

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand AB (org.nr. 556678-0358), 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 2016-02-04 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra vårdboende, förskola och bostäder inom område Tenstaterrassen, del av Akalla 4:1, i stadsdelen Tensta och Akalla. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2016-03-08. Under planarbetets gång har det visat sig inaktuell med förskola men istället aktuellt med cirka två mindre lokaler. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

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 fyra fastigheter bildas, **Fastighet A**, **Fastighet B**, **Fastighet C** respektive **Fastighet D**, nedan gemensamt kallade **Fastigheterna**. **Fastighet A** och **Fastighet B** ska överlåtas till Bolaget med äganderätt och **Fastighet C** och **Fastighet D** ska upplåtas till Bolaget med tomträtt. Tillträden samt upplåtelser 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 genomföra tredimensionell fastighetsbildning för Hjulstatunneln och E18-tunneln. Stockholms kommun är ägare av båda tunnlarna.

2.2 Överlåtelse gällande Fastighet A och Fastighet B

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

Den överenskomna preliminära köpeskillingen är tiomiljonersekhundratjugotusen (10 620 000) kronor.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2015-09-01 (**Värdetidpunkten**) om 2 500 kr per m² ljus BTA (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 3 900 m² ljus BTA. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 4.

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

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskillning betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, 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 Värdetidpunkten, 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 Värde tidpunkten

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.

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 C, Fastighet D, 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 C och Fastighet D 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-/upplåtelse tidpunkt, Bilaga 2, om inte Staden och Bolaget överenskommer om annat. Fastighet C och Fastighet D ska ha samma upplåtelsedag. Fastighet C och Fastighet D är markerade på bilagd karta, Bilaga 3.

Avgälden för bostäder ska i det kommande tomträtsavtalet baseras på de av kommunfullmäktige beslutade nivåer för tomträtsavgifter 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 Krook & Tjäder och daterade enligt följande: hus A: 2022-02-18, hus B: 2022-04-21, hus C: 2021-05-28 och hus D: 2022-03-15. I det kommande tomträtsavtalet ska bruttoarean och tomträtsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Bolaget är medvetet om att Fastighet C respektive Fastighet D 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.

¹ Den månatliga noteringen avser tre månades glidande medelvärde

Lokaler

Avgälden för bottenvåningslokaler, är bestämd till 117 kr/m² ljus BTA i prisläge 2022-03-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

*Före detta IPD

Per 2021-12-31 (indextal för år 2021) är indextalet 477 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2022 har publicerats beräknas indextalet per 2022-03-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2021 och 2022. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

1. *Om startindex enligt ovan kan beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2022-03-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*

Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2022-03-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för mars månad 2022.

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 tomträttsavtal, Bilaga 7 och Bilaga 8. Staden, Bolaget och ByggVesta TT AB ska tillsammans komma överens om till vem tomträterna ska upplåtas och formerna för nyttjande av tomträterna. Upplåtelsesdagarna ska i tomträttsavtalen bestämmas med stöd av Tillträdes-/upplåtelsestartpunkt, Bilaga 2, om inte Staden och Bolaget överenskommer om annat. Fastighet X och Fastighet Y är markerade på bilagd karta, Bilaga 3.

2.4 Tillträde gällande Fastighet A och Fastighet B

Bolaget tillträder Fastighet A och fastighet B i enlighet med Tillträdes-/upplåtelsestartpunkt, Bilaga 2, dock tidigast när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan

vunnit laga kraft, nedan kallade Tillträdesdag 1 (Fastighet B) och Tillträdesdag 2 (Fastighet A).

2.5 Betalning m.m. gällande Fastighet A och Fastighet B

Bolaget ska senast på Tillträdesdag 1 betala slutlig köpeskilling för Fastighet B i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Bolaget ska senast på Tillträdesdag 2 betala slutlig köpeskilling för Fastighet A i enlighet med § 2.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

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

2.6 Kostnader och intäkter gällande Fastighet A och Fastighet B

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastighet A respektive Fastighet B 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 A respektive Fastighet B.

2.7 Förfogande över Fastighet A och Fastighet B till tillträde

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

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

Ovanstående förändrar inte Stadens ansvar gällande på tillträdesdagen befintliga belastningar enligt punkten 2.8 nedan.

2.8 Inskrivningar gällande Fastighet A och Fastighet B

Staden garanterar att Fastighet A och Fastighet B på tillträdesdagen inte besväras av inskrivningar.

2.9 Fastighetens skick m.m. gällande Fastighet A och Fastighet B

Bolaget, som har besiktigt Fastighet A respektive Fastighet B, förklarar sig härmed godta Fastighet A:s respektive Fastighet B:s skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastighet A respektive Fastighet B. Beträffande markföroreningar se § 2.10.

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

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

2.11 Lagfartskostnader gällande Fastighet A och Fastighet B

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderliga lagfarter för Fastighet A och Fastighet B.

2.12 Servitut och ledningsrätter

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får regleras i tomträttsavtalen, 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

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1
- 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 tunnelkonstruktioner

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

2.13 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 tomträtthavare/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.

2.14 Gatukostnader och anläggningsavgifter gällande Fastighet A och Fastighet B

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

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, Bilaga 9.

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/kommersiella lokaler

Bolaget ska uppföra bostäder enligt följande:

- Fastighet A: cirka 25-30 bostadslägenheter med upplåtelseform bostadsrätt.
- Fastighet B: cirka 25-30 lägenheter för trygghetsboende med upplåtelseform hyresrätt eller cirka 25-30 lägenheter med upplåtelseform bostadsrätt.
- Fastighet C: cirka 80 lägenheter för vårdboende med upplåtelseform hyresrätt.
- Fastighet D: cirka 25-30 lägenheter för LSS och trygghetsboende med upplåtelseform hyresrätt eller cirka 20-30 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt.

Utöver detta avser Bolaget uppföra cirka två kommersiella lokaler.

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.

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.

Restriktioner med anledning av byggande ovan Hjulstatunneln

Husen på Fastigheterna ska uppföras på Hjulstatunneln som ägs och driftas av Stockholms stad. De kommande husen 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 Hjulstatunneln 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.

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.

Inom Fastighet B finns ett u-område. Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av detta u-område så att inte ledningarna kommer till skada. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

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 och u-område. 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 10.

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.

Om Bolagets schakt medför skador på berg på allmän plats ska Bolaget till Staden utge vite med 50 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark Bolaget ska därutöver återställa marken enligt Stadens anvisningar.

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 byggskylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlur under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggskyltar. Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast 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 en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheterna, Fastighet X, 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, Fastighet Y och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

Fastigheterna, Fastighet X, 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 "Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017", i Bilaga 11. Staden kan godta en avvikelse för hus C om Bolaget kan visa att det

inte är möjligt för ett vårdboende att uppfylla energikraven i Bilaga 11 med hänsyn till människors hälsa.

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 Gestaltning

Gestaltningen i planbeskrivningen ska följas.

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

I det fall Bolaget överlåter Fastighet A, Fastighet B och/eller tomträterna Fastighet C, Fastighet D, Fastighet X, Fastighet Y, eller del därav, till annan part svarar Bolaget

såsom för egen skuld solidariskt med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma. Om Staden godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt denna överenskommelse om exploatering kan Staden, om Bolaget så begär, genom skriftliga besked härom befria Bolaget från sitt åtagande att svara solidariskt med de nya ägarna. Så kan även ske om de nya ägarna ställer säkerhet som Staden skäligen kan godta såsom borgen eller självständig bankgaranti. Vad som här stadgas gäller till och med att Bolaget eller de nya ägarna uppfyllt sina skyldigheter enligt denna överenskommelse, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 4 900 000 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 tomträttsavtal för Fastighet C enligt § 2.3 ovan träffats ska vitet sättas ned med 900 000 kronor. När tomträttsavtal för Fastighet D enligt § 2.3 ovan träffats ska vitet sättas ned med 400 000 kronor. När tomträttsavtal enligt § 2.3 ovan träffats för Fastighet X respektive Fastighet Y ska vitet sättas ned med 1 000 000 kronor för varje sådant tecknat tomträttsavtal. Alla ovan nedsättningar är angivna i penningvärde 2022-04-01. Dessa viten ska gälla jämte det i respektive tomträttsavtal 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 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 huvudtidplanen. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 200 000 kronor per påbörjad vecka, lämna Staden tillträde till den allmänna platsen, i

enlighet med huvudtidplanen. 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 5 900 000 kronor i penningvärde 2022-04-01, att vid överlåtelse av äganderätten/tomträtten till Fastigheterna, 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 Fastigheterna delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheterna. 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 Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse respektive marköverlåtelse inom Tenstaterrassen, del av Akalla 4:1, i stadsdelarna 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 5 900 000 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 Svenska Stadsbyggen
i Nacka Strand AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Tillträdes-/upplåtelsestidpunkt
3. Karta med Fastighet A-D samt Fastighet X och Y markerade
4. Definition av ljus BTA
5. Förslag till tomträttsavtal för Fastighet C
6. Förslag till tomträttsavtal för Fastighet D
7. Förslag till tomträttsavtal för Fastighet X
8. Förslag till tomträttsavtal för Fastighet Y
9. PM Produktionsförutsättningar
10. Vite vid trädkada
11. Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017

- 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, naturområde 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.
 - Marken får byggas med uthus i en våning.

- Höjd på byggnader**
- Högsta nockhöjd i meter över nollplanen. Utöver angiven nockhöjd får ventilationsruv, hisstovar, solceller och cykeltuppor. 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 tunnits om hörnet inte fasadiv. Lofgång 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 fasadens 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 skottstopp 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, hälsotugor, parkering, bollplaner, 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

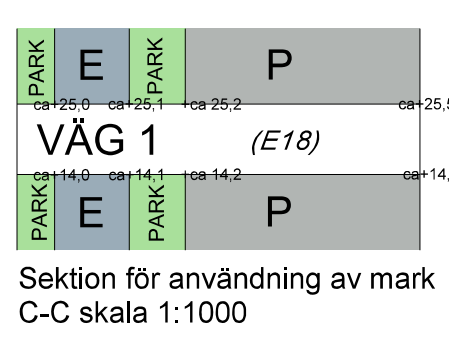
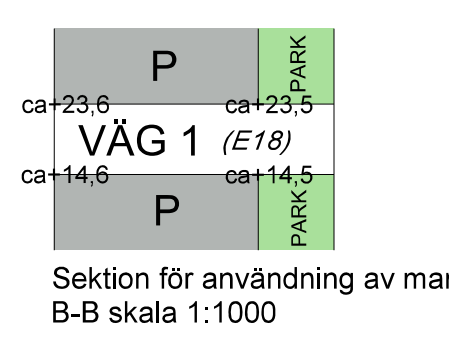
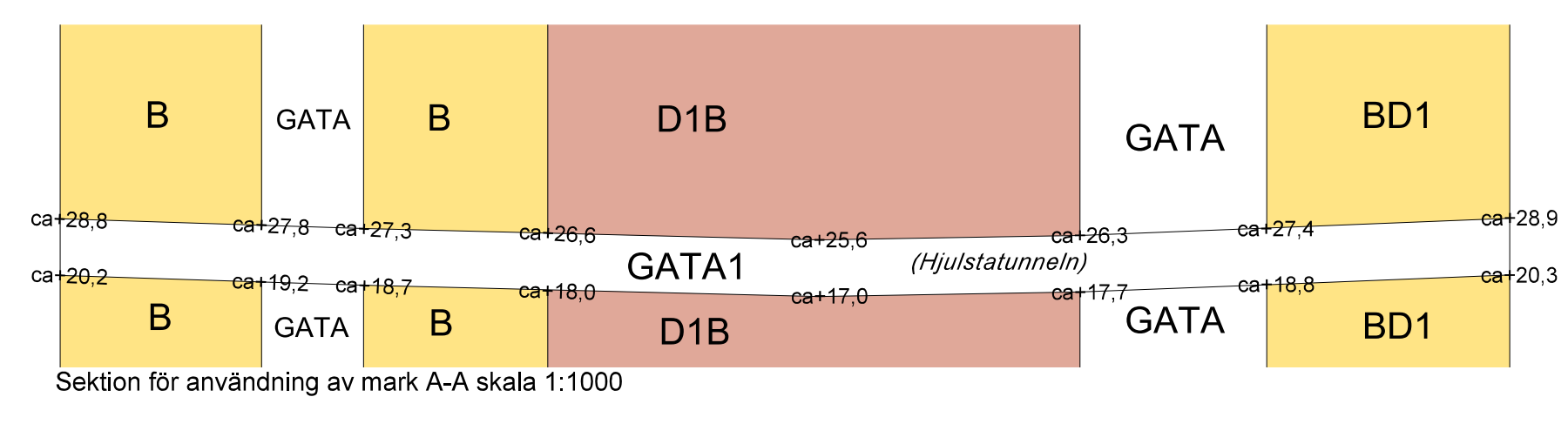
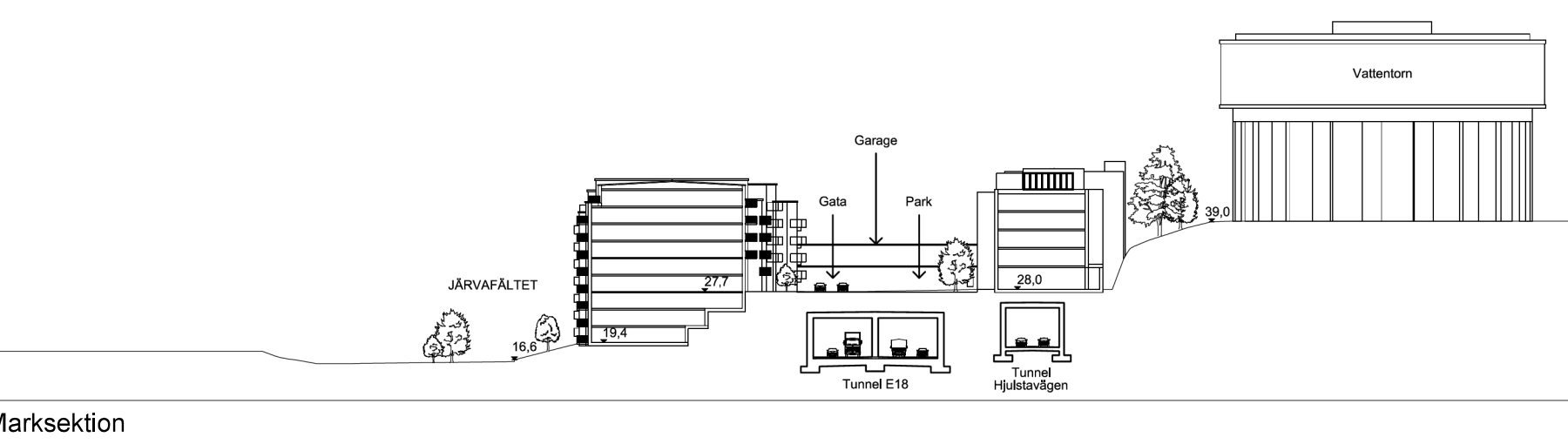
Dp 2015-17071-54



- 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

0 50m

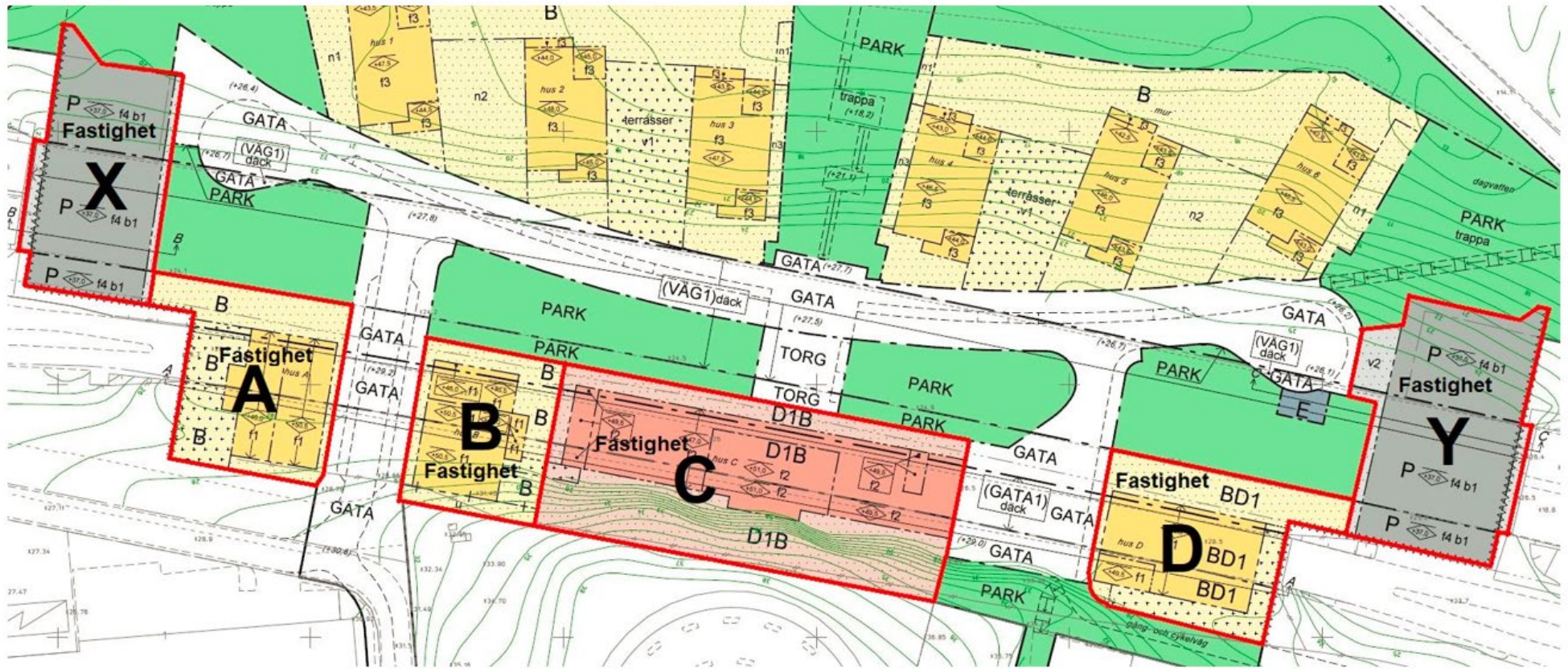
NORR



Tillträdes-/upplåtelse-tidpunkt

Fastighet	Planerad tillträdes-/upplåtelse-tidpunkt
Fastighet A	Juli 2025 (Tillträdesdag 2)
Fastighet B	Augusti 2023 (Tillträdesdag 1)
Fastighet C	Augusti 2023 (Upplåtelsedag)
Fastighet D	Augusti 2024 (Upplåtelsedag)
Fastighet X	September 2024 (Upplåtelsedag)
Fastighet Y	Oktober 2025 (Upplåtelsedag)

Överlåtelse-tidpunkt för Fastighet A och Fastighet B 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.

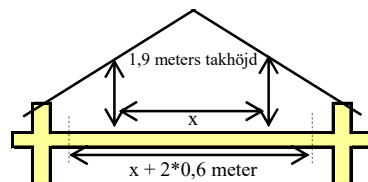
Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas skall medräknas, exempelvis oinredda vindar och bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder.

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.

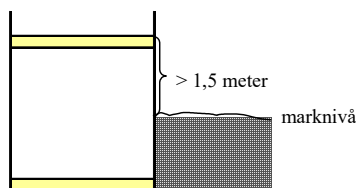
Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figur. nedan.



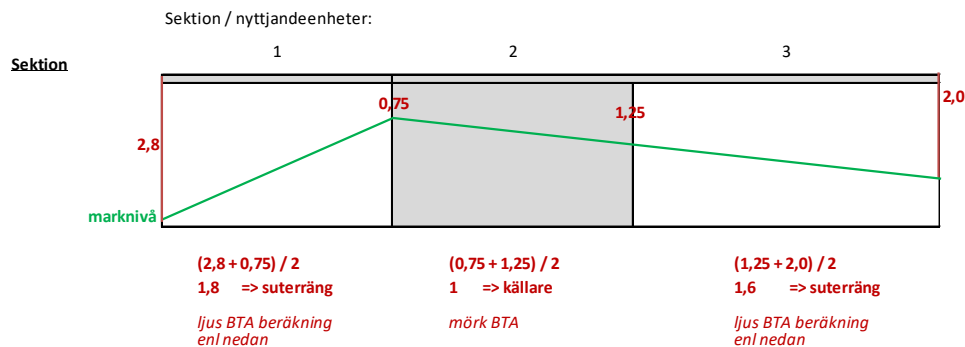
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6) \text{ m}^2$$

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

Definition av ljus BTA gällande kommersiella lokaler

BTA definieras i Svensk Standard (SS 21054-2020) och mäts från utsida yttervägg till utsida yttervägg. BTA ska inte blandas ihop med den för förvaltande bolag vanliga benämningen LOA, som används vid exempelvis uthyrning. Stockholms stad tillämpar begreppet ljus BTA.

Stadens definition av ljus BTA är följande:

- Med ljus BTA avses all bruttoarea inom 10 meter från ljus fasad och 75 % av eventuell bruttoarea bortom 10 meter från sådan fasad upp till 30 meters djup. Ljusgårdar och liknande jämföras med ljus fasad. Även lanterniner och takfönster beaktas.
- Radiell mätning från ljusinsläpp tillämpas i förekommande fall.
- Vid försäljning av mark utgår areamätningen från den i detaljplan medgivna byggrätten, om inget annat särskilt uttrycks i markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering. Det innebär att uppmätningen inkluderar eventuell ej nyttjad byggrätt vid beräkningen av köpeskillingen.
- Teknikutrymmen hanteras särskilt; om teknikutrymme inte kan placeras i källarvåning eller på tak utan måste inrymmas på övriga plan skall dessa inte mätas. Om teknikutrymmen däremot kan förläggas i källare eller på tak men trots detta placeras på övriga plan ska dessa mätas. Denna avvägning gör inte Svensk standard, där mäts alla teknikutrymmen.
- Vid uppmätning tas särskild hänsyn till potentiell intjäningskapacitet. Det kan innebära att viss mörk BTA jämföras med ljus BTA, i vissa fall även lokaler i källare.



Flerfam.hus Småhus Övrigt

Fastighet

Del av Akalla 4:1, Fastighet C

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
TomträttsHAVARE Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand AB	Personnr/organisationsnr 556678-0358
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 huvudsakligen. Även lokal.			
m ² utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U) 5 770			
Disposition av BTA, U Bostäder	Antal m ² 5 645	Disposition av BTA, U	Antal m ²
Lokal	125		
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 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 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 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. **Tredimensionell fastighet och tunnelkonstruktion**

Fastigheten urholkas av ett tredimensionellt utrymme för Hjulstatunneln tillhörande Akalla 4:1.

Tomträttshavaren medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att inom fastigheten/tomträten 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 D

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
Tomträttshavare Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand AB	Personnr/organisationsnr 556678-0358
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) 2 538			
Disposition av BTA, U Bostäder	Antal m ² 2 538	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 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 skälighets 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. **Tredimensionell fastighet och tunnelkonstruktion**

Fastigheten urholkas av ett tredimensionellt utrymme för Hjulstatunneln tillhörande Akalla 4:1.

Tomträttshavaren medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att inom fastigheten/tomträten 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 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	Antal m ²	Disposition av BTA, U	Antal m ²
Garage			
Kommersiell uthyrning	0		
Senaste tidpunkt för byggelsens 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.



Flerfam.hus Småhus Övrigt

Fastighet

Del av Akalla 4:1, Fastighet Y

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
Tomträtthavare	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 bebyggelsens 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 tomträtsavgälden utgör, om inte annat överenskomms eller av domstol bestäms, ovan angivet avgäldsbelopp. Tomträtsavgälden 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 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 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 tomträtsavtal. 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 nödåtgärder.
- **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.

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	
Skada på stam, bark- och vedskada							
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

					<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% =	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

					<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% =	5000			0	
10-200 cm2 skadad bark.		5% =	25000			0	
200-400 cm2 skadad bark.		40% =	200000			0	
>400 cm2 skadad bark.		100% =	500000			0	
Skada på stam, bark- och vedskada							
0-10 cm2 skadad bark, skadad ved.		2% =	10000			0	
10-200 cm2 skadad bark, skadad ved.		15% =	75000			0	
200-400 cm2 skadad bark, skadad ved.		50% =	250000			0	
>400 cm2 skadad bark, skadad ved.		100% =	500000			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% =	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

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% =	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>Skada på stam, endast barkskada</u>		<u>% av vitesbelopp</u>	<u>Sek</u>		<u>på stam</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>Skadade rötter</u>		<u>% av vitesbelopp</u>	<u>Sek</u>		<u>rötter</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

Energi- och materialkrav juli 2012 - okt 2017

INLEDNING

Stockholms stad har höga ambitioner för att utveckla staden hållbart. Stockholm står inför en utmaning när det gäller att bygga miljonstaden som en miljövänlig stad och att tillgodose alla intressen och behov. Stockholm ska vara ett föredöme för hållbar stadsutveckling och spela en betydelsefull roll som kunskaps- och inspirationskälla för internationellt samarbete.

Stockholm stad styr sitt övergripande miljöarbete genom miljöprogram som antas i kommunfullmäktige och via de uppdrag som nämnder får genom budget och andra beslutade styrdokument. Exploateringsnämnden har i uppdrag att ställa miljörelaterade krav i samband med avtal om markanvisning. Kraven blir sedan även villkor i avtal om överenskommelse om exploatering.

Under perioden 2012-2017 (oktober) så ställdes i samband med markanvisning krav på energianvändning vid nyproduktion och materialkrav, kraven framgår av dokumentet

Exploateringsnämndens handlingsplan

Stadens energikrav vid markanvisningar. I och med att nya och omformulerade hållbarhetskrav ställs vid markanvisningar från och med oktober 2017 så utgår de tidigare formuleringarna av ovan nämnda krav.

Den här bilagan ersätter ovan nämnda handlingsplan och kravformuleringar som framgår av den och gäller som villkor för överenskommelse om exploatering för projekt som har fått markanvisning mellan 2012-07-01 och 2017-10-12.

Kraven som framgår av bilagan syftar till att bidra till Stockholms stads övergripande mål i stadens miljöprogram.

Läs mer om Stockholms miljömål i stadens miljöarbete och miljöprogram:

<http://miljobarometern.stockholm.se/miljomal/>

MILJÖKRAV HÅLLBAR ENERGIANVÄNDNING

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

Krav

Energianvändningen (levererad (köpt) energi per m² Atemp, exklusive hushålls- respektive verksamhetsenergi¹ samt exklusive processenergi) för:

- bostäder ska vara max 55 kWh/m² och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi² 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.
- lokaler³ ska vara max 55 kWh/m² och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi⁴ vid normalt brukande enligt Boverkets gällande författningssamling, BEN. För lokaler kan kravet på energianvändningen kompletteras med ett ventilationstillägg⁵ i enlighet med BBR. 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. idrottshallar, 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.

¹ Enligt BBR:s nomenklatur

² Fastighetsenergi definieras i BBR, vilket tidigare kallades fastighetsel

³ Enligt BBR:s definitioner

⁴ Fastighetsenergi definieras i BBR, vilket tidigare kallades fastighetsel

⁵ 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 till staden ska ske för varje projekt i samband med följande två tillfällen:

1. Undertecknande av överenskommelse om exploatering
2. Slutbesiktning/relationshandling

Redovisa hur energiprestanda har hanterats i planprocessen.

- 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) görs enligt Svebys Energiverifikat och/eller enligt stadens instruktioner. Energiberäkningar utförs enligt ISO EN 13790 eller med ett validerat dynamiskt beräkningsprogram (t ex IDA, VIP Energy).
- Ifylld indataredovisning enligt Svebys verifieringsmall och enligt stadens instruktioner.

Underlag och metod för uppföljning av uppmätta energivärden

Energideklaration samt rapportering av uppmätta energivärden till exploateringskontoret ska ske för varje projekt 24 månader efter färdigställt projekt.

För uppmätta energivärden ska följande rapporteras:

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 vind energi) inom byggnad (fastighet) om sådan produceras.
3. Mängd återvunnen processenergi inom byggnad(fastighet) om sådan genererats.

Mätare i byggnad/ värmecentrals betjäningsområde finns för:

- tappvarmvatten⁶
- fastighetsenergi (fastighetsel)
- total el i byggnaden
- elenergi för uppvärmningsanordningar

⁶ Separat mätning av tappvarmvatten ska ske för vattenkrävande verksamheter som restauranger, gym, etc.

- energi för lokalt producerad förnybar energi
- återvunnen processenergi

Redovisa statistik i kWh per energislag och byggnad (i undantagsfall per fastighet).

- 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).
- Uppmätta faktiska värden samt uppmätta normalårskorrigerade värden, baserade på ett tolv månaders värde inom en tvåårsperiod (fastighetsenergi, uppvärmning, komfortkyla och tappvarmvatten)

Rekommendationer för minskad energianvändning

- I demonstrationsprojekt visa på möjligheten att nå lägre energianvändning än 55 kWh/m² och år med sikte på 45 kWh/m² och år.
- För god arkitektonisk gestaltning bör energiproduktionsanläggningar baserade på solenergi i byggnaderna integreras i exteriören.
- Välj energieffektiva vitvaror enligt Upphandlingsmyndighetens upphandlingskriterier för vitvaror, avancerad nivå.
- Förbered bostäder för individuell mätning av tappvarmvatten.
- Installera snålspolande armaturer (toaletter, duschar etc.).

GIFTFRITT STOCKHOLM

Krav– användning av byggvarubedömningen

Föreskrivna och använda kemiska produkter och fasta bygg- och anläggningsvaror⁷ ska vara miljöbedömda och dokumenterade i en digital loggbok i Byggvarubedömningen (BVB), eller med likvärdig systemematik⁸. 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 avvikelser.

Den digitala loggboken ska innehålla dokumentation som verifierar innehåll. Loggboken ska innehålla uppgifter om typ av vara, varunamn, innehållsdeklaration (byggvarudeklaration BVD⁹), och tillverkare. Material som hanteras som avvikelser ska dokumenteras med information om placering i byggnaden/anläggningen¹⁰.

Underlag och metod för uppföljning

Digital loggbok. Produkter som inte klarar kravet ovan ska hanteras som intern avvikelse med skriftligt godkännande av byggaktören.

Rapportering till staden ska för varje projekt ske i samband med följande två tillfällen:

- Parallellt med att ansökan om bygglov sker redovisas vilket bedömningssystem som man avser att använda för bedömning och loggning av bygg- och anläggningsvaror.
- Slutbesiktning/relationshandling. Redovisning och överlämning av den färdigställda loggboken samt projektets avvikelser.

⁷ De produktgrupper som ska vara miljöbedömda redovisas på www.stockholm.se/hallbarhetskraven (heter bilaga BSAB-koder)

⁸ Likvärdig systemematik 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. Dessutom ska förorenande ämnen med risk för urlakning till vatten undvikas, till exempel koppar- och zinkjoner som kan urlakas från tak- eller fasadmateriäl.

⁹ Dokumentationen ska utöver redovisningskrav enligt bedömningssystemen (eBVD2015, säkerhetsdatablad mm) även innehålla information om varan är eller innehåller nanomateriäl.

¹⁰ Exempel på avvikelseblankett tillhandahålls av staden.

Versionshistorik

Version	Datum	Kommentar/ förändring	Upprättat av	Ansvarig
1.0	18-07-03	Första version	Pär Ljungqvist	Anders Johnson