att tas bort och marken att återställas av byggherren.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling
Västerort, Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 06
Växel 08-508 276 00
madeleine.m.persson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm



Del av den tillfälliga arbetsvägen som omfattas av reservatstillståndsansökan inom blå markering.

Tidplan (preliminär)

Byggstart 2022

- Kv 4 2022 Stadens- och SVOA:s arbeten startar.
- Kv 2 2023 Husproduktion i norra slänten startar.
- Kv 3 2025 Stadens arbeten på Järvafältet avslutas.
Återställning och kompensationsåtgärder utförs.
Endast den kvarlämnade och inhägnade arbetsvägen lämnas kvar.
- Kv 2 2027 Borttagande av arbetsväg samt återställning av naturmark inom tillfälligt arbetsområde på Järvafältet.

Stockholm den 22 december 2021

Madeleine Persson
för exploateringsnämnden

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling
Västerort, Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 06
Växel 08-508 276 00
madeleine.m.persson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Exploateringskontoret
Madeleine Persson

Dispens och tillstånd för åtgärder i Igelbäckens kulturresevat

Sökande: Exploateringskontoret**Handläggare:** Ulrika Egerö**Beslutsfattare:** Carolina Fintling Rue

Delegationsbeslut

Enhetschefen beslutar med stöd av 7 kap 7 § miljöbalken samt enligt stadsbyggnadsnämndens beslut om delegationsordningen den 29 november 2019 § 9

att bevilja exploateringskontoret dispens från föreskrift A1 i Igelbäckens kulturresevat för att anordna upplag med byggbodar i enlighet med ansökan. Dispensen är förenad med följande villkor:

- Åtgärden får endast utföras om detaljplan för Tenstaterassen fått laga kraft.
- Samordning ska ske löpande med övriga pågående och planerade projekt i resevatet så att påverkan och intrång i resevatet och för resevatsbesökare från t.ex. byggvägar, ledningsdragning, upplag och buller, begränsas.
- Mindre förändringar jämfört med ansökan och detta dispensbeslut får göras efter överenskommelse med miljöförvaltningen, stadsmuseet och markförvaltaren på trafikkontoret.
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska kontaktas omgående vid eventuell risk för skada på resevatets bevarandevärden. Om skador uppstår på resevatets bevarandevärden kan ytterligare kompensationsåtgärder bli aktuella.
- Åtgärderna enligt ansökan samt skydds- och kompensationsåtgärder enligt detta beslut ska följas upp med en slutlig besiktning och skriftlig redovisning av åtgärderna till miljöförvaltningen i enlighet med anvisningar i miljö- och hälsoskyddsnämndens remissvar.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Enhetschefen beslutar med stöd av 7 kap 7 § miljöbalken samt enligt stadsbyggnadsnämndens beslut om delegationsordningen den 29 november 2019 § 9

att bevilja exploateringskontoret dispens från föreskrift A5 i Igelbäckens kulturresevat för schaktarbeten som kan leda till förorening eller grumling av Igelbäcken samt leda dagvatten till en markyta i reservatet i enlighet med ansökan. Dispensen är förenad med följande villkor:

- Åtgärderna får endast utföras om detaljplan för Tensta-terrassen fått laga kraft.
- Mindre förändringar jämfört med ansökan och detta dispensbeslut får göras efter överenskommelse med miljöförvaltningen, stadsmuseet och markförvaltaren på trafikkontoret.
- Om föroreningar påträffas ska en upplysning skickas till miljöförvaltningen. Inför schakt och omhändertagande av förorenade massor ska blanketten ”Efterbehandling av förorenat område eller byggnad” skickas in till miljöförvaltningen. Saneringsanmälan skickas senast sex veckor innan schakt.
- Inget vatten under bygg- eller driftskede får ledas till Igelbäcken eller dess tillflöden innan provtagning visar att det inte påverkar Igelbäckens vattenkvalitet genom förorening, grumling eller näringsbelastning.
- Miljö- och hälsoskydds-nämnden ska kontaktas omgående vid eventuell risk för skada på reservatets bevarandevärden. Om skador uppstår på reservatets bevarandevärden kan ytterligare kompensationsåtgärder bli aktuella.
- Åtgärderna enligt ansökan samt skydds- och kompensationsåtgärder enligt detta beslut ska följas upp med en slutlig besiktning och skriftlig redovisning av åtgärderna till miljöförvaltningen i enlighet med anvisningar i miljö- och hälsoskydds-nämndens remissvar.

Enhetschefen beslutar med stöd av föreskrifterna A 7, A9, A12, A13 och A14 i Igelbäckens kulturresevat samt enligt stadsbyggnadsnämndens beslut om delegationsordningen den 29 november 2019 § 9

att bevilja exploateringskontoret tillstånd för att schakta, anlägga en yta för omhändertagande av dagvatten och en entréplats, anlägga tillfällig byggväg, lägga ner ledningar och fälla träd i

enlighet med ansökan. Tillståndet är förenat med följande villkor:

- Åtgärderna får endast utföras om detaljplan för Tensta-terrassen fått laga kraft.
- Samordning ska ske löpande med övriga pågående och planerade projekt i reservatet så att påverkan och intrång i reservatet och för reservatsbesökare från t.ex. byggvägar, ledningsdragning, upplag och buller, begränsas.
- Mindre förändringar jämfört med ansökan och detta dispensbeslut får göras efter överenskommelse med miljöförvaltningen, stadsmuseet och markförvaltaren på trafikkontoret.
- Ingen krossning av berg och sten får ske inom den del av arbetsområdet som ligger i reservatet.
- Inget av de träd som enligt ansökan ska sparas får skadas med avseende på stammar, trädkronor eller rötter. Skydd ska ske enligt Stadens Tekniska Handbok.
- Naturliga massor i det översta vegetationsskiktet som grävs upp inom reservatet, ska skalas av och mellanlagras för återanvändning vid återställning av naturmarken inom reservatet.
- Om föroreningar påträffas ska en upplysning skickas till miljöförvaltningen. Inför schakt och omhändertagande av förorenade massor ska blanketten ”Efterbehandling av förorenat område eller byggnad” skickas in till miljöförvaltningen. Saneringsanmälan skickas senast sex veckor innan schakt.
- Stammar som avverkas ska sparas som död ved och placeras på lämplig plats inom planområdet eller i samråd med miljöförvaltningens ekolog och reservatsförvaltaren.
- Hänsyn ska tas till omgivande vegetation och grusvägar för reservatsbesökare utanför arbetsområdet. Körskador ska undvikas, och om körskador ändå uppkommer ska dessa återställas omedelbart.
- Belysning under såväl bygg- som drifttid ska anordnas på sådant sätt att negativ påverkan på reservatets djurliv begränsas.
- Allmänheten och eventuella verksamhetsutövare ska informeras i god tid innan och under genomförandet genom anslag på plats.
- Allmänhetens och eventuella verksamhetsutövarers tillgänglighet kring arbetsområdet ska säkerställas.

- Markering av kulturresevatets gränser inom planområdet, enligt standard och vägledning från Naturvårdsverket, med t.ex. gränstolpar i brytpunkter, ska genomföras i samband med avetablering och återställning.
- Återställning av naturmarken inom reservatet ska framgå av bygghandlingen och godkännas av reservatsförvaltaren och tillsynsmyndigheten genom miljöförvaltningens ekolog minst 6 månader innan arbetsområdet ska avetableras.
- Återställningen av naturmarken inom kulturresevatet i enlighet med ovannämnda plan ska påbörjas inom 6 månader efter arbetsområdets avetablering och ska slutligt godkännas av reservatsförvaltaren och tillsynsmyndigheten genom miljöförvaltningens ekolog, om inte annat beslutas i planen.
- En plan för kompensationsåtgärder för intrånget i kulturresevatet ska tas fram och godkännas av tillsynsmyndigheten genom miljöförvaltningens ekolog i god tid innan arbetena på plats påbörjas. Planen tas fram av sakkunnig expert i samråd med miljöförvaltningens ekolog, reservatsförvaltaren och stadsmuseet. Planen kan utgöra en del av bygghandlingen. Av planen ska omfattningen och genomförandet av följande åtgärder framgå:
 - a) Åtgärder för att gynna vildbin på lämpliga platser i syd-läge i närområdet, inklusive vildbi-hotell, sandblottor och stödsådd av pollenarter.
 - b) Uppsättning av informationstavlan ”Död ved lever” vid redan planerad faunadepå inom planområdet.
 - c) Mulmholk på lämplig plats i närområdet.
- Genomförandet av kompensationsåtgärderna i enlighet med ovannämnda plan ska påbörjas snarast möjligt efter att anläggningsarbetena för detaljplanens genomförande har påbörjats och ska slutligt godkännas av reservatsförvaltaren och tillsynsmyndigheten genom miljöförvaltningens ekolog, om inte annat beslutas i planen.
- Utförande entreprenör ska informeras om reservatsföreskrifter och om villkoren i detta reservatsbeslut.
- Exploateringskontoret ska samordna information och planering av de olika åtgärderna enligt ansökan samt kompensationsåtgärder till berörda inom miljöförvaltningen, trafikkontoret och Stadsmuseet i enlighet med anvisningar i miljö- och hälsoskyddsnämndens remissvar.
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska kontaktas omgående vid eventuell risk för skada på reservatets bevarandevärden. Om skador uppstår på reservatets bevarandevärden kan ytterligare kompensationsåtgärder bli aktuella.

- Åtgärderna enligt ansökan samt skydds- och kompensationsåtgärder enligt detta beslut ska följas upp med en slutlig besiktning och skriftlig redovisning av åtgärderna till miljöförvaltningen i enlighet med anvisningar i miljö- och hälsoskydds nämndens remissvar.

Ansökan

Detaljplanearbete för bostadsbebyggelse på överdäckningen över E18 vid Tensta pågår. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse på överbyggnaden över E18 utanför kulturreseptatet, men innefattar också att en del av reservatet planläggs som allmän platsmark natur, förutom en mindre del för teknisk försörjning. I naturmarken inom reservatet planeras vissa anordningar, som ledningar, rening av dagvatten, gångvägar och entréplats.

Den nya bebyggelsen ska huvudsakligen anläggas från Tenstahället, utanför reservatet, men flera andra åtgärder och anläggningar kommer att behöva göras i och från reservatet, enligt ansökan.

Åtgärder som enligt ansökan innebär ett tillfälligt intrång i reservatet:

- Arbetsområde. Inom arbetsområdet kommer schakt, ledningsdragning och hårdgörning ske, eventuellt även uppställning av byggbodas, enligt nämndens tolkning.
- Arbetsväg. Anläggs på naturmark istället för att använda befintlig grusväg, av hänsyn till tredje man, enligt ansökan.
- Instängsling av träd som ska skyddas under cirka 1,5 års tid.

Åtgärder som enligt ansökan innebär ett permanent intrång i reservatet:

- Nya ledningar för el, opto, vatten, dagvatten och spillvatten (två platser i reservatet).
- Yta för rening dagvatten inklusive tilloppsledning. Till denna yta leds dagvatten från gator och allmän platsmark på Tenstaterassen.
- Ny gångväg med belysning och entréplats centralt i området, respektive ny gångväg i västra delen.
- Trädfällning inom arbetsområdet.

Utöver ovanstående kommer också dagvatten från fastighetsmark, inklusive tak, gårdar, hårdgjorda ytor kring entréer att ledas via ledning till Kolkärret i reservatet.

I ansökan föreslås följande två åtgärder som kompensation för intrånget i reservatet.

- Återställning av arbetsområdet med kompletterande jordmån, ängsgräs samt några träd.

- Anläggande av faunadepå av avverkade träd inom planområdet.

Remissynpunkter

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten

Nämnden tillstyrker att dispens och tillstånd medges för åtgärder för ny bebyggelse på Tenstaterassen i enlighet med ansökan under förutsättning att:

- Samordning sker löpande med övriga pågående och planerade projekt i reservatet (Järva begravningsplats, flytt av södra Akallälänken inklusive ledningsomläggning, ny trafikögla vid Hjulsta trafikplats) så att påverkan och intrång i reservatet och för reservatsbesökare från t.ex. byggvägar, ledningsdragning, upplag och buller, begränsas.
- Ingen krossning av berg och sten sker inom arbetsområdet i reservatet.
- Inget vatten under bygg- eller driftskede leds till Igelbäcken innan provtagning visar att det inte påverkar Igelbäckens vattenkvalitet genom förorening, grumling eller näringsbelastning.
- Inga av de träd som ska sparas skadas med avseende på stammar, trädkronor eller rötter. Skydd ska ske enligt Stadens Tekniska Handbok.
- Det översta vegetationsskiktet, och eventuellt övriga massor som grävs upp inom reservatet, skalas av och mellanlagras för återanvändning vid återställning av naturmarken inom reservatet.
- Om föroreningar påträffas ska en upplysning skickas till miljöförvaltningen. Inför schakt och omhändertagande av förorenade massor ska blanketten ”Efterbehandling av förorenat område eller byggnad” skickas in till miljöförvaltningen. Saneringsanmälan skickas senast sex veckor innan schakt.
- Stammar som avverkas ska sparas som död ved och placeras på lämplig plats inom planområdet i samråd med miljöförvaltningens ekolog och reservatsförvaltaren.
- Hänsyn tas till omgivande vegetation och grusvägar för reservatsbesökare utanför arbetsområdet. Körskador ska undvikas, och om körskador ändå uppkommer ska dessa återställas omedelbart.
- Belysning under såväl bygg- som drifttid anordnas på sådant sätt att negativ påverkan på reservatets djurliv (t.ex. fladder-

möss) begränsas. Belysningen bör därför placeras där det är mest nödvändigt, till exempel med lägre pollare med nedåtriktat ljus vid grillanläggningar och bord. Ljuskällor med så lite blått ljus som möjligt bör installeras och möjligheten att tillämpa schemalagd nedsläckning eller nattreducering bör också övervägas.

- Allmänheten och eventuella verksamhetsutövare informeras i god tid innan och under genomförandet genom anslag på plats.
- Allmänhetens och eventuella verksamhetsutövarers tillgänglighet genom och förbi området säkerställs.
- Markering av kulturresevatets gränser inom planområdet, enligt standard och vägledning från Naturvårdsverket, med t.ex. gränstolpar i brytpunkter, genomförs i samband med avetablering och återställning.
- En plan för återställning av naturmarken inom reservatet tas fram och godkänns av reservatsförvaltaren och tillsynsmyndigheten genom miljöförvaltningens ekolog minst 6 månader innan arbetsområdet ska avetableras.

Återställningsplanen tas fram av sakkunnig expert i samråd med miljöförvaltningens ekolog, reservatsförvaltaren och stadsmuseet. Av planen ska framgå hur luckring ska ske för att åtgärda kompaktering, vilka eventuella jordmassor som behöver tillföras, lämplig fröblandning för att uppnå en artrik ängs- och gräsflora samt träd- och buskar, exploateringskontorets skötsel under etableringstiden och reservatsförvaltarens löpande skötsel efter besiktning och överlämnande.

- Återställningen av naturmarken inom kulturresevatet påbörjas i enlighet med ovannämnda plan inom 6 månader efter arbetsområdets avetablering och ska slutligt godkännas av reservatsförvaltaren och tillsynsmyndigheten genom miljöförvaltningens ekolog, om inte annat beslutas i planen.
- En plan för kompensationsåtgärder för intrånget i kulturresevatet tas fram och godkänns av tillsynsmyndigheten genom miljöförvaltningens ekolog i god tid innan arbetena på plats påbörjas. Planen tas fram av sakkunnig expert i samråd med miljöförvaltningens ekolog, reservatsförvaltaren och stadsmuseet. Av planen ska omfattningen och genomförandet av följande åtgärder framgå:

d) Åtgärder för att gynna kulturresevatets förekomst av backsippa, inklusive stödplantering och skötselåtgärder.

- e) Åtgärder för att gynna vildbin på lämpliga platser i syd-läge i närområdet, inklusive vildbi-hotell, sandblottor och stödsådd av pollenarter.
 - f) Uppsättning av informationstavlan ”Död ved lever” vid redan planerad faunadepå inom planområdet.
 - g) Mulmholk på lämplig plats i närområdet.
- Genomförandet av kompensationsåtgärderna påbörjas i enlighet med ovannämnda plan inom 6 månader från att arbetena på plats har påbörjats och ska slutligt godkännas av reservatsförvaltaren och tillsynsmyndigheten genom miljöförvaltningens ekolog, om inte annat beslutas i planen.
 - Utförande entreprenör ska informeras om reservatsföreskrifter och om villkoren i kommande reservatsbeslut.
 - Exploateringskontoret ska samordna information och planering av de olika åtgärderna enligt ansökan samt kompensationsåtgärder till berörda inom miljöförvaltningen, trafikkontoret och Stadsmuseet genom regelbundna samrådsmöten. Detta ska påbörjas så snart beslutet om dispens och tillstånd vunnit laga kraft med en gemensam försyn ute på plats. Därefter ska information lämnas löpande till dess att slutbesiktning av åtgärderna har kunnat genomföras.
 - Mindre ändringar av ansökan kan vara möjliga efter godkännande av reservatsförvaltaren, stadsmuseet och tillsynsmyndigheten genom miljöförvaltningens ekolog
 - Nämnden kontaktas omgående vid eventuell risk för skada på reservatets bevarandevärden. Om skador uppstår på reservatets bevarandevärden kan ytterligare kompensationsåtgärder bli aktuella.
 - Åtgärderna enligt ansökan samt skydds- och kompensationsåtgärder enligt kommande reservatsbeslut följs upp med en slutlig besiktning och skriftligt redovisning av åtgärderna.

Miljöförvaltningens ekolog ska kallas till besiktningen minst 3 veckor i förväg. I den skriftliga redovisningen ska Exploateringskontoret beskriva hur genomförandet av åtgärderna har gått till samt eventuell påverkan på kulturreseptet. Lämpliga foton före och efter bifogas. Redovisningen skickas in till miljöförvaltningen@stockholm.se inom tre veckor efter slutbesiktning av genomförd åtgärd. Ange ärendenummer: 2021-5643

Nämnden har yttrat sig över planförslaget tidigare i processen. Miljöförvaltningens ekolog har också medverkat på samordnings-

möten kring projektet. En återkommande fråga har handlat om det aktuella områdets ekologiska värde och funktion och är av betydelse för bedömning av intrång och påverkan på kulturresevatet och vilken kompensation som är rimlig. Nämnden skrev i sitt yttrande över planförslaget 2018 att:

” Utöver detta vill miljöförvaltningen påpeka att miljöutredningen felaktigt hänvisar till att bedömning av naturvärden och påverkan redan avhandlats i och med bygget av E18. E18 innebar en stor påverkan, men därefter skulle ytor återställas till naturmark med bland annat insådd av ängsfrön. Beskrivning av planens påverkan måste därför utgå från att planen tar i anspråk obebyggd naturmark som ingår i grönkilen, som medger naturlig infiltration av vatten samt som skulle kunna utveckla högre naturvärden genom ängsskötsel, anläggande av våtmark mm.”

Nämnden anser att det är positivt att detaljplanens permanenta intrång i reservatet har begränsats jämfört med tidigare planförslag genom att området planläggs som naturmark istället för parkmark, föreslagen hundrastgård tas bort med mera. Samtidigt kommer bebyggelse och ledningar inom och i direkt anslutning till reservatet innebära en direkt och indirekt permanent påverkan på reservatet. Den tillfälliga påverkan blir dessutom betydande, enligt nämnden. Under 1,5 års tid tas ett arbetsområde i anspråk och hårdgörs. Byggtrafik och störande arbeten med buller kommer att påverka djurliv och reservatsbesökare även utanför arbetsområdet under denna period. Påverkan fortsätter även efter 1,5 års tid eftersom det tar tid att återställa marken och återfå vegetationen.

Sammantaget anser nämnden att det motiverar mer omfattande villkor om skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder än vad som framgår av ansökan.

Stadsmuseet

Stadsmuseet har tidigare deltagit i diskussioner och fått möjlighet att lämna synpunkter på planerade åtgärder i tidigt skede. Bedömningen av nuvarande förslag är att ingreppet har begränsats genom användning av material kring åtgärderna lämpade för kulturresevatet, tex. i form av grusbelagda gångvägar inom reservatet. Det framgår dock inte om även den centrala entrévägen avses att beläggas med grus. Stadsmuseet anser att även den centrala entrévägen bör beläggas med grus, i syfte att i högre grad överensstämja med kulturresevatets karaktär och därmed minimera ingreppet.

Frånsett synpunkten ovan har Stadsmuseet inget att erinra. På platsen finns inga kända fornlämningar.

Trafikkontoret

Trafikkontoret har inte svarat på remissen

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Projektet för bostadsbebyggelse på Tenstaterrassen innebär bland annat att gångvägar och trappor från Tensta till reservatet anläggs, vilket är positivt. Dagvatten från bebyggelsen och gatorna på Tenstaterrassen kommer ledas ned till en reningsyta inom reservatet och därefter till Kolkärret och vidare till Igelbäcken. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte är möjligt att rena dagvattnet utanför reservatet, och att det är positivt för reservatets fauna att renat dagvatten förs till reservatets våtmarker och till Igelbäcken, då såväl våtmarker som Igelbäcken ofta har brist på vatten.

Cirka 20 meter från Tenstaterrassens västra del ska Akallalänken få ett nytt läge. Länken ska även fortsättningsvis vara en kommunal väg, men Trafikverket projekterar och anlägger det nya läget eftersom vägen behöver flyttas på grund av Förbifart Stockholm. Anläggandet av den nya Akallalänken kräver reservatstillstånd. Trafikverket sökte om sådant tillstånd i oktober 2019, och stadsbyggnadskontoret begärde samma månad kompletteringar av ansökan. Några sådana har inte inkommit än. I april 2020 framförde kontoret till Trafikverket och exploateringskontoret att en skiss som visar hur Tenstaterrassen och den nya Akallalänken tillsammans påverkar landskapsbilden bör ingå i ansökningshandlingarna för båda projekten. Exploateringskontoret har efter kontakter med Trafikverket inte fått information från verket för att kunna göra någon sådan skiss. Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförandet av Tenstaterrassen inte kan invänta att exploateringskontoret får handlingar om Akallalänkens nya sträckning. Bedömningen av de kumulativa effekterna på landskapsbilden av de båda projekten och eventuella anpassningar av utformningen får göras vid handläggningen av ansökan om reservatstillstånd för flytt av Akallalänken.

Beslut om dispens får endast meddelas om intrånget i natur- eller kulturvärdet kompenseras i skälig utsträckning i reservatet eller i något annat område enligt 7 kap. 7 § miljöbalken. Dessutom kan krav på kompensation ställas för åtgärder som kräver någon form av miljötillstånd utifrån 16 kap. 9 § miljöbalken.

De kompensationsåtgärder som föreslås i ansökan kan enligt stadsbyggnadskontorets bedömning inte ses som sådana utan är rutinemässiga återställnings- och skyddsåtgärder. Kontoret bedömer att de ytor som projektet gör intrång på i reservatet inte har sådana värden att åtgärder för att gynna reservatets förekomst av backsippa, som miljö- och hälsoskyddsmyndigheten föreslår, är motiverad som kompensationsåtgärd. Övriga kompensationsåtgärder som miljö- och

hälsoskyddsnämnden föreslår är rimliga och lämpliga. Det är däremot inte rimligt att alla kompensationsåtgärder påbörjas inom 6 månader från att detaljplanens genomförande har påbörjats, som miljöförvaltningen föreslår, eftersom vissa åtgärder ska göras på ytor där anläggningsarbeten för byggprojektet kommer pågå en längre tid.

Övriga upplysningar

Dispensen upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft (7 kap. 7 § miljöbalken).

För kontroll av efterlevnaden av beslutet ansvarar miljö- och hälsoskyddsnämnden i egenskap av tillsynsmyndighet för kulturresevatet.

Hur man överklagar

Se Bilaga

Carolina Fintling Rue
enhetschef

Sändlista

Stadsbyggnadsnämndens sekretariat
Miljöförvaltningen
Naturvårdsverket
Riksantikvarieämbetet
Stadsmuseet

Hur man överklagar

Stadsbyggnadsnämndens beslut överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Skrivelsen ska dock lämnas/skickas till:

Stadsbyggnadsnämnden.

Fleminggatan 4

Box 8314

104 20 Stockholm

I skrivelsen ska du ange vilket beslut du överklagar och ärendets diarienummer (Dnr).

Redogör för varför du anser att nämndens beslut är felaktigt och hur du anser att beslutet ska ändras. Om du har handlingar som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med dem. Du kan givetvis anlita ett ombud att sköta överklagandet åt dig.

Skrivelsen ska undertecknas och namnteckningen förtydligas.

Uppge också postadress och telefonnummer dagtid. Om du anlitar ett ombud ska ombudet underteckna skrivelsen och då bör också en fullmakt skickas med.

Tid för överklagande

Stadsbyggnadsnämnden måste ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte tas upp till behandling.

Exploateringskontoret
Madeleine Persson
Box 8189
104 20 STOCKHOLM

Tillstånd för förlängd användning av tillfällig väg i Igelbäckens kulturresevat

Sökande: Exploateringskontoret
Handläggare: Ulrika Egerö
Beslutsfattare: Carolina Fintling Rue

Delegationsbeslut

Enhetschefen beslutar med stöd av föreskrift A12 i Igelbäckens kulturresevat samt enligt stadsbyggnadsnämndens beslut om delegationsordningen den 29 november 2019 § 9

att bevilja exploateringskontoret tillstånd för att använda den tidigare anlagda tillfällig arbetsvägen som längst fram till 31 december 2027. Tillståndet är förenat med följande villkor:

- Åtgärden får endast utföras om detaljplan för Tensta-terrassen fått laga kraft.
- Samordning ska ske löpande med övriga pågående och planerade projekt i resevatet så att påverkan och intrång i resevatet och för resevatsbesökare, från t.ex. arbetsvägar, ledningsdragning, upplag och buller, begränsas.
- Mindre förändringar jämfört med ansökan och detta dispensbeslut får göras efter överenskommelse med miljöförvaltningen, stadsmuseet och markförvaltaren på trafikkontoret.
- Naturliga massor i det översta vegetationsskiktet som grävts upp inom resevatet, ska mellanlagras för återanvändning vid återställning av naturmarken inom resevatet.
- Hänsyn ska tas till omgivande vegetation och grusvägar för resevatsbesökare utanför arbetsområdet. Körskador ska undvikas, och om körskador ändå uppkommer ska dessa återställas omedelbart.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

- Belysning under såväl bygg- som drifttid ska anordnas på sådant sätt att negativ påverkan på reservatets djurliv begränsas.
- Allmänheten och eventuella verksamhetsutövare ska informeras om tidplanen för användandet av arbetsvägen.
- Allmänhetens och eventuella verksamhetsutövarers tillgänglighet kring arbetsområdet ska säkerställas.
- Markering av kulturresevatets gränser inom planområdet, enligt standard och vägledning från Naturvårdsverket, med t.ex. gränsstolpar i brytpunkter, ska genomföras i samband med avetablering och återställning.
- Återställning av naturmarken inom reservatet ska framgå av bygghandlingen och godkännas av reservatsförvaltaren och tillsynsmyndigheten genom miljöförvaltningens ekolog minst 6 månader innan arbetsområdet ska avetableras.
- Återställningen av naturmarken inom kulturresevatet i enlighet med ovannämnda plan ska påbörjas inom 6 månader efter arbetsområdets avetablering och ska slutligt godkännas av reservatsförvaltaren och tillsynsmyndigheten genom miljöförvaltningens ekolog, om inte annat beslutas i planen.
- Den förlängda användningen av arbetsvägen ska kompenseras genom
 - uppsättning av en informationsskylt om kulturresevatet på lämplig plats mellan Tenstaterrassens bebyggelse och reservatet enligt den standardskylt som finns vid reservatets entréer. Placeringen av skylten ska diskuteras med och godkännas av reservatsförvaltaren. Skylten ska sättas upp så snart återställningen av den yta där skylten ska placeras är klar.
 - riktade vårdinsatser i någon av reservatets närmast belägna forn-/kulturlämningar i samråd med Stadsmuseet. Insatsen ska göras senast 31 december 2024.
- Utförande entreprenör ska informeras om reservatsföreskrifter och om villkoren i detta reservatsbeslut.
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska kontaktas omgående vid eventuell risk för skada på reservatets bevarandevärden. Om skador uppstår på reservatets bevarandevärden kan ytterligare kompensationsåtgärder bli aktuella.
- Åtgärderna enligt ansökan samt skydds- och kompensationsåtgärder enligt detta beslut ska följas upp med en slutlig besiktning och skriftlig redovisning av åtgärderna

till miljöförvaltningen i enlighet med anvisningar i miljö- och hälsoskyddsnämndens remissvar för tidigare tillstånd för att anlägga arbetsvägen.

Ansökan

Exploateringskontoret har tidigare sökt och fått reservatstillstånd för vissa åtgärder för anläggandet av bebyggelse på Tenstaterrassen, bland annat en tillfällig arbetsväg som behövdes för anläggande av dagvattenhantering och entréplats, nedläggning av ledningar, m.m. Enligt det reservatstillståndet skulle arbetsvägen tas bort så snart nämnda anläggningsarbeten var avslutade, beräknat till kvartal 2 2023. Avsikten var då att byggandet av bostäderna på terrassen helt skulle ske uppifrån och inte beröra kulturreseptatet. När projekteringen av byggandet av bostäder på terrassen nu gått vidare har det visat sig att byggandet av den del av projektet som ligger norr om E18-tunneln inte är ekonomiskt genomförbart om det inte kan ske från reservatssidan.

Exploateringskontoret ansöker därför om tillstånd för att behålla vägen fram till bostäderna är byggda, vilket beräknas till kvartal 2 2027.

Remissynpunkter

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstyrker utökning av och förlängd användning av byggvägen enligt ansökan.

Utgångspunkten för byggandet av Tenstaterrassen har varit att minimera intrånget i kulturreseptatet och att bebyggelsen därför i huvudsak skulle byggas uppifrån. I processen har byggherrarna nu framfört till exploateringskontoret att man vill anlägga de sex huskropparna nerifrån reservatet på fältet, efter att stadens arbeten är klara. Nämnden menar att det innebär mer omfattande intrång och längre pågående störning för kulturreseptatet än vad som anförts och planerats för i plan- respektive reservatsprocessen.

Nämnden anser att ytterligare intrång i kulturreseptatet ska minimeras så långt som möjligt och hänvisar därför till sitt tidigare yttrande med tillstyrkan av exploateringskontorets ursprungliga ansökan i mars 2021.

Stadsmuseet

Tidigare reservatstillstånd för bl.a. tillfällig byggväg, enligt dnr 2021-03911, är förenat med en rad villkor, däribland krav på kompensationsåtgärder, i huvudsak rörande naturvärden. En

förlängd användning av byggväg enligt ansökan innebär visserligen inget större fysiskt ingrepp men en betydlig utökning i tid, under vilken upplevelsen av reservatet och dess olika värden delvis begränsas. Därmed anser Stadsmuseet att det är rimligt att komplettera tidigare ärendes plan för kompensationsåtgärder med åtgärder som syftar till att kompensera för tillfälligt reducerad tillgång till kulturlandskapet. Förslag till kompensationsåtgärd är

- Riktade vårdinsatser i någon/några av reservatets närmast belägna forn-/kulturlämningar. Lämning/lämningar med störst åtgärdsbehov ska prioriteras. Exempel på närliggande lämningar är L2013:4550 och L2014:7866. Stadsmuseet är inte uppdaterade på nämnda lämningars status/behov varför bedömning av behov samt planering av konkreta insatser ska ske i samverkan med sakkunnig samt med reservatsförvaltaren. För sakkunskap hänvisar Stockholms stad till Länsstyrelsens upphandlade konsult.

I övrigt godkänner Stadsmuseet att tillstånd för tillfällig byggväg förlängs enligt ansökan.

Trafikkontoret

Trafikkontoret har inte svaret på remissen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att de skulle varit önskvärdt om byggandet på Tenstaterrassen helt kunnat ske uppifrån, som ursprungligen planerades. Det har senare visat sig att det inte är ekonomiskt rimligt att uppföra de nordligaste delarna av projektet uppifrån. Att kunna arbeta nerifrån är nödvändigt för att projektet ska kunna fullföljas och de ca 400 bostäderna ska komma till.

Förlängningen av arbetsvägen och anläggandet av vändplanen kommer helt utföras utanför reservatet.

Övriga upplysningar

För kontroll av efterlevnaden av beslutet ansvarar miljö- och hälsoskyddsnämnden i egenskap av tillsynsmyndighet för kulturreseptatet.

Hur man överklagar

Se Bilaga

Carolina Fintling Rue
enhetschef

Sändlista

Stadsbyggnadsnämndens sekretariat
Miljöförvaltningen
Naturvårdsverket
Riksantikvarieämbetet
Stadsmuseet

Hur man överklagar

Stadsbyggnadsnämndens beslut överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Skrivelsen ska dock lämnas/skickas till:

Stadsbyggnadsnämnden.

Fleminggatan 4

Box 8314

104 20 Stockholm

I skrivelsen ska du ange vilket beslut du överklagar och ärendets diarienummer (Dnr).

Redogör för varför du anser att nämndens beslut är felaktigt och hur du anser att beslutet ska ändras. Om du har handlingar som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med dem. Du kan givetvis anlita ett ombud att sköta överklagandet åt dig.

Skrivelsen ska undertecknas och namnteckningen förtydligas.

Uppge också postadress och telefonnummer dagtid. Om du anlitar ett ombud ska ombudet underteckna skrivelsen och då bör också en fullmakt skickas med.

Tid för överklagande

Stadsbyggnadsnämnden måste ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte tas upp till behandling.

Vite vid trädskada (träd >10 cm i diameter 1,3 m över mark)**Basinfo**

Art		
Id.nr.		
Tot. vitesbelopp	100000	Sek

Vitesberäkning för grenskador

					Skadeanmälan	
					Antal	
					skadade	
					grenar	
					Summa	
<u>Skadade grenar</u>		<u>% av vitesbelopp</u>	<u>Sek</u>			
Gren ø 3-5 cm		0,5% =	500			0
Gren ø 5-10 cm		10,0% =	10000			0
Gren ø >10 cm		20,0% =	20000			0
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.						0

Vitesberäkning för stamkador

					Antal	
					skador	
					på stam	
<u>Skada på stam, endast barkskada</u>		<u>% av vitesbelopp</u>	<u>Sek</u>			
1-10 cm ² skadad bark.		1,00% =	1000			0
10-200 cm ² skadad bark.		5% =	5000			0
200-400 cm ² skadad bark.		40% =	40000			0
>400 cm ² skadad bark.		100% =	100000			0
Skada på stam, bark- och vedskada						
0-10 cm ² skadad bark, skadad ved.		2% =	2000			0
10-200 cm ² skadad bark, skadad ved.		15% =	15000			0
200-400 cm ² skadad bark, skadad ved.		50% =	50000			0
>400 cm ² skadad bark, skadad ved.		100% =	100000			0
						0 Skr

Vitesberäkning för rotskador

					Antal	
					skadade	
					rötter	
<u>Skadade rötter</u>		<u>% av vitesbelopp</u>	<u>Sek</u>			
Rot ø 3-5 cm		0,5% =	500			0
Rot ø 5-10 cm		10,0% =	10000			0
Rot ø >10 cm		20,0% =	20000			0
						0 Skr

Vitesbelopp:	0 Sek
---------------------	--------------

Vite vid trädskada (träd >30cm i diameter 1,3 m över mark)

Basinfo

Art		
Id.nr.		
Tot. vitesbelopp	300000	Sek

Vitesberäkning för grenskador

Skadeanmälan

					<u>Antal</u>		
					<u>skadade</u>		
<u>Skadade grenar</u>		<u>% av vitesbelopp</u>	<u>Sek</u>		<u>grenar</u>	<u>Summa</u>	
Gren ø 3-5 cm		0,5% =	1500			0	
Gren ø 5-10 cm		10,0% =	30000			0	
Gren ø >10 cm		20,0% =	60000			0	
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.						0	

Vitesberäkning för stamkador

					<u>Antal</u>		
					<u>skador</u>		
<u>Skada på stam, endast barkskada</u>		<u>% av vitesbelopp</u>	<u>Sek</u>		<u>på stam</u>		
1-10 cm2 skadad bark.		1,00% =	3000			0	
10-200 cm2 skadad bark.		5% =	15000			0	
200-400 cm2 skadad bark.		40% =	120000			0	
>400 cm2 skadad bark.		100% =	300000			0	
<u>Skada på stam, bark- och vedskada</u>							
0-10 cm2 skadad bark, skadad ved.		2% =	6000			0	
10-200 cm2 skadad bark, skadad ved.		15% =	45000			0	
200-400 cm2 skadad bark, skadad ved.		50% =	150000			0	
>400 cm2 skadad bark, skadad ved.		100% =	300000			0	
						0	Skr

Vitesberäkning för rotskador

					<u>Antal</u>		
					<u>skadade</u>		
<u>Skadade rötter</u>		<u>% av vitesbelopp</u>	<u>Sek</u>		<u>rötter</u>		
Rot ø 3-5 cm		0,5% =	1500			0	
Rot ø 5-10 cm		10,0% =	30000			0	
Rot ø >10 cm		20,0% =	60000			0	
						0	Skr

Vitesbelopp: 0 Sek

Vite vid trädskada (träd >50 cm i diameter 1,3 m över mark)

Basinfo

Art		
Id.nr.		
Tot. vitesbelopp	500000	Sek

Vitesberäkning för grenskador

					Skadeanmälan	
					Antal	
					skadade	
Skadade grenar		% av vitesbelopp	Sek		grenar	Summa
Gren ø 3-5 cm		0,5% =	2500			0
Gren ø 5-10 cm		10,0% =	50000			0
Gren ø >10 cm		20,0% =	100000			0
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.						0

Vitesberäkning för stamkador

					Antal	
					skador	
Skada på stam, endast barkskada		% av vitesbelopp	Sek		på stam	
1-10 cm ² skadad bark.		1,00% =	5000			0
10-200 cm ² skadad bark.		5% =	25000			0
200-400 cm ² skadad bark.		40% =	200000			0
>400 cm ² skadad bark.		100% =	500000			0
Skada på stam, bark- och vedskada						
0-10 cm ² skadad bark, skadad ved.		2% =	10000			0
10-200 cm ² skadad bark, skadad ved.		15% =	75000			0
200-400 cm ² skadad bark, skadad ved.		50% =	250000			0
>400 cm ² skadad bark, skadad ved.		100% =	500000			0
						0 Skr

Vitesberäkning för rotskador

					Antal	
					skadade	
Skadade rötter		% av vitesbelopp	Sek		rötter	
Rot ø 3-5 cm		0,5% =	2500			0
Rot ø 5-10 cm		10,0% =	50000			0
Rot ø >10 cm		20,0% =	100000			0
						0 Skr

Vitesbelopp: 0 Sek

Vite vid trädskada (träd >80 cm i diameter 1,3 m över mark)

Basinfo

Art		
Id.nr.		
Tot. vitesbelopp	1000000	Sek

Vitesberäkning för grenskador

					<u>Skadeanmälan</u>			
					<u>Antal</u>			
					<u>skadade</u>			
<u>Skadade grenar</u>		<u>% av vitesbelopp</u>		<u>Sek</u>	<u>grenar</u>	<u>Summa</u>		
Gren ø 3-5 cm		0,5%	=	5000		0		
Gren ø 5-10 cm		10,0%	=	100000		0		
Gren ø >10 cm		20,0%	=	200000		0		
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.							0	Skr

Vitesberäkning för stamkador

					<u>Antal</u>			
					<u>skador</u>			
<u>Skada på stam, endast barkskada</u>		<u>% av vitesbelopp</u>		<u>Sek</u>	<u>på stam</u>			
1-10 cm2 skadad bark.		1%	=	10000	1	10000		
10-200 cm2 skadad bark.		5%	=	50000		0		
200-400 cm2 skadad bark.		40%	=	400000		0		
>400 cm2 skadad bark.		100%	=	1000000		0		
<u>Skada på stam, bark- och vedskada</u>								
1-10 cm2 skadad bark, skadad ved.		2%	=	20000		0		
10-200 cm2 skadad bark, skadad ved.		15%	=	150000		0		
200-400 cm2 skadad bark, skadad ved.		50%	=	500000		0		
>400 cm2 skadad bark, skadad ved.		100%	=	1000000		0		
							10000	Skr

Vitesberäkning för rotskador

					<u>Antal</u>			
					<u>skadade</u>			
<u>Skadade rötter</u>		<u>% av vitesbelopp</u>		<u>Sek</u>	<u>rötter</u>			
Rot ø 3-5 cm		0,5%	=	5000		0		
Rot ø 5-10 cm		10,0%	=	100000		0		
Rot ø >10 cm		20,0%	=	200000		0		
							0	Skr

Vitesbelopp: 10000 Sek

Vite vid trädskada för specifika utpekade träd

Basinfo

Art	x	
Id.nr.	x	
Tot. vitesbelopp	2000000	Sek

Vitesberäkning för grenskador

					<u>Skadeanmälan</u>	
					<u>Antal</u>	
					<u>skadade</u>	
<u>Skadade grenar</u>		<u>% av vitesbelopp</u>	<u>Sek</u>		<u>grenar</u>	<u>Summa</u>
Gren ø 3-5 cm		0,5% =	10000			0
Gren ø 5-10 cm		10,0% =	200000			0
Gren ø >10 cm		20,0% =	400000			0
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.						0

Vitesberäkning för stamkador

					<u>Antal</u>	
					<u>skador</u>	
					<u>på stam</u>	
<u>Skada på stam, endast barkskada</u>		<u>% av vitesbelopp</u>	<u>Sek</u>			
1-10 cm ² skadad bark.		1,00% =	20000			0
10-200 cm ² skadad bark.		5% =	100000			0
200-400 cm ² skadad bark.		40% =	800000			0
>400 cm ² skadad bark.		100% =	2000000			0
<u>Skada på stam, bark- och vedskada</u>						
0-10 cm ² skadad bark, skadad ved		2% =	40000			0
10-200 cm ² skadad bark, skadad ved		15% =	300000			0
200-400 cm ² skadad bark, skadad ved		50% =	1000000			0
>400 cm ² skadad bark, skadad ved		100% =	2000000			0
						0 Skr

Vitesberäkning för rotskador

					<u>Antal</u>	
					<u>skadade</u>	
					<u>rötter</u>	
<u>Skadade rötter</u>		<u>% av vitesbelopp</u>	<u>Sek</u>			
Rot ø 3-5 cm		0,5% =	10000			0
Rot ø 5-10 cm		10,0% =	200000			0
Rot ø >10 cm		20,0% =	400000			0
						0 Skr

Vitesbelopp: 0 Sek

Vite vid trädskada för skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition

Basinfo

Art	x	
Id.nr.	x	
Tot. vitesbelopp	3000000	Sek

Vitesberäkning för grenskador

					<u>Skadeanmälan</u>	
					<u>Antal</u>	
					<u>skadade</u>	
<u>Skadade grenar</u>		<u>% av vitesbelopp</u>	<u>Sek</u>		<u>grenar</u>	<u>Summa</u>
Gren ø 3-5 cm		0,5% =	15000			0
Gren ø 5-10 cm		10,0% =	300000			0
Gren ø >10 cm		20,0% =	600000			0
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.						0

Vitesberäkning för stamkador

					<u>Antal</u>	
					<u>skador</u>	
					<u>på stam</u>	
<u>Skada på stam, endast barkskada</u>		<u>% av vitesbelopp</u>	<u>Sek</u>			
1-10 cm ² skadad bark.		1,00% =	30000			0
10-200 cm ² skadad bark.		5% =	150000			0
200-400 cm ² skadad bark.		40% =	1200000			0
>400 cm ² skadad bark.		100% =	3000000			0
<u>Skada på stam, bark- och vedskada</u>						
0-10 cm ² skadad bark, skadad ved		2% =	60000			0
10-200 cm ² skadad bark, skadad ved		15% =	450000			0
200-400 cm ² skadad bark, skadad ved		50% =	1500000			0
>400 cm ² skadad bark, skadad ved		100% =	3000000			0
						0 Skr

Vitesberäkning för rotskador

					<u>Antal</u>	
					<u>skadade</u>	
					<u>rötter</u>	
<u>Skadade rötter</u>		<u>% av vitesbelopp</u>	<u>Sek</u>			
Rot ø 3-5 cm		0,5% =	15000			0
Rot ø 5-10 cm		10,0% =	300000			0
Rot ø >10 cm		20,0% =	600000			0
						0 Skr

Vitesbelopp: 0 Sek

Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
SYFTE OCH MÅLGRUPP	5
UPPFÖLJNING AV HÅLLBARHETSKRAV	6
1 EFFEKTIV ENERGIANVÄNDNING	7
2 EFFEKTIVA TRANSPORTER	10
3 BIOLOGISK MÅNGFALD OCH SAMMANHÄNGANDE EKOSYSTEM	12
4 GIFTFRITT STOCKHOLM	15
5 ÖVRIGA HÅLLBARHETSKRAV PÅ MATERIAL.....	17

INLEDNING

Stockholms stad ska vara ett föredöme för innovativt samt socialt och miljömässigt hållbart stadsbyggande. All stadsutveckling ska genomsyras av hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter och resurseffektiva kretslopp. Naturen ska vara integrerad i staden för att ge svalka, bättre luft, bullerdämpning och skydd mot häftiga regn samtidigt som den biologiska mångfalden gynnas.

Stockholms miljöprogram 2020-2023 antogs av fullmäktige i maj 2020. Miljöprogrammet innehåller sju prioriterade mål och 16 etappmål som stadens ska uppfylla. De prioriterade målen är

1. Ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm 2040
2. En fossilfri organisation 2030
3. Ett klimatanpassat Stockholm
4. Ett resurssmart Stockholm
5. Ett Stockholm med biologisk mångfald i väl fungerande och sammanhängande ekosystem
6. Ett Stockholm med frisk luft och god ljudmiljö
7. Ett giftfritt Stockholm

Som markägare har exploateringsnämnden i uppdrag att styra byggaktörer¹ i enlighet med miljöprogrammet och tillhörande handlingsplaner och riktlinjer. Det här dokumentet sammanfattar och beskriver övergripande de hållbarhetskrav som enligt politiska beslut ska ställas i markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering.

De målsättningar och åtgärder i stadens miljöprogram som ligger till grund för kravställandet är:

- **Effektiv energianvändning** - Energianvändning ska vara högst 55kWh/m² och år med sikte på 45 kWh/m² och år.
- **Effektiva transporter** - Stadsplaneringen ska bidra till transporteffektivitet och ett ökat kollektivt resande samt ökat resande med cykel.
- **Biologisk mångfald i väl fungerande och sammanhängande ekosystem** - Funktioner och samband för biologisk mångfald ska upprätthållas i stadens blå och

¹ Med byggaktör så syftas på det som i PBL definieras som byggherre

gröna infrastruktur bl.a. genom tillämpning av grönytefaktor på kvartersmark.

Riktlinjer för dagvattenhantering ska användas för att förbättra vattenkvaliteten i stadens sjöar, vattendag och kustvatten.

Giftfritt Stockholm - Skadliga ämnen i varor och kemiska produkter ska minska. Bygg- och anläggningsvaror ska inte innehålla utfasningsämnen eller prioriterade riskminskningsämnen.

Alla riktlinjer som hållbarhetskraven är hämtade från och beräkningsverktyg som behövs finns på stadens webbplats: [stockholm.se/hallbarhetskraven](https://www.stockholm.se/hallbarhetskraven)

SYFTE OCH MÅLGRUPP

Det här dokumentet är riktat till byggaktörer som får markanvisning på stadens mark för nybyggnad och tecknar överenskommelse om exploatering med staden.

De hållbarhetskrav som beskrivs i dokumentet ingår som villkor vid markanvisning och överenskommelse om exploatering. I samband med tecknande av markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering godkänner byggaktören kraven i detta dokument.

UPPFÖLJNING AV HÅLLBARHETSKRAV

Byggaktören ska redovisa hur hållbarhetskraven uppfylls i av staden anvisat system, webbplatsen Uppföljningsportalen uppfoljningsportalen.stockholm.se. Redovisning av kraven sker vid följande tillfällen:

- Inför samråd av detaljplan
- Inför överenskommelse om exploatering
- Inför ansökan om bygglov
- Inför ansökan om slutbesked
- 24 månader efter färdigställt projekt

Vid de två första redovisningstillfällena har exploateringskontoret och byggaktören ett nära samarbete, men vid de tre sista tillfällena är kontakten mellan exploateringskontoret och byggaktören tillfällig. Därför ska byggaktören kontakta exploateringskontoret inför ansökan om bygglov, slutbesked och 24 månader efter färdigställt projekt så att uppföljning kan ske.

För att uppfylla hållbarhetskraven krävs god framförhållning och kunskap om planerings- och byggprocessen. Byggaktören bör ha ett ledningssystem för styrning och uppföljning av miljöarbetet, en projektanpassad miljöplan som anger hur kraven kommer att uppfyllas och en utpekad miljöansvarig i organisationen. Byggaktören behöver säkerställa att projektdeltagare får information och utbildning om stadens hållbarhetskrav.

1 EFFEKTIV ENERGIANVÄNDNING

Alla energiberäkningar som ska göras enligt detta kravdokument görs enligt Boverkets byggregler med undantag enligt nedan.

Krav - energianvändning

Energianvändningen (levererad (köpt) energi per m² Atemp, exklusive hushålls- respektive verksamhetsenergi² samt exklusive processenergi) för:

- bostäder ska vara max 55 kWh/m² och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi³ vid normalt brukande. Normalt brukande definieras enligt Boverkets gällande författningssamling, BEN. För bostäder ska beräkning för att verifiera energikrav göras enligt BEN. El som används till uppvärmning och tappvarmvatten viktas med en faktor 2 och el för komfortkyla viktas med en faktor 3.
- lokaler⁴ ska vara max 55 kWh/m² och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi⁵ vid normalt brukande enligt Boverkets gällande författningssamling, BEN. För lokaler kan kravet på energianvändningen kompletteras med ett ventilationstillägg⁶ i enlighet med gällande BBR vid bygglovsansökan. El som används till uppvärmning och tappvarmvatten viktas med en faktor 2 och el för komfortkyla viktas med en faktor 3.
 - Energitekniska egenskaper hos en byggnad bör vara goda så att den är fortsatt energieffektiv även vid ändring eller byte till annan verksamhet. För lokaler ska beräkning för att verifiera energikrav göras utan återvinning av processenergi. För att kunna verifiera uppmätt energiprestanda krävs en beräkning baserad på verklig drift. För speciallokaler, som t.ex. idrotts-hallar, där man inte kommer att byta verksamhet, kan det krävas avsteg som särskilt måste motiveras.
 - Staden ser positivt på olika former av lösningar där processenergi återvinns.

² Enligt BBR:s nomenklatur

³ Fastighetsenergi definieras i BBR, vilket tidigare kallades fastighetsel

⁴ Enligt BBR:s definitioner

⁵ Fastighetsenergi definieras i BBR, vilket tidigare kallades fastighetsel

⁶ Ventilationstillägget baseras på hygieniskt ventilationsbehov, dvs det genomsnittliga ventilationsflödet (qm) som behövs för att hålla acceptabel luftkvalitet, ej för att värma eller kyla lokalerna. Detta luftflöde ska i första hand baseras på personbelastning och aktivitetsnivå.

Underlag och metod för uppföljning av beräknade energivärden

Rapportering av beräknade energivärden sker vid två tillfällen:

- Inför överenskommelse om exploatering
- Inför ansökan om slutbesked

När verksamheten är känd ska energiberäkningar göras med kända specifika data, dock ska Boverkets gällande författningssamling för brukarindata användas i program och systemhandling.

Energiberäkning (revideras före idrifttagning baserat på avvikelser under produktionen) ska göras enligt stadens instruktioner. Energiberäkningar utförs enligt ISO EN 13790 eller med ett validerat dynamiskt beräkningsprogram (t.ex. IDA, VIP Energy).

Underlag och metod för uppföljning av uppmätta energivärden

Energideklaration och uppmätta energivärden ska rapporteras 24 månader efter färdigställt projekt.

För uppmätta energivärden ska följande redovisas:

1. Byggnadens energianvändning (fastighetsenergi, värme med separat mätning av elenergi för uppvärmningsanordningar, energi för komfortkyla, total energi för tappvarmvatten, total övrig el).
2. Lokalt producerad förnybar energi (sol- och vindenergi) inom byggnad (fastighet) om sådan produceras.
3. Mängd återvunnen processenergi inom byggnad (fastighet) om sådan genererats.

För att kunna redovisa efterfrågade uppgifter behövs mätare för:

- tappvarmvatten⁷
- fastighetsenergi (fastighetsel)
- total el i byggnaden
- elenergi för uppvärmningsanordningar
- energi för lokalt producerad förnybar energi
- återvunnen processenergi

⁷ Separat mätning av tappvarmvatten ska ske för vattenkrävande verksamheter som restauranger, gym, etc.

Energianvändningen redovisas i kWh per energislag och byggnad. Underlag för redovisning utgörs minst av ett av följande alternativ:

- Uppmätta faktiska värden och uppmätta normalårskorrigerade värden, baserade på ett tolv månaders värde inom en tvåårsperiod (fastighetsenergi, uppvärmning, komfortkyla och tappvarmvatten)
- Energideklaration med uppmätta värden
- Årsenergikalkyl (normalårskorrigerad för uppvärmning och komfortkyla) baserat på ett tolv månaders värde inom en tvåårsperiod per energislag (fastighetsenergi, uppvärmning, komfortkyla och tappvarmvatten).

2 EFFEKTIVA TRANSPORTER

Krav– Cykelparkering

Planering av cykelparkering ska följa stadens beslutade riktlinjer för parkeringstal ”Cykelparkeringstal vid nyproduktion⁸”. Vilket tal som gäller för respektive projekt utreds under planprocessen och fastställs sedan av detaljplanens planbeskrivning.

Cykelparkeringsplatserna ska vara placerade så att de är enkla att komma åt. Det ska finnas utrymme för större cyklar och tillbehör.

Underlag och metod för uppföljning av cykelparkering

Rapportering ska ske vid följande tillfällen:

- Inför överenskommelse om exploatering
- Inför ansökan om bygglov
- 24 månader efter färdigställt projekt kommer stickprov genomföras

Redovisning avser:

- totalt antal cykelparkeringsplatser, inomhus respektive utomhus
- antal cykelparkeringsplatser per enhet enligt ”Cykelparkeringstal vid nyproduktion”
- lokalisering och utformning i planritningar som visar planerade cykelparkeringsplatser.

Rekommendationer för utformning och placering av cykelställ

- Följ stadens riktlinjer för utformning av cykelparkering vilket innebär att framhjulsställ undviks och att ramen alltid kan låsas fast.
- Cykelparkeringarna bör vara lättillgängliga för olika grupper vilket innebär att användaren inte behöver använda stor kraft för att parkera sin cykel.

⁸ ”Cykelparkeringstal vid nyproduktion”, beslutat av SBN, TN, EXPLN 2015-03-19. Se stockholm.se/hallbarhetskraven

Krav– Bilparkering

Planering för bilparkering ska följa stadens beslutade riktlinjer för parkeringstal⁹. Antal parkeringsplatser per lägenhet avgörs av läges- och projektspecifika faktorer som fastställs i samband med varje projekt. Projektets specifika parkeringstal framgår sedan av detaljplanens planbeskrivning. I syfte att underlätta för de boende att leva utan egen bil och i syfte att sänka sitt projektspecifika parkeringstal har byggaktören möjlighet att genomföra mobilitetsåtgärder och tillämpa så kallade gröna parkeringstal.

Riktlinjerna för parkeringstal för bil innehåller även exempel på vilken nivå av mobilitetsåtgärder som krävs för att få lägre nivå på parkeringstalet enligt följande:

- Grundläggande nivå: 10 % lägre nivå
- Medelnivå: 15 % lägre nivå
- Ambitiös nivå: 25 % lägre nivå

Vid tillämpning av gröna parkeringstal ska byggaktören komma överens med staden om nödvändiga mobilitetsåtgärder. Vilka åtgärder som valts ska framgå av detaljplanens planbeskrivning samt utvecklas av byggaktören i en separat parkerings-PM. I denna PM ska byggaktören redovisa vilken nivå på mobilitetsåtgärder som valts, utförligt redovisa vilka åtgärder som planeras samt motivera valet av åtgärder mot bakgrund av projektets lokalisering och tilltänkt målgrupp för bostäderna m.m.

Underlag och metod för uppföljning

Rapportering ska ske vid följande tillfällen:

- Inför överenskommelse om exploatering
- Inför ansökan om bygglov
- 24 månader efter färdigställt projekt kommer stickprov genomföras

Redovisning avser parkerings-PM med parkeringslösning och mobilitetsåtgärder samt underlag i form av aktuella planritningar, marknadsanalys, t.ex. avtal med bilpoolsaktör som styrker planerade åtgärder.

⁹ ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal”, beslutat av kommunfullmäktige 2015-10-19.

3 BIOLOGISK MÅNGFALD OCH SAMMANHÄNGANDE EKOSYSTEM

Krav– Rening och fördröjning av dagvatten

Planering för dagvattenhantering ska följa stadens dagvattenstrategi ”Dagvattenstrategi – Stockholms väg till en hållbar dagvattenhantering”¹⁰, ”Dagvattenhantering – Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation”¹¹ och stadens riktlinjer för dagvattenhantering. Se Stockholm Vatten och Avfalls webbplats för dagvatten;
stockholmvattenochavfall.se/dagvatten

Åtgärdsnivån är framtagen för att möta miljö kvalitetsnormerna i stadens vatten (recipient) och samtidigt skapa övriga fördelar med en lokal dagvattenhantering enligt stadens dagvattenstrategi. Åtgärdsnivån och nedanstående krav på grönytefaktor ger flera samordningsmöjligheter.

Underlag och metod för uppföljning:

Rapportering ska ske vid följande tillfällen:

- Inför samråd av detaljplan alternativt vid granskning av detaljplan när markanvisning sker efter samråd

I en dagvattenutredning ska det redovisas hur åtgärder är dimensionerade utifrån stadens riktlinjer för dagvattenhantering. Se Stockholm Vatten och Avfalls webbplats för dagvatten stockholmvattenochavfall.se/dagvatten. Redovisning av hur dagvattenhanteringen ska lösas på fastighetsnivå ska redovisas i ritning.

- Inför ansökan om bygglov

I projekteringshandlingar redovisas t.ex. markplaneringsplan och takplan, som verifierar att dagvattenåtgärder i dagvattenutredning genomförs.

Avsteg kan medges i de fall tekniska förutsättningar, naturliga förhållanden eller orimliga kostnader i förhållande till miljönyttan medför att det inte är möjligt eller motiverat att dimensionera en dagvattenanläggning för rekommenderad volym eller på annat sätt avskilja föroreningar motsvarande det som

¹⁰ Antagen av kommunfullmäktige 2015

¹¹ Antagen av exploateringsnämnden 2016

avses med åtgärdsnivån. Motiv och underlag för ett sådant avsteg ska i så fall anges och godkännas av staden.

Krav– Grönytefaktor (GYF)

Planering av kvartersmark ska följa dokumentet ”GYF - Grönytefaktor för kvartersmark, Stockholms stad 2021-02-01”¹². Till varje detaljplan tar Stockholms stad fram ett projektanpassat GYF-underlag som överlämnas till byggaktören när detaljplanearbetet påbörjas. En minsta grönytefaktor på 0,6 ska normalt uppnås. Faktorn 1,0 används vid låg exploatering och 0,4 där en mycket stor del av kvarteret är bebyggt. Hur grönytefaktor beräknas och tillämpas framgår av dokumentet ”GYF - grönytefaktor för kvartersmark, Stockholms stad 2021-02-01”, se stadens webbplats stockholm.se/hallbarhetskraven där finns även beräkningsverktyg för GYF.

De olika faktorkraven tillsammans med möjlighet till SpecialGYF innebär ett flexibelt system som kan anpassas för olika förutsättningar. Grönytefaktorn och lokalt anpassad grönska ska bidra både till att stärka ekosystemet samt bidra till rekreativa funktioner samt bidrar till att nå ovanstående krav avseende dagvatten.

Underlag och metod för uppföljning

Rapportering ska ske vid följande tillfällen:

- Inför samråd av detaljplan alternativt till granskning av detaljplan när markanvisning sker efter samråd
- Inför ansökan om bygglov

Om stora förändringar inom ett kvarter sker mellan samråd och granskning av detaljplanen, ska GYF-beräkningen från samråd uppdateras inför överenskommelse om exploatering.

Inför samråd av detaljplan ska följande underlag redovisas:

- Allmän beskrivning av projektet
- Situationsplan
- Sektioner
- Fasadritningar
- Excel-beräkning av GYF¹³

¹² Dokumentet GYF – grönytefaktor för kvartersmark har tagits fram av exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen enligt ett budgetuppdrag 2014.

¹³ Beräkningsverktyg finns på stadens webbplats stockholm.se/hallbarhetskraven

Inför bygglov ska följande underlag redovisas:

- Allmän beskrivning av projektet
- Situationsplan
- Sektioner
- Fasadritningar
- Excel-beräkning av GYF
- Skötselplan

Handlingarna ska redovisas enligt stadens anvisningar i GYF-Grönytefaktor för kvartersmark 2021-02-01. Observera att GYF-kravet gäller för ett helt kvarter och om flera byggaktörer delar på ett kvarter krävs samordning sinsemellan för leverans av en gemensam GYF-handling.

4 GIFFRITT STOCKHOLM

Krav– miljöbedömning av material

Föreskrivna och använda kemiska produkter och fasta bygg- och anläggningsvaror¹⁴ ska vara miljöbedömda och dokumenterade i en digital loggbok i Byggvarubedömningen (BVB), eller med likvärdig systematik¹⁵. Totalbedömningen ska erhålla betyget rekommenderas eller accepteras. Rekommenderade varor ska väljas före accepterade varor. Bygg- och anläggningsvaror som inte är bedömda eller med totalbedömningen ”undviks” ska hanteras som interna avvikelser med skriftligt godkännande av byggaktören.

Den digitala loggboken ska innehålla dokumentation som verifierar innehåll. Loggboken ska innehålla uppgifter om typ av vara, varunamn, innehållsdeklaration (byggvarudeklaration BVD¹⁶) och tillverkare. Material som hanteras som avvikelser ska dokumenteras med information om placering i byggnaden/anläggningen¹⁷.

Tak, fasad, stuprör och vattenrör eller andra byggnadsdelar som kommer i kontakt med rinnande vatten ska inte innehålla koppar eller zink.¹⁸¹⁹

Underlag och metod för uppföljning

Rapportering ska ske vid följande två tillfällen:

- Inför ansökan om bygglov

System för bedömning och loggning av bygg- och anläggningsvaror ska redovisas. Föreskrivna bygg- och

¹⁴ De produktgrupper som ska vara miljöbedömda redovisas på stockholm.se/hallbarhetskraven (bilaga BSAB-koder)

¹⁵ Likvärdig systematik innebär ett system för materialbedömning och loggbokshantering som uppfyller kemikaliekraven enligt stadens kemikalieplan och miljöprogram. Likvärdig innebär också att bedömningarna ska vara tredjepartsgranskade samt att kriterier ska uppfyllas enligt BVB's bedömningskriterier för innehåll version 4.0, vilket likställs med bedömning A, B, eller C+ i SundaHus eller att varan är registrerad i BASTA-registret.

¹⁶ Dokumentationen ska utöver redovisningskrav enligt bedömningssystemen (eBVD2015, säkerhetsdatablad mm) även innehålla information om varan är eller innehåller nanomaterial.

¹⁷ Exempel på avvikelseblankett tillhandahålls av staden.

¹⁸ Kravet gäller ej slutna system.

¹⁹ Användningen av sådant material kan medges om avrinningen renas.

Byggaktören redovisar för miljöförvaltningen

(plan_o_miljo.miljoforvaltningen@stockholm.se) hur detta kommer att ske. Miljöförvaltningen lämnar därefter ett utlåtande över reningen.

anläggningsvaror som inte uppfyller kraven redovisas med dokumenterad tillhörande avvikelse.

- Inför ansökan om slutbesked.

Den färdigställda loggboken ska redovisas. Föreskrivna bygg- och anläggningsvaror som inte uppfyller kraven redovisas med dokumenterad tillhörande avvikelse.

5 ÖVRIGA HÅLLBARHETSKRAV PÅ MATERIAL

Krav - Trä

Trä eller träbaserade produkter som byggs in ska komma från hållbart skogsbruk enligt följande prioritering:

1. FSC-/PEFC-märkt trä
2. Träprodukter med annan dokumentation som styrker att produkten kommer från hållbart skogsbruk
3. Om träråvara med dokumenterat hållbart ursprung inte funnits tillgängligt ska de åtgärder som genomförts för att försöka få fram produkter av hållbar träråvara dokumenteras.

Kriteriet är relevant för inbyggda produkter med >2 % träråvara.

Underlag och metod för uppföljning

Rapportering ska ske i samband med följande två tillfällen:

- Inför ansökan om bygglov

Tillvägagångssätt för att säkerställa kravuppfyllnad ska redovisas.

- Inför ansökan om slutbesked

Dokument som styrker kravefterlevnad ska redovisas. Exempelvis FSC-certifikat (Forest Stewardship Council) eller PEFC-dokumentation (Programme for the Endorsement of Forest Certification) eller annan dokumentation som verifierar att kravet uppfylls. Kravefterlevnad kan också styrkas genom att produkten uppfyller BVBs kriterium för hållbar träråvara betygsnivå ”*Rekommenderas*” (i första hand) eller ”*Accepteras*”.

Krav - Natursten

Natursten som används ska ha brutits/producerats/bearbetats under förhållanden som är förenliga med: ILO:s åtta grundläggande internationella konventioner, konventioner med särskild hänsyn till säkerhet och arbetsskydd (170, 155 och 148), FN:s barnkonvention 32 samt lokalt arbetarskydd, arbetsmiljölagstiftning och arbetsrätt.

Underlag och metod för uppföljning

Rapportering ska ske i samband med följande två tillfällen:

- Inför ansökan om bygglov

Tillvägagångssätt för att säkerställa kravuppfyllnad ska redovisas.

- Inför ansökan om slutbesked

Dokumentation ska finnas som styrker att den eller de platser där stenprodukten producerats/bearbetats uppfyller kraven. Exempel på sådan dokumentation kan vara rapport från en andra- eller tredjeparts revision.

Bearbetade stenprodukter ska enligt verifikationer komma från laglig brytning och bearbetning, där lokala lagar och internationella konventioner som gäller miljö, mänskliga rättigheter och arbetsrättsliga villkor efterlevs. Leverantörskedjan ska vara transparent.

Versionshistorik

Version	Datum	Kommentar/förändring	Ansvarig
1.0	17-06-30	Första version	Anders Johnson
1.1	17-10-23	Förtydligande avseende adresser till hemsidor	Anders Johnson
1.2	18-01-18	Förtydligande avseende hänvisning till beräkningsverktyg för GYF	Anders Johnson
1.3	18-04-19	Förtydligande om att kraven följs upp i överenskommelse om exploatering genom avtal samt att dokument ska skickas in parallellt med ansökan om bygglov	Anders Johnson
2.0	21-10-01	Uppdatering och anpassning till Stockholms stads miljöprogram 2020-2023 Redovisning och uppföljning av kraven sker i systemet Uppföljningsportalen Tydliggörande av krav för koppar och zink, Kemikalieplan 2020-2023 Ny beräkningsmodell GYF – grönytefaktor för kvartersmark 2021-02-01 Tydliggörande att fjärde uppföljningstillfället sker i samband med slutbesked	Anders Johnson

BORGENSFÖRBINDELSE

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd (**Staden**) och ByggVesta TT AB, org.nr. 559366-9095 (**Bolaget**), har träffats, eller kommer att träffas, Överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse respektive överlåtelse av mark inom Tenstaterrassen, del av Akalla 4:1, i stadsdelen Tensta och Akalla (**Avtalet**). Bolaget ska enligt punkten 4.1 Säkerhet i Avtalet ställa säkerhet i form av borgensåtagande för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt Avtalet. ByggVesta AB, org.nr. 556807-4149 åtar sig därför följande ansvar till fullgörande av punkten 4.1 Säkerhet i Avtalet.

Härmed åtar sig härmed ByggVesta AB, org.nr. 556807-4149 (**Borgensmannen**), att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget eller den eller de som senare kan komma att förvärva eller överta tomträterna, del Akalla 4:1 (**Fastigheten**) eller del därav, gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de åtaganden och förpliktelser som åligger Bolaget eller förvärvaren enligt Avtalet samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma.

Krav enligt denna borgensförbindelse ska framställas skriftligen till Borgensmannen på adress som vid var tid finns registrerad hos Bolagsverket.

Denna borgensförbindelse gäller från och med dagen för Borgensmannens undertecknande av borgensförbindelsen till och med att Bolaget eller förvärvaren uppfyllt sina skyldigheter enligt Avtalet.

För det fall Fastigheten eller del därav ska överlåtas på annan kan denna borgensförbindelse komma att ersättas av annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti (on demand) eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att förvärvaren ställer sådan säkerhet för att Borgensmannen ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt denna borgensförbindelse. Borgensmannen kan endast genom skriftligt samtycke från Staden bli befriat från sitt åtagande enligt denna borgensförbindelse.

Denna borgensförbindelse får inte överlåtas av Borgensmannen eller Staden utan den andra partens skriftliga samtycke.

Denna borgensförbindelse har upprättats i ett original exemplar och överlämnats i original till Staden.

För ByggVesta AB

Datum

.....
()

.....
()