

Mellan å ena sidan

- Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**,

och å andra sidan

- Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420, nedan kallat **Bolaget**),
- NewCo 5115 Sweden AB uät Kista Parkstad Projekt kv A AB (org.nr. 559388-5493, nedan kallat **Projektbolag A**),
- NewCo 5118 Sweden AB uät Kista Parkstad Projekt kv C AB (org.nr. 559391-9532, nedan kallat **Projektbolag C**),
- Kista Parkstad Projekt 8 ek. för. uät Kista Parkstad Projekt kv D ek. för. (org.nr. 769641-5046, nedan kallat **Projektbolag D**),
- NewCo 5119 Sweden AB uät Kista Parkstad Projekt kv E AB (org.nr. 559391-9540, nedan kallat **Projektbolag E**),
- Kista Parkstad Projekt 9 ek. för. uät Kista Parkstad Projekt kv F ek.för. (org.nr. 769641-5079, nedan kallat **Projektbolag F**),
- NewCo 5120 Sweden AB uät Kista Parkstad Projekt kv H AB (org.nr. 559391-9458, nedan kallat **Projektbolag H**),
- Kista Parkstad Projekt 10 ek. för. uät Kista Parkstad Projekt kv I ek.för. (org.nr. 769641-5087, nedan kallat **Projektbolag I**),
- NewCo 5121 Sweden AB uät Kista Parkstad Projekt kv J AB (org.nr. 559391-9466, nedan kallat **Projektbolag J**),
- Kista Parkstad Projekt 11 ek. för. uät Kista Parkstad Projekt kv K ek.för. (org.nr. 769641-5095, nedan kallat **Projektbolag K**) och
- NewCo 5116 Sweden AB uät Kista Parkstad Projekt FSK AB (org.nr. 559391-9516, nedan kallat **Projektbolag FSK**)

har under de förutsättningar som anges i § 5.8 nedan träffats följande

## Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelser inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

### § 1

#### ALLMÄNNA VILLKOR

##### 1.1 Markägande, organisation, benämningar m.m.

Staden är ägare till fastigheterna Odde 1, Akalla 4:1 och Kista 2:4 i Stockholms kommun.

Fastigheten Odde 1 är upplåten med tomträtt till Bolaget.

Tomträtten till fastigheten Odde 1 kallas nedan **Tomträtten**. Bolaget äger befintlig bebyggelse inom Tomträtten.

De bolag och föreningar som enligt ovan är parter till denna överenskommelse kallas nedan var för sig **Bolag** och gemensamt **Bolagen**.

Bolagen ingår i samma bolagskoncern.

Staden och Bolagen kallas nedan gemensamt **Parterna**.

Ytterligare benämningar framgår i vissa villkor nedan.

### 1.2 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2015-05-21 lämnat markanvisning till IBM Svenska AB (org.nr. 556026-6883) för att uppföra bostäder inom fastigheterna Odde 1 och Akalla 4:1. Staden och IBM Svenska AB träffade markanvisningsavtal 2015-06-30 (förlängning daterad 2017-05-19). Tomträtten och markanvisningsavtalet har därefter överlåtits från IBM Svenska AB till Bolaget. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

### 1.3 Ansvar

I den mån det i denna överenskommelse anges att Bolagen ansvarar för åtagande eller förpliktelse eller att rättighet tillkommer Bolagen ansvarar Bolagen respektive åtnjuter Bolagen rättigheter enligt följande:

Projektbolag A är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet A1 och Fastighet A2, enligt definitioner nedan.

Projektbolag C är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet C, enligt definition nedan.

Projektbolag D är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet D, enligt definition nedan.

Projektbolag E är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet E, enligt definition nedan.

Projektbolag F är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet F, enligt definition nedan.



Projektbolag H är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet H, enligt definition nedan.

Projektbolag I är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet I, enligt definition nedan.

Projektbolag J är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet J, enligt definition nedan.

Projektbolag K är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet K, enligt definition nedan.

Bolaget är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet OL, enligt definition nedan.

Bolaget är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet DPC/HUB, enligt definition nedan.

Projektbolag FSK är ansvarigt för att uppfylla åtaganden och förpliktelser och åtnjuter rättigheter som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet FSK, enligt definition nedan.

Bolaget ansvarar utöver ovanstående även solidariskt med vart och ett av Projektbolag A, Projektbolag C, Projektbolag D, Projektbolag E, Projektbolag F, Projektbolag H, Projektbolag I, Projektbolag J, Projektbolag K, och Projektbolag FSK för samtliga deras respektive åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse inklusive ansvar för vite. Bolagets solidariska ansvar för respektive projektbolag gäller till dess att respektive projektbolag tillträtt fastighet som överlåtits till projektbolaget alternativt till dess att tomträtt upplåtits till projektbolaget enligt denna överenskommelse.

Projektbolag A, Projektbolag C, Projektbolag D, Projektbolag E, Projektbolag F, Projektbolag H, Projektbolag I, Projektbolag J, Projektbolag K, och Projektbolag FSK är inte solidariskt ansvariga för varandras eller Bolagets åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse.

Respektive Bolag ansvarar utöver ovanstående även för åtaganden och förpliktelser där så särskilt anges.

#### 1.4 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Odde 1 m.fl. antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2015-09817, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplane-karta bifogas, Bilaga 1A. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

Staden och Bolaget har träffat ett detaljplaneavtal, Bilaga 2.

#### 1.5 Inskränkning och upphörande av Tomträten

Området för Tomträten kommer att inskränkas för att möjliggöra genomförandet av Detaljplanen och de marköverlåtelse och tomträtsupplåtelser som omfattas av denna överenskommelse samt härmed erforderlig fastighetsbildning.

Inskränkning av Tomträten med det område som utgör allmän plats i Detaljplanen, nedan kallat **Området**, samt de områden som utgör Fastighet OL och Fastighet DPC/HUB, enligt definitioner nedan, ska ske snarast efter det att Detaljplanen antagits och vunnit laga kraft. Området kommer samtidigt utan ersättning att överföras till Stadens fastighet Akalla 4:1.

Inskränkning av Tomträten med de områden som överläts respektive de övriga områden som ska upplåtas med tomträtt enligt denna överenskommelse kommer därefter ske successivt i takt med fastighetsbildning inför att respektive område ska tillträdas eller upplåtas.

Staden och Bolaget har avseende samtliga inskränkningar enligt ovan träffat tilläggsavtal till tomträtsavtalet för fastigheten Odde 1, se § 2.2 och § 3.1 nedan samt Bilaga 4A-G och 5A-E.

Bolaget, eller förvärvare av Tomträten, kommer under genomförandet av Detaljplanen att inneha vid var tid återstående del av Tomträten.

Innan fastighetsbildning av Fastighet FSK, enligt definition nedan, ska Tomträten upphöra och dödas. Staden och Bolaget har träffat överenskommelse härom, se § 3.1 nedan samt Bilaga 6. Bolaget ansvarar för och bekostar dödning av Tomträten.

Staden och Bolaget är överens om att inskränkningarna av och upphörandet av Tomträten ska ske utan ersättning till Bolaget.

#### 1.6 Allmän platsmark enligt Detaljplanen inom Tomträten som ska överföras till Stadens fastighet Akalla 4:1 (Området)

Bolaget garanterar att Området inte besväras av några inskrivningar eller andra belastningar utöver fornlämningar när Området överförs till Stadens fastighet Akalla 4:1. Bolaget förbinder sig att överlämna Området i av Staden godtagbart skick.

Detta innebär bland annat:

- att byggnader, byggnadsrester, anläggningar, konstruktionsdelar, ledningar och andra föremål – i eller över mark – ska avlägsnas innan Området överförs till Staden,
- att marken ska återlämnas välstädad,
- att Bolaget utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom Området i den omfattning som krävs för att

marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Innan markundersökningsarbetet påbörjas och i samband med att Bolaget kontakter stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) så ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas. Slutredovisning av en eventuell sanering ska godkännas av tillsynsmyndigheten och exploateringskontoret.

- Parterna kan överenskomma om undantag från återställning enligt ovan då delar av Området ska ianspråkta för utbyggnaden av gator och torg.

### 1.7 Överlåtelse av Tomträtten

Bolaget avser att överlåta Tomträtten till Fastighetsaktiebolaget Kista Allé Holding (org.nr. 556950-2213) under genomförandet av Detaljplanen. Bolaget avser att överlåta Tomträtten när Området samt Fastighet OL, enligt definition nedan, och Fastighet DPC/HUB, enligt definition nedan, överförs/avskilts från Tomträtten.

Angående skyldighet att binda ny tomträttshavare till tecknade tilläggsavtal till tomträttsavtalet avseende inskränkning av Tomträtten och till överenskommelse om upphörande och dödning av Tomträtten samt till åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse m.m., se § 5.4 nedan.

Fastighetsaktiebolaget Kista Allé Holding bekräftar genom undertecknande av denna överenskommelse att bolaget har vetskap om innehållet i, samt att bolaget tagit del av, samtliga tecknade tilläggsavtal till tomträttsavtalet avseende inskränkning av Tomträtten samt överenskommelse om upphörande och dödning av Tomträtten (bilaga 4A-G, 5A-E och 6 till denna överenskommelse).

## § 2

## MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

### 2.1 Överlåtelser

#### *Fastighet A1*

Staden överlåter med äganderätt till Projektbolag A ett område om cirka 1 082 kvadratmeter av fastigheten Odde 1 och cirka 542 kvadratmeter av fastigheten Akalla 4:1, nedan kallad **Fastighet A1**, inom Stockholms kommun, för en överkommen preliminär köpeskilling om elvamiljonersekhundranittiosextusenfem (11 696 005) kronor. Av köpeskillingen utgör sju miljonertrehundrasjuttiosextusenfem (7 376 005) kronor ersättning för byggrätten av bostäder och kommersiella lokaler, som regleras enligt § 2.1.1 nedan, och fyra miljonertrehundratjugotusen (4 320 000) kronor för byggrätten för förskola, som regleras enligt § 2.1.2 nedan. Fastighet A1 är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1B.

#### *Fastighet A2*

Staden överlåter med äganderätt till Projektbolag A ett område om cirka 1 757 kvadratmeter av fastigheten Odde 1, cirka 1 029 kvadratmeter av fastigheten Akalla 4:1 och cirka 27 kvadratmeter av fastigheten Kista 2:4, nedan kallad **Fastighet A2**, inom

Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om fyrtioenmiljoneråttahundrasjuttioentusenfemhundratjugotvå (41 871 522) kronor, som ska regleras enligt § 2.1.1 nedan. Fastighet A2 är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1B.

#### *Fastighet D*

Staden överlåter med äganderätt till Projektbolag D ett område om cirka 3 805 kvadratmeter av fastigheten Odde 1 och cirka 38 kvadratmeter av fastigheten Akalla 4:1, nedan kallad **Fastighet D**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om sextiotremiljonerniohundratjugofemtusenett hundratvå (63 925 102) kronor, som ska regleras enligt § 2.1.1 nedan. Fastighet D är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1B.

#### *Fastighet E*

Staden överlåter med äganderätt till Projektbolag E ett område om cirka 2 412 kvadratmeter av fastigheten Odde 1 och cirka 414 kvadratmeter av fastigheten Akalla 4:1, nedan kallad **Fastighet E**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om fyrtioniomiljonersexhundratrettiosjutusenett hundrafemtio (49 637 150) kronor, som ska regleras enligt § 2.1.1 nedan. Fastighet E är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1B.

#### *Fastighet F*

Staden överlåter med äganderätt till Projektbolag F ett område om cirka 3 387 kvadratmeter av fastigheten Odde 1, nedan kallad **Fastighet F**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om femtiosexmiljonerfemhundrasextiosjutusenfemhundra (56 567 500) kronor, som ska regleras enligt § 2.1.1 nedan. Fastighet F är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1B.

#### *Fastighet I*

Staden överlåter med äganderätt till Projektbolag I ett område om cirka 3 538 kvadratmeter av fastigheten Odde 1, nedan kallad **Fastighet I**, för en överenskommen preliminär köpeskilling om femtioniomiljonersexhundrasextusentvå hundrafemtio (59 606 250) kronor, som ska regleras enligt § 2.1.1 nedan. Fastighet I är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1B.

#### *Fastighet K*

Staden överlåter med äganderätt till Projektbolag K ett område om cirka 3036 kvadratmeter av fastigheten Odde 1 och cirka 887 kvadratmeter av fastigheten Akalla 4:1, nedan kallad **Fastighet K**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om sjuttioåttamiljonerfemhundratrettontusensjuhundraåttiotre (78 513 783) kronor, som ska regleras enligt § 2.1.1 nedan. Fastighet K är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1B.

#### 2.1.1 Preliminära köpeskillingar avseende byggrätt för bostäder och kommersiella lokaler

De preliminära köpeskillingarna för bostäder och kommersiella lokaler är baserade på ett pris i prisläge 2014-05-15 (**Värdetidpunkten**) om 5 500 kr per m<sup>2</sup> bruttoarea ovan

mark BTA(o) inom Akalla 4:1 och Kista 2:4 ( $B_1$  i nedanstående formel) och 4 675 kr per m<sup>2</sup> bruttoarea ovan mark BTA(o) inom Odde 1 ( $B_2$  i nedanstående formel), samt en beräknad bruttoarea ovan mark om:

1 490 m<sup>2</sup> BTA(o) för Fastighet A1  
 8 400 m<sup>2</sup> BTA(o) för Fastighet A2  
 13 650 m<sup>2</sup> BTA(o) för Fastighet D  
 10 350 m<sup>2</sup> BTA(o) för Fastighet E  
 12 100 m<sup>2</sup> BTA(o) för Fastighet F  
 12 750 m<sup>2</sup> BTA(o) för Fastighet I  
 16 150 m<sup>2</sup> BTA(o) för Fastighet K

Dessa areor har bedömts motsvara den byggrätt för bostäder och kommersiella lokaler som kommer att medges enligt Detaljplanen efter schablonavdrag för tekniska anläggningar mm som inte utgör ljus BTA.

Priset i kr/m<sup>2</sup> ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till respektive tillträdesdag, se § 2.4 nedan, i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På respektive tillträdesdag ska köpeskillning för bostäder och kommersiella lokaler för respektive fastighet betalas med ett belopp som motsvarar den beräknade bruttoarean ovan mark i m<sup>2</sup> BTA(o) multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m<sup>2</sup> BTA (o) ( $A$  i nedanstående formel).

$$A = (B_1 + 20\% * (C - D)) * E + (B_2 + 20\% * (C - D)) * F$$

$A$  = pris på tillträdesdagen, kr/m<sup>2</sup> BTA(o)

$B_1$  = pris vid värdetidpunkten, kr/m<sup>2</sup> BTA(o)

$B_2$  = pris vid värdetidpunkten, kr/m<sup>2</sup> BTA(o)

$C$  = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup>

lägenhetsarea inom Västerorts ytterförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

$D$  = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Västerorts ytterförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid värdetidpunkten

$E$  = Akalla 4:1:s och Kista 2:4:s procentuella andel av den i Detaljplanen medgivna kvartersmarkens totala area (tomtarea) inom respektive fastighet.

$F$  = Odde 1:s procentuella andel av den i Detaljplanen medgivna kvartersmarkens totala area (tomtarea) inom respektive fastighet.

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. Köpeskillningen 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.

### 2.1.2 Preliminär köpeskillning avseende byggrätt för förskola inom Fastighet A1

Den preliminära köpeskillningen om fyramiljonertrehundratjugotusen (4 320 000) kronor för förskola (som inte får användas för bostadsändamål enligt Detaljplanen) är baserad på ett pris i prisläge 2022-02-01 (**Värdetidpunkten**) om 4 500 kr per m<sup>2</sup> bruttoarea ovan mark BTA(o) och en beräknad lokalyta om 960 m<sup>2</sup> BTA(o).

Priset 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, före detta IPD). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

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 2022-02-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2021 och 2022. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillningen 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.

Köpeskillningen vid tillträde beräknas som köpeskillningen i prisläge 2022-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

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

Köpeskillningen vid tillträde beräknas som köpeskillningen i prisläge 2022-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för februari månad 2022.

### 2.1.3 Tilläggsköpeskillning

#### 2.1.3.1 Tilläggsköpeskillning avseende byggrätt för bostäder och kommersiella lokaler

För det fall ljus BTA (definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 3A-B) för bostäder och kommersiella lokaler i lagakraftvunnet bygglov överstiger nedan angivna bruttoareor för respektive fastighet, ska respektive Bolag utöver köpeskillning enligt ovan till Staden utge en tilläggsköpeskillning för respektive fastighet, som motsvarar den tillkommande arean multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m<sup>2</sup> (A i nedanstående formel).

1 490 m<sup>2</sup> BTA(o) för Fastighet A1

8 400 m<sup>2</sup> BTA(o) för Fastighet A2

13 650 m<sup>2</sup> BTA(o) för Fastighet D

10 350 m<sup>2</sup> BTA(o) för Fastighet E

12 100 m<sup>2</sup> BTA(o) för Fastighet F

12 750 m<sup>2</sup> BTA(o) för Fastighet I

16 150 m<sup>2</sup> BTA(o) för Fastighet K

$$A = (B_1 + 20\% * (C - D)) * E + (B_2 + 20\% * (C - D)) * F$$

A = pris då bygglov vunnit laga kraft, kr/m<sup>2</sup> BTA(o)

B<sub>1</sub> = pris vid värdetidpunkten, kr/m<sup>2</sup> BTA(o)

B<sub>2</sub> = pris vid värdetidpunkten, kr/m<sup>2</sup> BTA(o)

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom Västerorts ytterförorter som på dagen då bygglov vunnit laga kraft kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Västerorts ytterförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid värdetidpunkten

E = Akalla 4:1:s och Kista 2:4:s procentuella andel av den i Detaljplanen medgivna kvartersmarkens totala area (tomtarea) inom respektive fastighet

F = Odde 1:s procentuella andel av den i Detaljplanen medgivna kvartersmarkens totala area (tomtarea) inom respektive fastighet

Bolagen förbinder sig att i samband med ansökan om bygglov till Staden inkomma med en sammanställning på ljusa BTA-ytor samt skalenliga ritningar på samtliga våningsplan. Bolagen ska på planritningarna markera de ljusa BTA-ytor som ingår i sammanställningen.

Tilläggsköpeskilling för respektive fastighet ska utan anmaning från Staden erläggas senast 30 dagar efter det att beslut om bygglov vunnit laga kraft, dock tidigast på respektive tillträdesdag enligt § 2.4 nedan.

Villkoret om tilläggsköpeskilling ska inte utgöra hinder för Bolagens erhållande av lagfart och utgör inte ett sådant villkor som avses i jordabalken 4 kap. 4 §.

Villkor om tilläggsköpeskilling ska upprepas i respektive köpebrev enligt § 2.5 nedan.

#### 2.1.3.2 Tilläggsköpeskilling avseende byggrätt för förskola inom Fastighet A1

För det fall ljus BTA (definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 3A-B) för förskolelokaler i lagakraftvunnet bygglov överstiger 960 m<sup>2</sup>, ska Projektbolag A utöver köpeskilling enligt ovan till Staden utge en tilläggsköpeskilling som motsvarar den tillkommande arean multiplicerad med priset vid Værdetidpunkten om 4 500 kr/ m<sup>2</sup> ljus BTA, som ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till den dag då bygglov vunnit laga kraft med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI), se § 2.1.2.

Projektbolag A förbinder sig att i samband med ansökan om bygglov till Staden inkomma med en sammanställning på ljusa BTA-ytor samt skalenliga ritningar på samtliga våningsplan. Bolagen ska på planritningarna markera de ljusa BTA-ytor som ingår i sammanställningen.

Tilläggsköpeskilling för Fastighet A1 ska utan anmaning från Staden erläggas senast 30 dagar efter det att beslut om bygglov vunnit laga kraft, dock tidigast på respektive tillträdesdag enligt § 2.4 nedan.

Villkoret om tilläggsköpeskilling ska inte utgöra hinder för Projektbolag A:s erhållande av lagfart och utgör inte ett sådant villkor som avses i jordabalken 4 kap. 4 §.

Villkor om tilläggsköpeskilling ska upprepas i respektive köpebrev enligt § 2.5 nedan.

## 2.2 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelseerna enligt § 2.1 ovan.

Fastighet A1, A2, D, E, F, I och K kallas nedan var för sig **Överlåtelsefastighet** och gemensamt **Överlåtelsefastigheterna**.

Samtidigt med fastighetsbildning avseende respektive Överlåtelsefastighet ska Tomträtten inskränkas i enlighet med för respektive Överlåtelsefastighet träffat tilläggsavtal till tomträttsavtalet för fastigheten Odde 1, se Bilaga nr 4A-G.

Genom undertecknandet av denna överenskommelse biträder Bolagen ansökan om fastighetsbildning.

Bolagen ska bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolagen ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

## 2.3 Förnyelse av överlåtelse

Ansökan om fastighetsbildning ska enligt JB 4:7 inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från köpeavtals undertecknande. Det är emellertid Parternas önskan att fastighetsbildning avseende Överlåtelsefastigheterna ska genomföras först när Stadens arbeten inom allmän plats inom Planområdet är färdigställda i sådan omfattning att byggnation kan påbörjas inom Överlåtelsefastigheterna. Parterna är därför överens om att överlåtelseerna enligt § 2.1 ovan på oförändrade villkor ska förnyas senast var femte månad för att överlåtelseerna alljämt ska äga giltighet. Förnyelse av överlåtelse ska ske enligt ovan avseende respektive Överlåtelsefastighet till dess att ansökan om fastighetsbildning för respektive Överlåtelsefastighet ingivits.. Detta ska möjliggöra för Staden att inge ansökan om fastighetsbildning senare än sex månader från det att denna överenskommelse ursprungligen upprättades.

Om förnyelse av överlåtelse inte kommer till stånd senast inom fem månader från överenskommelsens upprättande respektive inom fem månader från det datum då överlåtelsen senast förnyades äger Staden genast inge ansökan om fastighetsbildning avseende berörd Överlåtelsefastighet oaktat att Stadens arbeten inte är slutförda.



Parterna är införstådda med att Överlåtelsefastighet då kan komma att bildas tidigare än avsett samt att kostnader därmed uppkommer i form av fastighetsskatt.

Förnyelse av överlåtelse ska ske genom tecknande av avtal om förnyelse avseende respektive Överlåtelsefastighet, i huvudsak på villkor som framgår av Bilaga 7. Avtal om förnyelse ska för respektive Överlåtelsefastighet tecknas mellan Staden och det Bolag som förvärvat denna (Projektbolag A, Projektbolag D, Projektbolag E, Projektbolag F, Projektbolag I eller Projektbolag K). Tecknande av avtal om förnyelse sker hos Stadens exploateringskontor. Staden ska per e-post kalla berörda Bolag till möte för tecknande av avtal. Respektive Bolags företrädare ska vid varje tillfälle styrka sin behörighet att företräda bolaget genom överlämnande av behörighetshandlingar. Avtal om förnyelse anses för Bolag inte vara en löpande förvaltningsåtgärd.

## 2.4 Tillträde

Staden och Bolagen har gemensamt upprättat en huvudtidplan för Detaljplanens utbyggnad i vilken anges datum för preliminär tidigaste byggstart och datum för preliminärt tillträde till respektive Överlåtelsefastighet samt datum för preliminär tidigaste byggstart och preliminär upplåtelsedag för de tomträtter som ska upplåtas enligt denna överenskommelse, se § 4.1 nedan och Bilaga 9. Staden har dock i enlighet med § 4.1 nedan rätt att justera huvudtidplanen på så sätt att nämnda datum skjuts fram.

Datum för preliminärt tillträde till respektive Överlåtelsefastighet, i enlighet med den vid denna överenskommelses tecknande gällande huvudtidplanen, framgår nedan i detta villkor. Dessa datum kan dock komma att skjutas fram om Staden justerar huvudtidplanen. Av § 4.1 nedan framgår att om justering av huvudtidplanen medför att datum för preliminärt tillträde till en Överlåtelsefastighet skjuts fram ska motsvarande justering göras även avseende samtliga Överlåtelsefastigheter med ett senare datum för preliminärt tillträde.

Staden ska senast sex månader innan datum för preliminärt tillträde till respektive Överlåtelsefastighet, i enlighet med vid var tid aktuell huvudtidplan, bekräfta datum för preliminärt tillträde till Överlåtelsefastigheten. Förvärvande Bolag ska senast tre månader efter Stadens bekräftelse skriftligen meddela Staden datum för tillträde till Överlåtelsefastigheten. Detta datum ska vara inom det tidsintervall som framgår nedan för respektive Överlåtelsefastighet.

Datum för preliminärt tillträde till Fastighet A1 är 2024-11-01. Projektbolag A ska senast sex månader efter av Staden bekräftat datum för preliminärt tillträde tillträda fastigheten.

Datum för preliminärt tillträde till Fastighet A2 är 2024-04-01. Projektbolag A ska senast sex månader efter av Staden bekräftat datum för preliminärt tillträde tillträda fastigheten.

Datum för preliminärt tillträde till Fastighet D är 2025-10-01. Projektbolag D ska senast sex månader efter av Staden bekräftat datum för preliminärt tillträde tillträda fastigheten.

Datum för preliminärt tillträde till Fastighet E är 2023-11-01. Projektbolag E ska senast sex månader efter av Staden bekräftat datum för preliminärt tillträde tillträda fastigheten.

Datum för preliminärt tillträde till Fastighet F är 2026-10-01. Projektbolag F ska senast sex månader efter av Staden bekräftat datum för preliminärt tillträde tillträda fastigheten.

Datum för preliminärt tillträde till Fastighet I är 2027-10-01. Projektbolag I ska senast tolv månader efter av Staden bekräftat datum för preliminärt tillträde tillträda fastigheten.

Datum för preliminärt tillträde till Fastighet K är 2029-04-01. Projektbolag K ska senast tolv månader efter av Staden bekräftat datum för preliminärt tillträde tillträda fastigheten.

Om förvärvande Bolag inte meddelar Staden datum för tillträde till viss Överlåtelsefastighet i enlighet med ovan ska tillträde till Överlåtelsefastigheten istället ske på av Staden bekräftat datum för preliminärt tillträde.

Om fastighetsbildning för viss Överlåtelsefastighet inte har vunnit laga kraft vid datum för tillträde enligt ovan ska dock tidpunkten för tillträde till Överlåtelsefastigheten skjutas fram till senast 10 bankdagar efter det datum som fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

## 2.5 Betalning m.m.

Förvärvande Bolag ska senast på tillträdesdagen för Överlåtelsefastighet enligt § 2.4 ovan betala köpeskilling för Överlåtelsefastigheten i enlighet med § 2.1 och §§ 2.1.1-2.1.2 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden ska på respektive tillträdesdag till förvärvande Bolag överlämna de handlingar rörande Odde 1, Akalla 4:1 och Kista 2:4 som är i Stadens ägo och som bör tillkomma bolaget i egenskap av ägare till berörd Överlåtelsefastighet.

## 2.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för de delar av Överlåtelsefastigheterna som utgörs av Akalla 4:1 och Kista 2:4 och som belöper på tiden före tillträde ska betalas av Staden. Alla skatter, räntor och andra kostnader för de delar av Överlåtelsefastigheterna som utgörs av Odde 1 och som belöper på tiden före tillträde ska betalas av Bolagen. Alla skatter, räntor och andra kostnader för Överlåtelsefastigheterna i dess helhet som belöper på tiden efter tillträde ska betalas av Bolagen. Motsvarande ska gälla för intäkter.

För det fall Staden låtit genomföra fastighetsbildning enligt § 2.3 ovan tidigare än vad som enligt det villkoret varit avsett och anledningen därtill är att förvärvande Bolag inte

medverkat till förnyelse av överlåtelse enligt § 2.3 ovan ska förvärvande Bolag erlægga även den fastighetsskatt som belöper på berörd Överlåtelsefastighet från dag då fastighetsbildningen vunnit laga kraft till tillträdesdagen. Detsamma ska även gälla i det fall fastighetsbildning skett tidigare än avsett efter önskemål från förvärvande Bolag.

## 2.7 Förfogande över delar av Överlåtelsefastigheterna till tillträde

I den mån det enligt gällande rätt anses tillkomma Bolag i egenskap av tillträdande köpare att vidta nedan angivna åtgärder ger Bolagen Staden rätt att vidta dessa avseende de delar av Överlåtelsefastigheterna som utgörs av Akalla 4:1 och Kista 2:4. Rätten gäller avseende respektive berörd Överlåtelsefastighet till dess förvärvande Bolag erlagt köpeskilling och tillträtt Överlåtelsefastigheten.

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

Ovanstående förändrar inte Stadens ansvar gällande på respektive tillträdesdag befintliga belastningar enligt punkten 2.9 Inskrivningar.

## 2.8 Rivning

Bolagen ombesörjer och bekostar erforderlig rivning av befintlig bebyggelse inom Tomträten.

## 2.9 Inskrivningar

Staden garanterar att de delar av Överlåtelsefastigheterna som utgörs av Akalla 4:1 och Kista 2:4 på respektive tillträdesdag inte besväras av några inskrivningar.

## 2.10 Överlåtelsefastigheternas skick m.m.

Bolagen, som har besiktigt Överlåtelsefastigheterna, förklarar sig härmed godta Överlåtelsefastigheternas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Överlåtelsefastigheterna. Beträffande markföroreningar se § 2.11 nedan.

Bolagen är medvetna om att Överlåtelsefastigheterna kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolagen tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

## 2.11 Markföroreningar

*Del av Överlåtelsefastigheterna som utgörs av Odde 1 (tomträtt sedan innan)*

Bolagen utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom Överlåtelsefastigheterna i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Eventuella föroreningar och planerade efterbehandlingsåtgärder ska anmälas till stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) i god tid innan åtgärderna genomförs. Slutredovisning av en eventuell sanering ska godkännas av tillsynsmyndigheten.

*Del av Överlåtelsefastigheterna som utgörs av Akalla 4:1 och/eller Kista 2:4 (ej tomträtt sedan innan)*

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolagen 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.

Bolagen 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 Överlåtelsefastigheterna. 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 Bolagen. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolagen 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 Bolagen ska få ersättning krävs verifikat. Bolagen 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 Bolagen för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av denna överenskommelse överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolags övertagande av marken.

## 2.12 Lagfartskostnader

Bolagen ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

### 2.13 Servitut och ledningsrätter

Bolagen medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i Överlåtelsefastigheterna 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*

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

### 2.14 Gemensamhetsanläggningar

Bolagen förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande.

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

### 2.15 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av denna överenskommelse är Projektbolag A, Projektbolag D, Projektbolag E, Projektbolag F, Projektbolag I och Projektbolag K såsom respektive ägare till Överlåtelsefastigheterna befriade från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Projektbolag A, Projektbolag D, Projektbolag E, Projektbolag F, Projektbolag I och Projektbolag K svarar för alla övriga kostnader för respektive Överlåtelsefastighet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

### 2.16 Arrende förskolegård intill Fastighet A1

Parterna är överens om att del av skolgården inom Akalla 4:1 om ca 1951 kvm, markerad med "Arrende" på Bilaga 1B, ska upplåtas med arrende till Projektbolag A i samband med tillträde av Fastighet A1. Arrendeavgiften är 10 kr/kvm TA (prisläge 2022-01-01). Arrendeavgiften skall räknas upp med 2 % per år fram till upplåtelsedagen.

## § 3

FASTIGHETSBILDNING AV MARK SOM SKA UPPLÅTAS MED TOMTRÄTT  
OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE3.1 Fastighetsbildning

Staden ska vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av sex fastigheter, nedan kallade **Fastighet C**, **Fastighet H**, **Fastighet J**, **Fastighet OL**, **Fastighet DPC/HUB** och **Fastighet FSK**, med i huvudsak de lägen och gränser som anges med röda begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1B.

Fastighet C, Fastighet H, Fastighet J, Fastighet OL, Fastighet DPC/HUB och Fastighet FSK kallas nedan var för sig **Tomträttsfastighet** och gemensamt **Tomträttsfastigheterna**.

Bolagen ska bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolagen ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

Staden och Bolagen har gemensamt upprättat en huvudtidplan för Detaljplanens utbyggnad i vilken anges datum för preliminär tidigaste byggstart och preliminär upplåtelsedag för respektive Tomträttsfastighet samt datum för preliminär tidigaste byggstart och datum för preliminärt tillträde till respektive Överlåtelsefastighet, se § 4.1 nedan och Bilaga 9.

Staden kan dock i enlighet med § 4.1 nedan komma att justera huvudtidplanen varpå datum för preliminär tidigaste byggstart och preliminär upplåtelsedag för en eller flera Tomträttsfastigheter skjuts fram.

Samtidigt med fastighetsbildning avseende respektive Tomträttsfastighet ska Tomträten inskränkas i enlighet med för respektive Tomträttsfastighet träffat tilläggsavtal till tomträttsavtalet för fastigheten Odde 1, se Bilaga nr 5A-E. Staden ansöker om fastighetsbildning av Fastighet OL och Fastighet DPC/HUB så att tomträterna kan upplåtas snarast efter att Detaljplanen vunnit laga kraft. Staden ansöker om fastighetsbildning av Fastighet C, Fastighet H, Fastighet J och Fastighet FSK inför att tomträterna ska upplåtas enligt bilaga 9 och § 4.1.

Innan fastighetsbildning av Fastighet FSK ska Tomträten upphöra och dödas. Staden och Bolaget har träffat överenskommelse härom, Bilaga 6.

3.2 Tomträttsupplåtelser och rättigheter m.m.

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning avseende Fastighet OL enligt § 3.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastighet OL på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 8A. Upplåtelsedagen ska i tomträttsavtalet bestämmas till ett datum som senast är det kvartalsskifte som infaller närmast efter det att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft.

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning avseende Fastighet DPC/HUB enligt § 3.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastighet DPC/HUB på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 8B. Upplåtelsedagen ska i tomträttsavtalet bestämmas till ett datum som senast är det kvartalsskifte som infaller närmast efter det att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft.

Staden och Projektbolag C ska efter det att beslut om fastighetsbildning avseende Fastighet C enligt § 3.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastighet C på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 8C. Upplåtelsedagen ska i tomträttsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft, dock tidigast preliminär upplåtelsedag i enlighet med vid var tid aktuell huvudtidplan.

Staden och Projektbolag H ska efter det att beslut om fastighetsbildning avseende Fastighet H enligt § 3.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastighet H på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 8D. Upplåtelsedagen ska i tomträttsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft, dock tidigast preliminär upplåtelsedag i enlighet med vid var tid aktuell huvudtidplan.

Staden och Projektbolag J ska efter det att beslut om fastighetsbildning avseende Fastighet J enligt § 3.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastighet J på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 8E. Upplåtelsedagen ska i tomträttsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft, dock tidigast preliminär upplåtelsedag i enlighet med vid var tid aktuell huvudtidplan.

Staden och Projektbolag FSK ska efter det att beslut om fastighetsbildning avseende Fastighet FSK enligt § 3.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastighet FSK på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 8F. Upplåtelsedagen ska i tomträttsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft, dock tidigast preliminär upplåtelsedag i enlighet med vid var tid aktuell huvudtidplan.

#### *Avgäld för bostäder*

Avgälden för bostäder ska i de kommande tomträttsavtalen baseras på de av kommunfullmäktige beslutade nivåer för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för respektive tomträttsupplåtelse multiplicerad med en bruttoarea baserad på de ritningar för vilka bygglov beviljats.

#### *Avgäld för förskola/skola*

Avgälden för förskola/skola ska i de kommande tomträttsavtalen baseras på den av kommunfullmäktige beslutade nivån för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för respektive tomträttsupplåtelse.

### *Avgäld för bottenvåningslokaler i Fastighet C, H och J*

Avgälden för bottenvåningslokaler är bestämd till 203 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 2022-02-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tidpunkten för respektive tomträttsupplåtelse med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB\* (MSCI, före detta IPD). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

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 2022-02-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2021 och 2022. Detta indextal benämns nedan startindex.

Vid tidpunkten för respektive tomträttsupplåtelse beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tidpunkten för respektive tomträttsupplåtelse 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 tidpunkten för respektive tomträttsupplåtelse.

Avgälden vid tidpunkten för respektive tomträttsupplåtelse beräknas som avgälden i prisläge 2022-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

### *Avgäld för kommersiella lokaler i Fastighet OL*

Avgälden inom befintlig bebyggelse i Fastighet OL är bestämd till:

156 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA per år för kontor

153 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA per år för hotell

141 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA per år för centrumändamål

Samtliga avgäldsnivåer är bestämda i prisläge 1 januari 2022.

### ***Reglering av tomträttsavgäldens storlek för kontor, beräknat i prisläge 2022-01-01***

Avgälden för kontor är bestämd till 156 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 2022-01-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tidpunkten för tomträttsupplåtelsen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, kontor övriga Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB\* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2021-12-31 (indextal för år 2021) är indextalet 208 enheter (1984-12-31=100).

Vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen 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 tidpunkten för tomträttsupplåtelsen.

Avgälden vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen beräknas som avgälden i prisläge 2022-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

***Reglering av tomträttsavgäldens storlek för hotell, beräknat i prisläge 2022-01- 01***

Avgälden för hotell är bestämd till 153 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 2022-01-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tidpunkten för tomträttsupplåtelsen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, hotell, framtaget av MSCI Norden AB\* (MSCI, före detta IPD). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2021-12-31 (indextal för år 2021) är indextalet 156 enheter. Detta indextal benämns nedan startindex.

Vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen 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 tidpunkten för tomträttsupplåtelsen.

Avgälden vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen beräknas som avgälden i prisläge 2022-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

***Reglering av tomträttsavgäldens storlek för centrumändamål, beräknat i prisläge 2022-01-01***

Avgälden för centrumändamål är bestämd till 141 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge 2022-01-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tidpunkten för tomträttsupplåtelsen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI, före detta IPD). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2021-12-31 (indextal för år 2021) är indextalet 477 enheter. När indextalet för år 2022 har publicerats beräknas indextalet per 2022-01-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalerna för 2021 och 2022. Detta indextal benämns nedan startindex.

Vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen 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 tidpunkten för tomträtsupplåtelsen.

Avgälden vid tidpunkten för tomträtsupplåtelsen beräknas som avgälden i prisläge 2022-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

#### *Avgäld för Fastighet DPC/HUB*

Avgälden inom Fastighet DPC/HUB är bestämd till:

45,60 kr/kvm BTA och år för parkering avseende cykel och bil  
(prisläge 2022-01-01).

Parkering avseende cykel och bil inom Fastighet DPC/HUB ska delvis nyttjas av bostäderna inom Detaljplanen. Avgälden för parkeringsplatser avseende cykel och bil som är tillägnade bostäder inom Planområdet ska sättas ned om tomträttshavaren genom exempelvis servitutsavtal kan styrka bostädernas långsiktiga rådighet över parkeringsplatserna. Tomträtsavgälden för parkering skall räknas upp med 2 % per år fram till tidpunkten för tomträtsupplåtelsen.

För övriga lokaler inom Fastighet DPC/HUB gäller samma avgäld som för centrumändamål inom Fastighet OL ovan.

.....

De i bilagda förslag till tomträtsavtal uppgivna bruttoareorna baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Reflex Arkitekter daterade 2022-08-31 för Fastighet OL och 2020-11-27 för övriga Tomträtsfastigheter. I de kommande tomträtsavtalen ska bruttoarean och tomträtsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Bolagen är medvetna om att Tomträtsfastigheterna kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolagen tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar om Bolag anser det nödvändigt alternativt att anpassa sin byggnad till befintliga konstruktioner.

Bolagen är medvetna om befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde och de detaljplanebestämmelser som enligt Detaljplanen kommer att gälla för Tomträtsfastigheterna.

Bolagen medger att nedan angivna rättigheter får regleras i tomträtsavtalen, inskrivas som servitut i blivande tomträtter till Tomträtsfastigheterna till förmån för fastighet ägd av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officiälservitut i samband med fastighetsbildning.

#### *Gång- och cykelväg*

Bolagen medger Staden rätt att på Tomträtsfastigheterna/blivande tomträtter till Tomträtsfastigheterna, utan ersättning, för all framtid för allmän gång- och cykeltrafik

anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gång- och cykelväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med x på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1A.

#### *Belysning och ledningar m.m.*

Bolagen medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att på Tomträttsfastigheterna/blivande tomträtter till Tomträttsfastigheterna, utan ersättning, för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom de områden som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1A,
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar, placering bestäms efter samråd med Bolagen.

### 3.3 Gemensamhetsanläggningar

Bolagen förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande.

Bolagen förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till erforderliga 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.

### 3.4 Rivning

Bolagen ombesörjer och bekostar erforderlig rivning av befintlig bebyggelse inom Tomträttsfastigheterna.

### 3.5 Markföroreningar

#### *Del av Tomträttsfastigheterna som utgörs av Odde 1 (tomträtt sedan innan)*

Bolagen utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom Tomträttsfastigheterna i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Innan markundersökningsarbetet påbörjas samt i samband med att Bolagen kontaktar stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) så ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas.

#### *Del av Tomträttsfastigheterna som utgörs av Akalla 4:1 och/eller Kista 2:4 (ej tomträtt sedan innan)*

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolagen 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.

Bolagen 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 Tomträttsfastigheterna. 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 Bolagen. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolagen 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 Bolagen ska få ersättning krävs verifikat. Bolagen 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 Bolagen för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av denna överenskommelse överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolags övertagande av marken.

## § 4

### GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

Överlåtelsefastigheterna och Tomträttsfastigheterna kallas nedan gemensamt **Fastigheterna**. Överlåtelsefastighet och Tomträttsfastighet kallas nedan var för sig **Fastighet**.

#### 4.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolagen förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet samt i syfte att minimera antalet transporter och klimatbelastning. Bolagen är skyldiga att samordna sina entreprenader sinsemellan samt med Stadens olika entreprenörer i närområdet och med de ledningsdragande bolagen.

Staden och Bolagen har gemensamt upprättat en huvudtidplan för Detaljplanens utbyggnad i vilken anges datum för preliminär tidigaste byggstart för respektive Fastighet, datum för preliminärt tillträde till respektive Överlåtelsefastighet samt preliminär upplåtelsedag för respektive Tomträttsfastighet, se Bilaga 9. Datum för preliminär tidigaste byggstart för respektive Fastighet är beroende av Stadens arbeten inom allmän plats. Stadens arbeten inom allmän plats är bland annat beroende av att erforderliga tillstånd (exempelvis vattendom) erhålls. Datum för preliminärt tillträde till respektive Överlåtelsefastighet samt preliminär upplåtelsedag för respektive Tomträttsfastighet är anpassat till Bolagens möjlighet att tillträda respektive Överlåtelsefastighet liksom Bolagens möjlighet att teckna tomträttsavtal för respektive Tomträttsfastighet.

Staden har rätt att ensidigt justera huvudtidplanen på så sätt att ovan angivna datum skjuts fram. Om justering medför att datum för preliminärt tillträde till en Överlåtelsefastighet skjuts fram ska motsvarande justering göras även avseende samtliga Överlåtelsefastigheter med ett senare datum för preliminärt tillträde.

Staden ska kontinuerligt informera Bolagen om justeringar av huvudtidplanen. Aktuell huvudtidplan ska biläggas minnesanteckningar från byggaktörmöten. Bolagen har inte rätt till ersättning av något slag från Staden med anledning av att Staden justerar huvudtidplanen.

Staden har inte rätt att ensidigt justera huvudtidplanen på så sätt att ovan datum tidigareläggs. Eventuellt sådant tidigareläggande kan endast ske efter överenskommelse mellan Staden och berört Bolag.

Bolagen har inte rätt att justera huvudtidplanen i något avseende.

En artskyddsutredning har genomförts under arbetet med Detaljplanen på grund av att naturmark med höga värden delvis ianspråkats för bebyggelse. För att förbud mot artskyddsförordningen inte ska riskera utlösas har skyddsåtgärder tagits fram. Parterna är överens om att skyddsåtgärderna snarast ska konkretiseras i ett gemensamt PM. Bolagen åtar sig att planera, utföra och bekosta de skyddsåtgärder och kompensatoriska åtgärder inom allmän platsmark och kvartersmark som behöver utföras innan byggstart samt alla återkommande skyddsåtgärder och kompensatoriska åtgärder som planeras inom kvartersmark i Detaljplanen. Staden ska ges tillfälle att yttra sig över de skyddsåtgärder och kompensatoriska åtgärder som ska genomföras av Bolagen. Parterna ska löpande samordna sig under genomförandet av skyddsåtgärder och kompensatoriska åtgärder.

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

Bolagen förbinder sig att följa upprättat PM produktionsförutsättningar för byggherrar och entreprenörer, Bilaga 10. Syftet med dokumentet är att ge förutsättningar för ett samordnat genomförande av dels entreprenader gällande husbyggnad och dels markentreprenader på allmän platsmark samt kvartersmark. Promemorian ska biläggas som styrdokument i Bolagens kommande upphandlingar inom Planområdet.

Bolaget har vid tecknandet av denna överenskommelse hyresgäster som bedriver restaurang- och idrottsverksamhet inom Fastighet OL. Bolagets hyresgäster behöver åtkomst till sina lokaler även när Staden utför arbeten inom allmän plats. Bolaget är dock införstått med att Stadens arbeten kommer att begränsa åtkomsten till Planområdet och medföra störningar. Staden ska verka för att i möjligaste mån begränsa påverkan för Bolagets hyresgäster. Staden och Bolaget ska samråda i syfte att, så långt det är ekonomiskt försvarbart för staden, möjliggöra för Bolagets hyresgäster att ha tillgång till sina lokaler under den tid Staden utför arbeten inom allmän plats. Bolaget och/eller dess hyresgäster har dock inte rätt till ersättning av något slag från Staden med anledning av Stadens arbeten. Skulle Staden trots detta förpliktas att utge ersättning till hyresgäst åtar sig Bolaget att ersätta Staden motsvarande ersättningen Staden utgett.

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

#### 4.2 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolagen ska inom Fastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande totalt cirka 1 500-2 000 lägenheter, kommersiella lokaler etc.

Bostäderna inom Fastighet D, F, I och K ska upplåtas med bostadsrätt.

Bostäderna inom Fastighet A1, A2 och E ska upplåtas med bostadsrätt eller hyresrätt.

Bostäderna inom Fastighet C, H, J och OL ska upplåtas med hyresrätt.

Bolagen äger själva rätt att förmedla lägenheterna med undantag av vad som anges i styckena nedan samt vad avser de i § 4.3 nedan angivna speciallägenheterna vilka ska förmedlas av Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe.

När bostadslägenheter med hyresrätt upplåts första gången ska minst 50 % av bostadslägenheterna förmedlas av Stockholms stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse om annat träffas med Stockholms stads Bostadsförmedling AB.

När bostadslägenheter därefter blir lediga ska Bolagen verka för att lägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm, 802000-8580, och Stockholms stads Bostadsförmedling AB, eller den som Staden sätter i dess ställe.

### 4.3 Speciallägenheter och kommunala lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter ska Bolagen efter överenskommelse med Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, och/eller socialnämnden, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande speciallägenheter och lokaler:

#### *Speciallägenheter*

- 6 st. bostadslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen (cirka 400 m<sup>2</sup> BTA),

Speciallägenheterna ska om staden så önskar upplåtas genom hyresavtal för bostadslägenheter. Berörda parter får härvid överenskomma om blockuthyrning.

#### *Lokaler*

- 3-5 permanenta förskolor enligt vad som medges enligt detaljplanen,

Bolagen ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas eller att parterna kommer överens om att inte träffa en sådan överenskommelse.

Om Projektbolag A väljer att upplåta bostäderna inom Fastighet A1 med bostadsrätt äger Staden rätt att få ovan angivna lokaler inom Fastighet A1 upplåtna med bostadsrätt.

Förvärvet av förskolelokalen ska vara uppdelad i flera andelar (dvs. förskolan kommer därmed att bestå av flera bostadsrätter). Vad gäller speciallägenheter och personal- och gemensamhetsyta, ska de utgöras av separata bostadsrätter med enskilda andelstal.

### 4.4 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolagen ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Bolagen ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna och som är en följd av Bolagens bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Bolagen 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.

### 4.5 Ledningar

Inom nuvarande Odde 1 finns idag ledningar för bland annat vatten, dagvatten, spillvatten, fjärrvärme, el, tele och opto. Bolaget ska ansvara för och bekosta

erforderliga ledningsomläggningar inom Odde 1, samt omläggningarnas följdkonsekvenser utanför Odde 1. Detta gäller dock inte vid nyläggning av ledningar.

Inom Akalla 4:1 finns idag ledningar för bland annat fjärrvärme, tele och opto. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av de ledningar som inte kommer att ligga kvar i u-område i enlighet med Detaljplanen. Bolagen är införstådda med att ledningsomläggningar innebär att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Fastigheterna. Bolagen tar på sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

Bolagen är införstådda med att Staden alt. ledningsägare/-na kan behöva omlägga ovannämnda ledningar innan Bolagen kan påbörja sin byggnation. Detta påbörjas först då Detaljplanen vunnit laga kraft. Hänsyn till denna förutsättning ska tas i huvudtidplanen enligt § 4.1 ovan.

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

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

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

Nuvarande avledning av takvatten från befintliga byggnader inom Odde 1 till Alkärret (damm i park mellan Fastighet OL och Fastighet D) bibehålls för att inte bidra till ändrade hydrologiska förhållanden och eventuell negativ påverkan på groddjur. Ledningen från befintlig byggnad till Alkärret tillhör Bolaget.

#### 4.6 Befintlig vegetation och mark

##### *Allmän platsmark*

Bolagen ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill Fastigheterna inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolagen ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheterna med ett stabilt två meter högt stängsel. Staketet får inte förankras i befintlig vegetation och skall vara uppställt under hela byggtiden. Bolagen ansvarar för att Bolagen själva, eller något företag som Bolag anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Bolagen ska följa vad som framgår av "Områdeskarta hänsyn naturmark", Bilaga 11. Påverkan utanför fastighetsgräns ska återställas enligt stadens anvisningar. Handlingar



för återställandet tas fram av Bolagen för godkännande av Staden innan Bolagen utför och bekostar arbetena.

#### *Viten*

Vid överträdelse ska Bolagen utge vite för träd enligt Bilaga 12, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). För skador som medför att träden måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp. För markvegetation utgår vite om 20 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark och Bolagen ska därutöver återställa marken enligt Stadens anvisningar. Handlingar för återställandet tas fram av Bolagen för godkännande av Staden innan Bolagen utför och bekostar arbetena.

Om något Bolags schakt medför skador på berg på allmän plats ska Bolagen till Staden utge vite med 75 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark och Bolagen ska därutöver återställa marken enligt Stadens anvisningar. Handlingar för återställandet tas fram av Bolagen för godkännande av Staden innan Bolagen utför och bekostar arbetena.

Vid annan skada ansvarar Bolagen för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om något Bolag nyttjar allmän platsmark intill Fastigheterna eller Planområdet utan tillstånd, se § 4.9 nedan.

#### *Gemensam syn och skyddsåtgärder*

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Bolagen ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas. Det åligger respektive Bolag att minst 4 veckor innan kalla stadens representant (Exploateringskontoret, ansvarig projektledare) till den gemensamma synen före etablering och byggstart.

Vid synen ska fastighetsgränsen, planerad byggnad och gräns för påverkan enligt "Områdeskarta hänsyn naturmark", Bilaga 11, vara utmärkta av Bolagen. Avgränsning av inventeringsområdet bestäms på synen. Trädens kronutbredning ska kartläggas för bedömning av åtgärder för att undvika skador i kronorna. Överenskommen placering av skyddsstaket ska dokumenteras och vid behov ska Bolagen utföra inmätning.

Det åligger Bolagen att ha med sakkunnig som kan redovisa eventuella skyddsåtgärder och behov av fällande av träd för undantag från vite. Diskussion sker på plats men godkännande av skyddsåtgärder och fällande av träd sker efter skriftlig redovisning efter syn.

Verkställandet av samtliga överenskomna skyddsåtgärder ska löpande dokumenteras av Bolagen med fotografering, dagboksanteckningar m.m. samt stämmas av med Stadens representant. Dokumentation ska hållas tillgängliga för Stadens representant vid platsbesök.

Om träd eller annan vegetation dör eller skadas och Staden bedömer att överenskomna skyddsåtgärder följts, samt för de träd som staden godkänt fällande av, utgår inget vite. Dock måste Bolagen utreda om dispens eller annat tillstånd krävs för att ta ner träd.

Vid markarbetenas färdigställande ska Bolagen kalla till gemensam syn av park- och naturmark som angränsar till Fastigheterna och överlämna dokumentationen på utförda skyddsåtgärder.

#### 4.7 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

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

#### 4.8 Information till allmänheten

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

Utformning av och innehåll på byggskyltar ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlur under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggskyltar.

Framtagna förslag på skyltar ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast i samband med Bolags etablering.

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

#### 4.9 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheterna. Vid behov kan Parterna överenskomma om etablering inom blivande allmän platsmark inom Planområdet. Skulle Staden och Bolagen bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolagen tillse att Bolagen, eller av Bolagen anlitad 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. Bolagen ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolagen ska tillse att Bolagen, eller av Bolagen anlitad entreprenör, håller sig inom Fastigheterna och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om något Bolag eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheterna och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolagen på skadestånd enligt skadeståndslagen.

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

#### 4.10 Bygglogistik

Bolagen ska ansluta sig till en gemensam bygglogistiklösning om en sådan anordnas och teckna avtal avseende denna när Staden meddelar att så ska ske.

Bygglogistiklösningen kan komma att omfatta bland annat:

- Checkpoint
- Masshantering
- Skalskydd
- Byggavfall
- Bodetablering
- Container för mindre bud
- Kransamordning
- TA-planer
- Vinterväghållning
- Byggplatssamordning

Bolagen ska ansvara för sin del av kostnaden för bygglogistiklösningen. Bolagen accepterar Stadens styrning av de ingående delarna i bygglogistiklösningen. Staden bestämmer hur kostnaderna ska fördelas.

#### 4.11 Åtaganden gällande hållbarhet

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

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

#### 4.12 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) förbinder sig Bolagen 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. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheterna respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

Bolagen ansvarar för och bekostar omhändertagande inom Fastigheterna av vatten från omgivande natur-/parkmark.

#### 4.13 Tillgänglighet i utemiljö

Bolagen förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna 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.

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

Bolagen 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.

#### 4.14 Fiberanslutning

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

#### 4.15 Gestaltningssprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av Fastigheternas gårdar, med utformningen av gator och parker inom Planområdet har ett gestaltningssprogram upprättats (2022-05-19).

Gestaltningssprogrammet ska utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Gestaltningssprogrammet har utarbetats av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och Bolaget.

Bolagen förbinder sig att följa gestaltningssprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheterna samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

#### 4.16 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolagen ansvarar för att överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Stockholms stads geotekniska databas, <https://etjanster.stockholm.se/geoarkivet/>, via Geosuite. Plankoordinater ska anges i referenssystemet SWEREF 99 18 00. Z-koordinat ska anges i höjdsystem RH 2000. Mätprotokoll ska innehålla X, Y och Z-koordinat för markytan, samt Z-värde för mätpunktens installationsnivå.

#### 4.17 Avfallshantering

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

I norra Kista ska en stationär sopsugsanläggning byggas och Fastigheterna ska anslutas till denna.

Stockholm Avfall AB (org. nr: 556969-3087), nedan kallat **Avfallsbolaget**, kommer att vara huvudman för sopsugsanläggningen. Avfallsbolaget kommer att ansvara för den del av sopsugsanläggningen som sträcker sig fram till fastighetsgräns. Bolagen är ansvariga för den del av anläggningen som befinner sig inom Fastigheterna.

Bolagen och Avfallsbolaget har ingått anslutningsavtal, se Bilaga 14.

#### 4.18 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolagen 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.

Bolagen 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.

## 5.1 Säkerhet

Skanska AB, org.nr. 556000-4615, har åtagit sig, se Bilaga 15, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolagen gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de åtaganden och förpliktelser som åligger Bolagen eller Bolag enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolagen eller Bolag ingår som en följd av densamma.

För de fall Överlåtelsefastighet eller tomträtt till Tomträttsfastighet eller Tomträtten, eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger berört Bolag att tillse att ny ägare/ny tomträttshavare ställer sådan säkerhet för att Skanska AB, org.nr. 556000-4615, ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Skanska AB, org.nr. 556000-4615, svarar således solidariskt även med ny ägare/ny tomträttshavare gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolagen eller Bolag ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Skanska AB, org.nr. 556000-4615, från sitt åtagande.

## 5.2 Viten

Projektbolag A förbinder sig vid vite av 5 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 5 år efter det att Fastighet A1 tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet A1.

Projektbolag A förbinder sig vid vite av 10 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 5 år efter det att Fastighet A2 tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet A2.

Projektbolag D förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 5 år efter det att Fastighet D tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet D.

Projektbolag E förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 5 år efter det att Fastighet E tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet E.

Projektbolag F förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 6 år efter det att Fastighet F tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet F.

Projektbolag I förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 6 år efter det att Fastighet I tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet I.

Projektbolag K förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 6 år efter det att Fastighet K tillträtts ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet K.

Projektbolag C förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 5 år efter upplåtelsedagen för tomträtten till Fastighet C ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet C. När tomträttsavtal enligt § 3.2 ovan träffats för Fastighet C ska detta vite sättas ned till 10 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Projektbolag H förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 5 år efter upplåtelsedagen för tomträtten till Fastighet H ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet H. När tomträttsavtal enligt § 3.2 ovan träffats för Fastighet H ska detta vite sättas ned till 10 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Projektbolag J förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 5 år efter upplåtelsedagen för tomträtten till Fastighet J ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet J. När tomträttsavtal enligt § 3.2 ovan träffats för Fastighet J ska detta vite sättas ned till 10 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Bolaget förbinder sig vid vite av 3 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 5 år efter upplåtelsedagen för tomträtten till Fastighet DPC/HUB ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet DPC/HUB. När tomträttsavtal enligt § 3.2 ovan träffats för Fastighet DPC/HUB ska detta vite sättas ned till 2 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Bolaget förbinder sig vid vite av 15 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 5 år efter upplåtelsedagen för tomträtten till Fastighet OL ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller indirekt hänförliga till Fastighet OL. När tomträttsavtal enligt § 3.2 ovan träffats för Fastighet OL ska detta vite sättas ned till 10 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Projektbolag FSK förbinder sig vid vite av 5 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01, att senast 6 år efter upplåtelsedagen för tomträtten till Fastighet FSK ha uppfyllt samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse som är direkt eller

indirekt hänförliga till Fastighet FSK. När tomträttsavtal enligt § 3.2 ovan träffats för Fastighet FSK ska detta vite sättas ned till 3 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Om Bolag inte håller tidsfrist enligt ovan är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta inte beror på något av Bolagen 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 Bolags 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 Bolags avtalsbrott.

### 5.3 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Bolagen ska senast 6 månader efter produktionsstart inom respektive Överlåtelsefastighet och Tomträttsfastighet till Staden lämna besked om preliminärt inflyttningsdatum för olika etapper. Senast 6 månader före preliminärt inflyttningsdatum, meddelat enligt föregående mening, ska Bolagen till Staden lämna besked om definitivt inflyttningsdatum för olika etapper. Bolagen förbinder sig att, vid löpande vite av 100 000 kronor per påbörjad vecka för respektive Överlåtelsefastighet och Tomträttsfastighet, senast vid definitivt inflyttningsdatum, eller annat överenskommet datum, lämna Staden tillträde till gatumarken. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats.

Bolagen är medvetna om att Staden behöver tillträde till gatumarken innan inflyttning för att kunna ordna provisorier enligt punkt 3.4 i PM Produktionsförutsättningar (bilaga 10).

### 5.4 Överlåtelse av Tomträtten

Bolaget förbinder sig, vid vite av 100 000 000 kronor i penningvärde 2023-01-01, att vid överlåtelse av Tomträtten:

- tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga åtaganden och förpliktelser i denna överenskommelse avseende Tomträtten samt Bolagets solidariska ansvar i enlighet med § 1.3 ovan och
- tillse att den nya tomträttshavaren blir bunden till samtliga tecknade tilläggsavtal till tomträttsavtalet avseende inskränkning av Tomträtten samt till



överenskommelse om upphörande och dödning av Tomträten (bilaga 4A-G, 5A-E och 6).

Ovan ska ske genom att Bolaget i avtal angående överlåtelse av Tomträten inför nedanstående bestämmelse.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420), Kista Parkstad Projekt kv A AB (org.nr. 559388-5493), Kista Parkstad Projekt kv C AB (559391-9532), Kista Parkstad Projekt kv D ek. för. (org.nr. 769641-5046), Kista Parkstad Projekt kv E AB (org.nr. 559391-9540), Kista Parkstad Projekt kv F ek.för. (org.nr. 769641-5079), Kista Parkstad Projekt kv H AB (org.nr. 559391-9458), Kista Parkstad Projekt kv I ek.för. (org.nr. 769641-5087), Kista Parkstad Projekt kv J AB (org.nr. 559391-9466), Kista Parkstad Projekt kv K ek.för. (org.nr. 769641-5095), och Kista Parkstad Projekt FSK AB (org.nr. 559391-9516), träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelser av mark samt tomträtsupplåtelser inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista daterad [åååå-mm-dd].

Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen förbinder sig vidare att efterkomma samtliga tecknade tilläggsavtal till tomträtsavtalet avseende fastigheten Odde 1 avseende inskränkning av tomträten till fastigheten Odde 1 samt överenskommelse om upphörande och dödning av tomträten till fastigheten Odde 1. Nämda tilläggsavtal och överenskommelse är bifogade till ovan nämnda överenskommelse om exploatering (bilaga 4A-G, 5A-E och 6). Köparen ska vid överlåtelse av tomträten till fastigheten Odde 1 tillse att också efterföljande tomträttsinnehavare förbinder sig till ovan, 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 100 000 000 kronor i penningvärde 2023-01-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

#### 5.5 Överlåtelse av överenskommelse (avseende Överlåtelsefastigheterna)

Bolag som förvärvat Överlåtelsefastighet enligt denna överenskommelse förbinder sig, vid vite av 50 000 000 kronor i penningvärde 2023-01-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Överlåtelsefastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Överlåtelsefastigheten delats

upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Överlåtelsefastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger berört Bolag rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Berört Bolag 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 Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420), Kista Parkstad Projekt kv A AB (org.nr. 559388-5493), Kista Parkstad Projekt kv C AB (559391-9532), Kista Parkstad Projekt kv D ek. för. (org.nr. 769641-5046), Kista Parkstad Projekt kv E AB (org.nr. 559391-9540), Kista Parkstad Projekt kv F ek.för. (org.nr. 769641-5079), Kista Parkstad Projekt kv H AB (org.nr. 559391-9458), Kista Parkstad Projekt kv I ek.för. (org.nr. 769641-5087), Kista Parkstad Projekt kv J AB (org.nr. 559391-9466), Kista Parkstad Projekt kv K ek.för. (org.nr. 769641-5095), och Kista Parkstad Projekt FSK AB (org.nr. 559391-9516), träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelser av mark samt tomträttsupplåtelser inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista 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 50 000 000 kronor i penningvärde 2023-01-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

Om Bolag 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 berört Bolag snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

#### 5.6 Överlåtelse av överenskommelse (avseende Tomträttsfastigheterna)

Innan tomträtt upplåtits får Bolag inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller åtaganden och förpliktelser som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolag till vilket tomträtt till Tomträttsfastighet upplåtits enligt denna överenskommelse, vid vite av 50 000 000 kronor i penningvärde 2023-01-01, att vid överlåtelse av tomträtten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Tomträttsfastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Tomträttsfastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt äger berört Bolag rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen

ange detta lägre vitesbelopp. Berört Bolag 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 Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420), Kista Parkstad Projekt kv A AB (org.nr. 559388-5493), Kista Parkstad Projekt kv C AB (559391-9532), Kista Parkstad Projekt kv D ek. för. (org.nr. 769641-5046), Kista Parkstad Projekt kv E AB (org.nr. 559391-9540), Kista Parkstad Projekt kv F ek.för. (org.nr. 769641-5079), Kista Parkstad Projekt kv H AB (org.nr. 559391-9458), Kista Parkstad Projekt kv I ek.för. (org.nr. 769641-5087), Kista Parkstad Projekt kv J AB (org.nr. 559391-9466), Kista Parkstad Projekt kv K ek.för. (org.nr. 769641-5095), och Kista Parkstad Projekt FSK AB (org.nr. 559391-9516), träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelser inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av tomträtten tillse att också efterföljande tomträttshavare 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 50 000 000 kronor i penningvärde 2023-01-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

Om Bolag 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 berört Bolag snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

### 5.7 Fullgjorda åtaganden

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse har Bolagen erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte ska anses föreligga vid avgäldsreglering avseende Tomträttsfastighet.

### 5.8 Överenskommelsens giltighet

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

dels kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.4 senast 2023-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Odde 1, Kista 2:4 och Akalla 4:1 genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolagen är medvetna 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. Bolagen är även medvetna 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 tolv likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Fastighetsaktiebolaget Kista  
Alléväg

.....  
( )

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
( )

.....  
Fredrik André

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

För NewCo 5115 Sweden AB  
uät Kista Parkstad Projekt kv A AB

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Fredrik André

För Kista Parkstad Projekt 8 ek. för.  
uät Kista Parkstad Projekt kv D ek. för.

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Fredrik André

För Kista Parkstad Projekt 9 ek. för.  
uät Kista Parkstad Projekt kv F ek. för.

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Fredrik André

För NewCo 5118 Sweden AB  
uät Kista Parkstad Projekt kv C AB

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Fredrik André

För NewCo 5119 Sweden AB  
uät Kista Parkstad Projekt kv E AB

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Fredrik André

För NewCo 5120 Sweden AB  
uät Kista Parkstad Projekt kv H AB

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Fredrik André

För Kista Parkstad Projekt 10 ek. för.  
uät Kista Parkstad Projekt kv I ek. för.

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Fredrik André

För Kista Parkstad Projekt 11 ek. för.  
uät Kista Parkstad Projekt kv K ek. för.

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Fredrik André

För NewCo 5121 Sweden AB  
uät Kista Parkstad Projekt kv J AB

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Fredrik André

För NewCo 5116 Sweden AB  
uät Kista Parkstad Projekt FSK AB

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Fredrik André

För Fastighetsaktiebolaget Kista Allé Holding, i enlighet med § 1.7

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Fredrik André

## BILAGOR

- 1A. Detaljplanekarta
- 1B. Detaljplanekarta med Fastigheterna markerade
- 2. Kopia av Detaljplaneavtal
- 3A. Definition av ljus BTA bostäder
- 3B. Definition av ljus BTA lokaler
- 4A-G. Kopia av Tilläggsavtal till tomträttsavtal för Odde 1 (inskränkning av tomträtten avseende Överlåtelsefastigheterna)
- 5A-E. Kopia av Tilläggsavtal till tomträttsavtal för Odde 1 (inskränkning av tomträtten avseende Tomträttsfastigheterna samt allmän plats)
- 6. Kopia av Överenskommelse om upphörande och dödning av tomträtten till fastigheten Odde 1
- 7. Avtal om förnyelse av överlåtelse, mall
- 8A-F. Förslag till tomträttsavtal med Bilagor
- 9. Tidplan
- 10. PM Produktionsförutsättningar
- 11. Områdeskarta hänsyn naturmark
- 12. Viten träd
- 13. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, version 2.0
- 14. Anslutningsavtal Stockholm Avfall AB, sopsugsanläggning
- 15. Kopia av borgenshandling





GRUNDKARTA

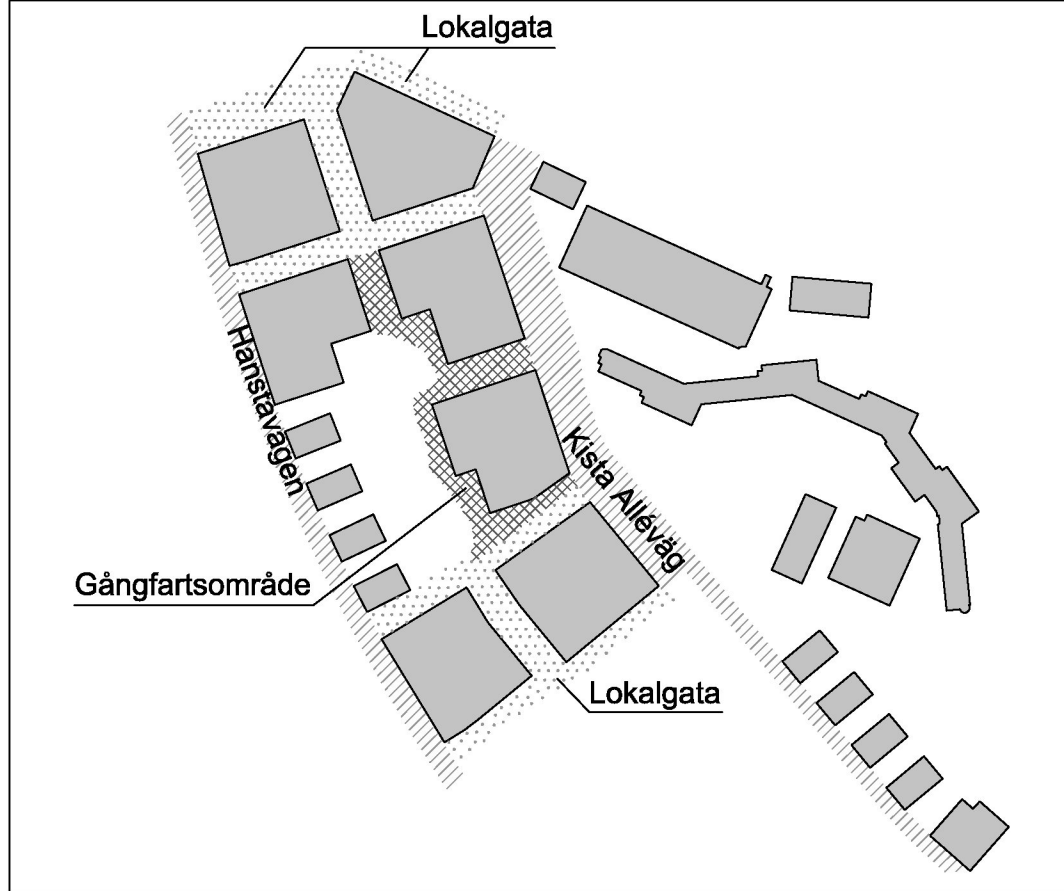
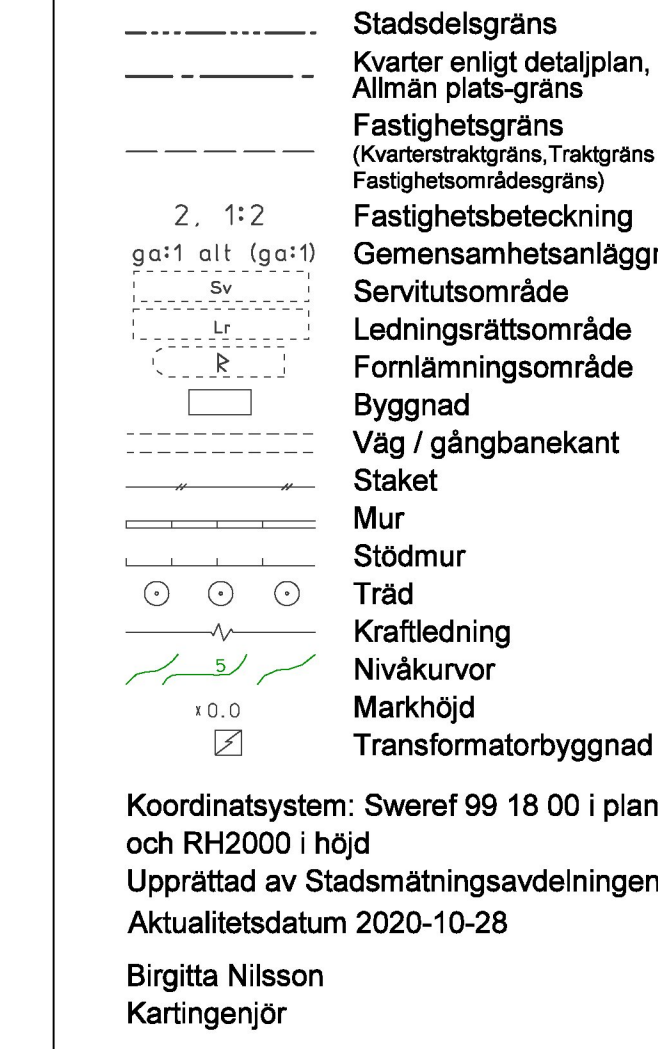
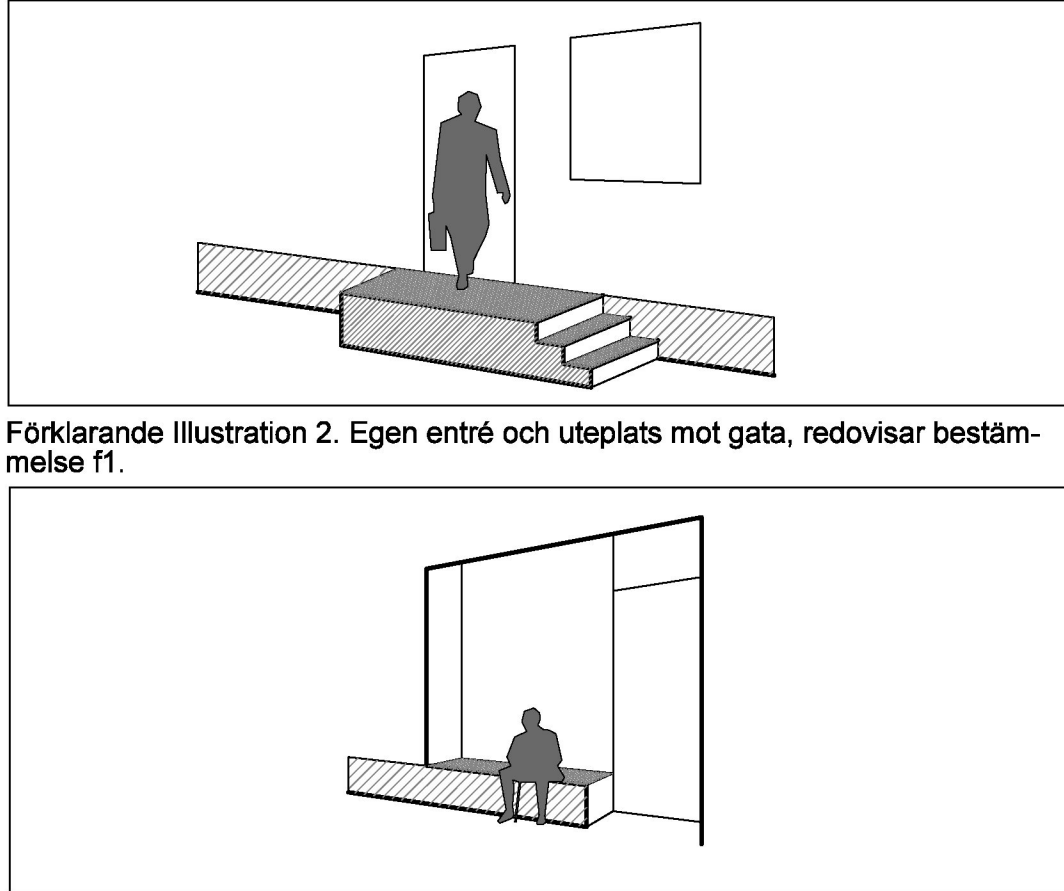
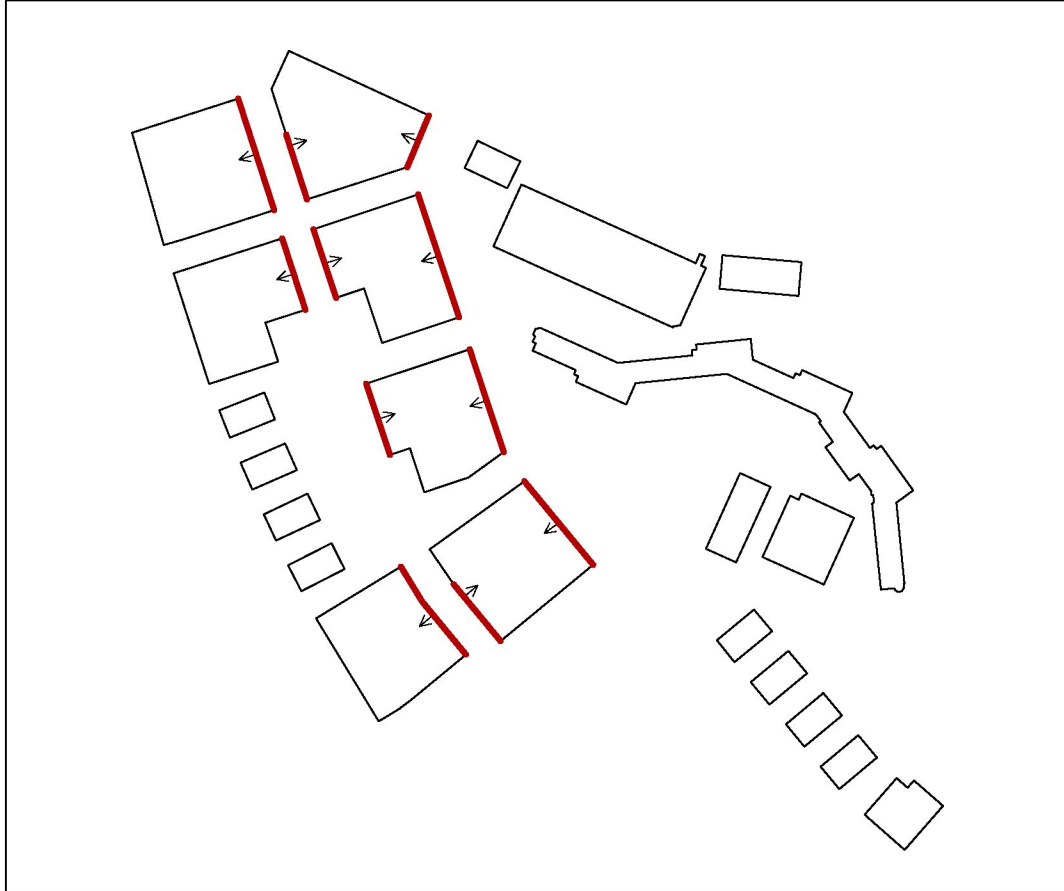


Illustration 1. Benämning på gatukaraktärer.



Förklarande illustration 2. Egen entré och uteplats mot gata, redovisar bestämmelse f1.



Förklarande illustration 4. Redovisar bestämmelse f2, f3 och f4.

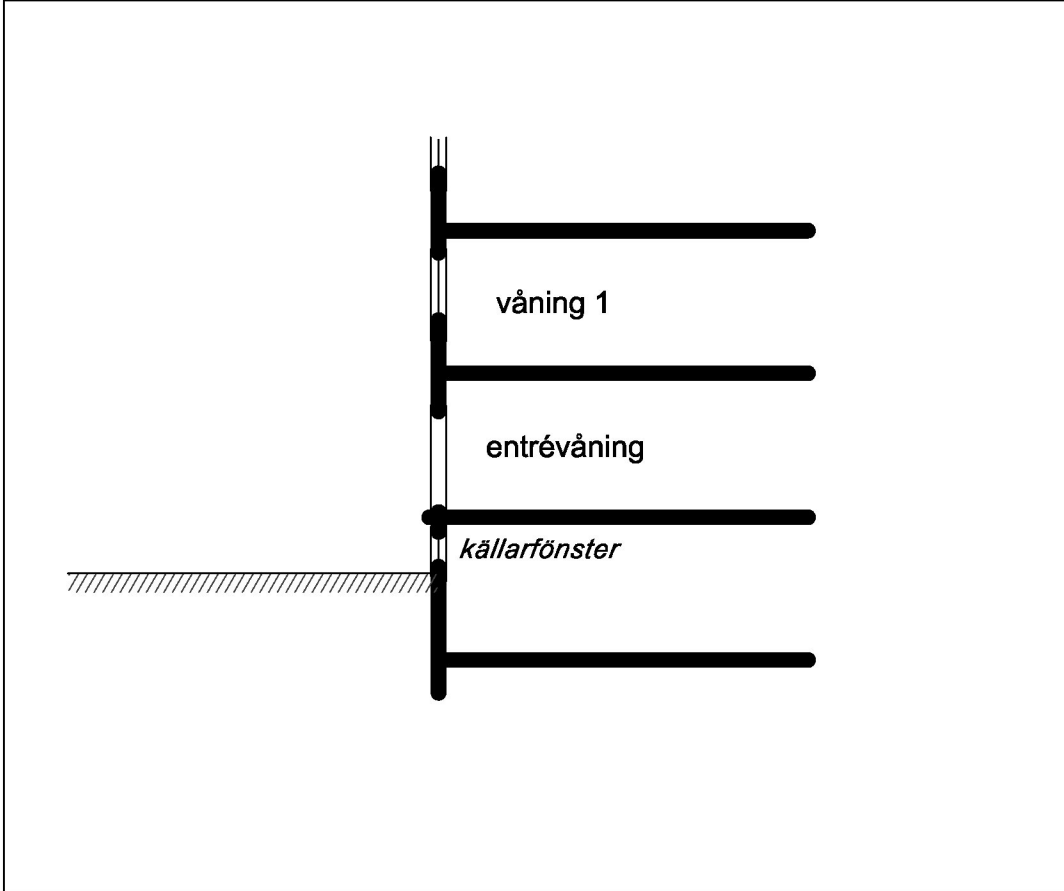


Illustration 5. Begrepp våningar för nya bostadskvarter.

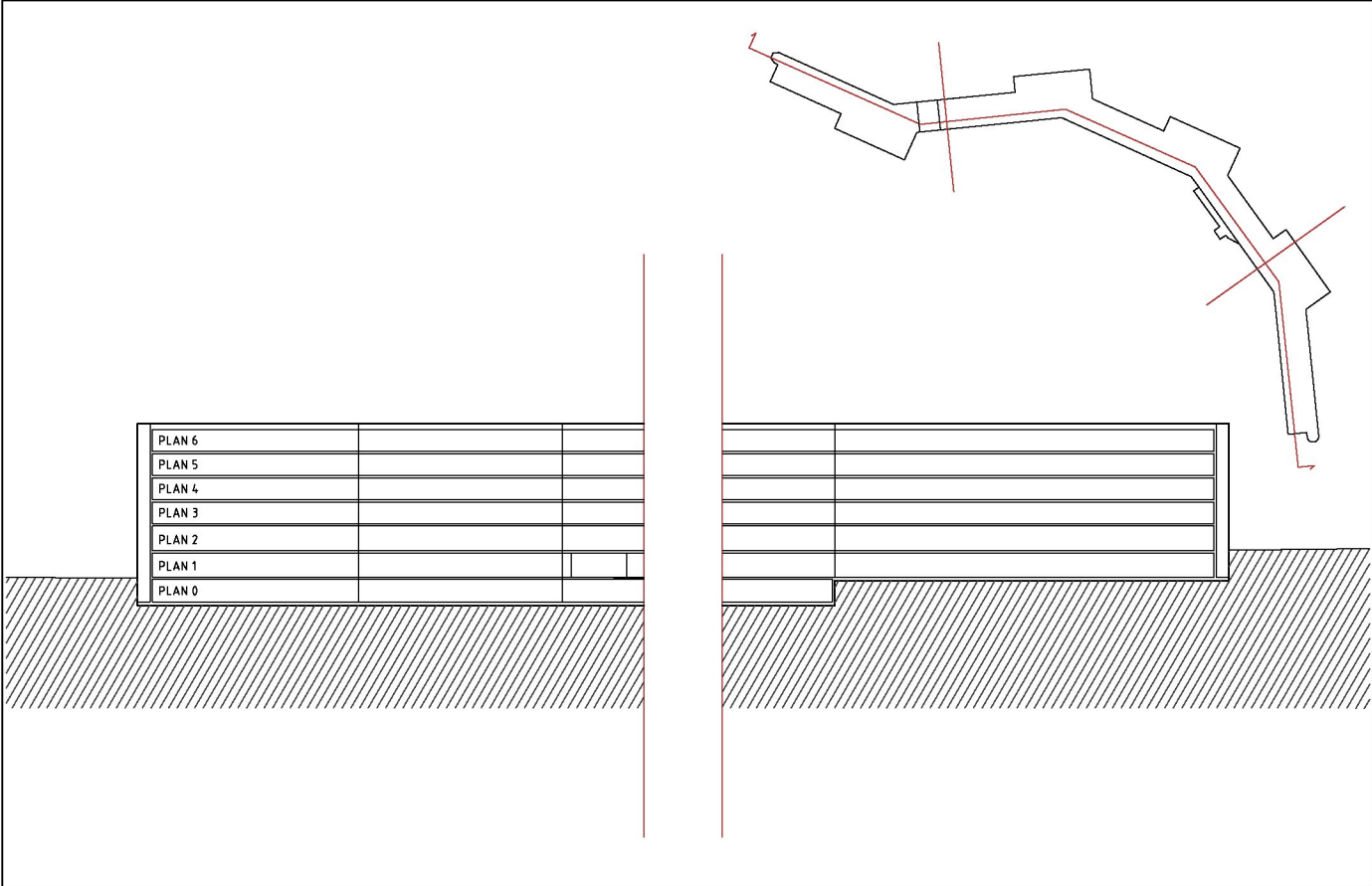


Illustration 6. Begrepp våningar för användningen KRCB1S1.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten. I plankartan redovisas färgen för de huvudsakliga ändamålet inom respektive område.

**Gränsbeteckningar**

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskaps- och administrativ gräns, kombination av

**Användning av mark**

**Allmänna platser**

- GATA: Fordons-, gång- och cykeltrafik
- GC-VAG: Gång- och cykeltrafik
- TORG: Torg
- PARK: Park

**Kvartermark**

- B: Bostäder
- B1: Bostäder tilläts på plan 3-6 samt högst 1100 kvm BTA på plan 2. Bostadskomplement tilläts på plan 0-1 samt högst 800 kvm BTA på plan 2. Se förklarande illustration 5.
- B2: Bostäder från våning 1. Entréväning medges endast bostadskomplement. Se förklarande illustration 5.
- C: Centrumområde
- C1: Centrum. Lokal för centrumändamål ska finnas i botten-våning mot allmän plats, till en yta om minst 80 kvm lokalarea.
- C2: Centrum. Lokal för centrumändamål ska finnas i botten-våning mot allmän plats, till en yta om minst 120 kvm lokalarea.
- C3: Centrum. Lokal för centrumändamål ska finnas i botten-våning mot allmän plats, till en yta om minst 140 kvm lokalarea.
- C4: Centrum. Lokal för centrumändamål ska finnas i botten-våning mot allmän plats, till en yta om minst 170 kvm lokalarea.
- K: Kontor
- P1: Parkering och logistik.
- P2: Parkering i garage. Parkering i entréplan får inte placeras i fasadiv mot GATA undantaget in- och utfart samt vid ringkryssad mark.
- S: Skola
- S1: Förskola om minst 1440 kvm BTA ska finnas på plan 1 och/eller plan 2. Se förklarande illustration 6.
- S2: Förskola om minst 960 kvm BTA ska finnas.
- R: Besöksanläggning
- E1: Enlastation
- E2: Enlastation får anordnas under gatans markhöjd.

**Allmänna platser anordnande**

- +0.0: Foreskriven höjd över nollplanet.

**Kvartermarkens anordnande**

**Utnyttjandegrad**

e00000: Största tillåtna bruttoreal (BTA) i kvadratmeter ovan mark. Vindsvåning och komplementbyggnad på ringkryssad mark undantas.

**Begränsning av markens utnyttjande**

Byggnad får inte uppföras.

Marken får endast bebyggas med mindre byggnadsverk för verksamhetens behov såsom förord, läskoder, cykelparkering eller dylikt. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 10% av ytan och markhöjden får högst vara 3,5 meter. Byggnadsarea för enskild byggnad får maximalt uppgå till 30 kvm. Suiuslutsområde medges.

Marken får byggas under med körbart bjälklag.

Marken får byggas över med planterbart bjälklag. Övan detta får marken endast bebyggas med mindre byggnadsverk för bostadskomplement. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 30 kvm och markhöjden får högst vara 3,5 meter. Byggnadsarea för enskild byggnad får maximalt uppgå till 15 kvm. Balkong får finnas med en höjd om minst 2,5 meter till underliggande gårdsnivå.

Marken får byggas över med planterbart bjälklag. Övan detta får byggnad inte uppföras. Balkong får finnas med en fri höjd om minst 2,5 meter till underliggande gårdsnivå.

**Markens anordnande och vegetation**

+0.0: Foreskriven höjd över nollplanet.

n1: Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädskudom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art.

n2: Marken får ej hårdgöras undantaget gångvägar.

n3: Befintlig topografi, berg och vegetation ska i huvudsak bevaras, markhöjden får inte ändras.

n4: Marken ska anslutas i höjd med allmän platsmark och gestaltas som del av angriande naturslutning.

n5: Marken ska anslutas i höjd med allmän platsmark.

plantering: Marken ska vara planterbar.

In- och utfart: In- och utfartsförbud

**Skydd av kulturvärden**

q1: Byggnadens exteriör får inte ändras med avseende på byggnadens befintliga volym, färdens gestaltning, lusterit tegel och inredningen av synliga betongbalkar, långa fönsterpartier i kopparkit samt huvudet med vindfång och skärm. Undantaget är fasad i markplan där nya entréer får skapas i de befintliga uppglasade partierna samt enstaka hållgänger i den norra fasaden.

q2: Ursprunglig planlösning för korridor, reception och hör-sal på plan 2 får inte ändras med avseende på golvet i oländsk kalksten, gestaltning av fönsterpartier i omklädningsrum samt omklädningsrum. Huvudtrapphusens interiör får inte ändras med avseende på trappans rundade form, färgsättning samt blanka ytskikt.

q3: Den befintliga byggnadsvolymen samt takkonstruktions gestaltning får inte ändras.

q4: Fasadernas utformning får inte ändras med avseende på fönsterpartierna i obehandlad furu och brosniering i kopparkit, det justerade teglet samt limträbalkar vid takavslutet.

q5: Matsalens planlösning samt trappa i matsalens norra del som leder till sovloungen ska bevaras. Matsalens interiör ska inte ändras med avseende på synlig takkonstruktion i omklädningsrum, vit-målade tak med raster av korsande undertakstak i furu samt fönsterpartier och glasade ytterdörrar invändigt klädda med ljus furu med mellanposter av limträ.

q6: Byggnadens exteriör får inte ändras med avseende på befintlig byggnadsvolym och utformning med tegel, tak-form och omklädningsrum. Andringar i form av hållgänger för nya fönsterpartier och entréer får göras.

q7: Byggnadens fasad får i huvudsak inte ändras med avseende på befintlig fasadmateriäl i justerit tegel, uttryck med rymisk fönsterställning samt plåtdetaljer i koppar. Befintliga buspråk ska i huvudsak bevaras. Nya hållgänger får göras.

**Rivningsförbud**

r: Byggnad får ej rivas.

**Varsamhet**

k1: Nya entréer får skapas i befintliga uppglasade fasad-partier, samt på den norra fasaden. Fönsterinredningen får ändras med utgångspunkt i byggnadens karaktär. Se planbeskrivningen på sidorna 46-47 under rubriken Huvudbyggnaden, Exteriör.

k2: Andringar i form av hållgänger för nya entréer och fönsterpartier får göras. Se planbeskrivningen på sidorna 46-50 under rubriken Trottoirhall, Exteriör.

k3: Nya hållgänger i fasad får göras. Se planbeskrivningen på sidan 50 under rubriken Parkeringsshus, före detta serverhall, Exteriör.

**Skydd mot störning**

W: Bullerplank ska anordnas till en lägsta höjd av 1,5 meter. Trapphus med huvudentré mot Hanstavägen ska kunna utrymmas bort från Hanstavägen.

L: Lokaler med huvudentré mot Hanstavägen ska kunna utrymmas bort från Hanstavägen.

M: Mekaniska tilluftsintag får inte finnas mot Hanstavägen.

F: Fasad som vetter direkt mot Hanstavägen ska utformas i obrännbart material, lägst brandteknisk klass EI 30. Kravet omfattar inte byggnadsdetaljer som fönster, glaspartier, dörrar eller balkonger etc.

B: Bostäder ska utformas så att riktvärden för trafikbuller klaras enligt planbeskrivningen på sidorna 66-71 under rubriken Skydd mot störning - planlösningar, Kvarter C, Kvarter E, Kvarter H, Kvarter K.

**Administrativa bestämmelser**

**Markreservat för allmännyttiga ändamål**

- u: Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- x: Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3,0 meter.

**Ändrad lovplikt**

Marklov krävs för fallning av träd markerat med n1.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen har fått laga kraft.

**ILLUSTRATIONER**

Illustrationslinje

Illustrationstext

Illustrerad höjd

Illustrerat antal våningar

Illustrerat träd

UPPLYSNINGAR

Planen består av:  
- plankartan med bestämmelser  
Till planen hör:  
- planbeskrivning  
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Vind får ej inredas som bostad.

Lägsta våningshöjd för centrumverksamhet och för bostadskomplement i markplan mot Hanstavägen ska vara 3,5 meter.

Vid fasadlängd över 30 meter ska takfästens utformning varieras. Se planbeskrivningen på sidan 40.

Elementskarvar får inte utformas synliga.

Fönsterpartier till verksamhetslokaler och bostadskomplement ska ha en högsta brotningshöjd om 0,7 meter över golvnivå. Minst 40% av entré-våningens fasad där lokaler ska finnas ska utformas i glas.

Fasader ska i huvudsak utformas i puts, tegel eller trä, undantaget entré-våningarnas fasad mot gata eller där annat anges. Entrépartier ska utformas i trä eller metall.

För fasader mot Hanstavägen gäller:  
Fasaden ska gestaltas som sockelvägning med tvåvåningsmotiv, se planbeskrivningen på sidorna 36-38 under rubriken Gestaltning av socklar.

För fasader mot Kista alléväg gäller:  
Fasaden ska gestaltas som sockelvägning med envåningsmotiv, se planbeskrivningen på sidorna 36-38 under rubriken Gestaltning av socklar.

Entréer till bostäder och verksamhetslokaler ska placeras mot gata. Trapphus ska ha entréer till både gata och gård undantaget lameller vid Hanstavägen som utöver huvudentré ska utformas med entré som möjliggör åtkomst till kvarterparken.

Lägsta tillåtna läge för entréväningens golvbjälklag för bostäder är 0,75 meter ovan anslutande gatas marknivå, undantaget bostäder som omfattas av egenskapsbestämmelse f1. Om läge för entréväningens golvbjälklag överstiger 1,8 meter ovan anslutande marknivå ska fransk balkong finnas i entréväning. Kravet gäller i så lägen där balkong finns på våningen ovanför. Källarfönster ska finnas i plan under entréväning, se planbeskrivningen på sidorna 33-34 under rubriken Entréväningar med bostäder.



Odde - kvartersmark per fastighet



1:2000 A3

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg, (org. nr. 556976-6420), såsom tomträttshavare till fastigheten Odde 1 nedan kallad **Tomträttshavaren**, har träffats följande

## DETALJPLANEAVTAL

### § 1

Tomträttshavaren godkänner att bilagda förslag till detaljplan Dp 2015-09817 antas och har inga ersättningskrav mot Staden med anledning av denna detaljplan.

\* \* \* \* \*

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

Stockholm den

För Stockholms kommun

För Fastighetsaktiebolaget

Kista Alléväg

genom dess exploateringsnämnd

.....  
Gustaf Schneider

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Johanna Andersson

.....  
Fredrik André

## 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.

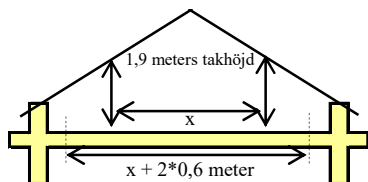
Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas skall medräknas, exempelvis oinredda vindar och bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder.

För lägenhetsytor där våningshöjden är markant högre än normalt (högre än 3,75 meter) provas 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.

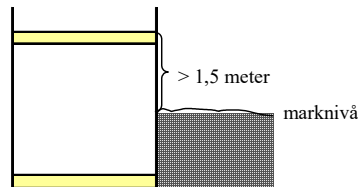


$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6) \text{ m}^2$$

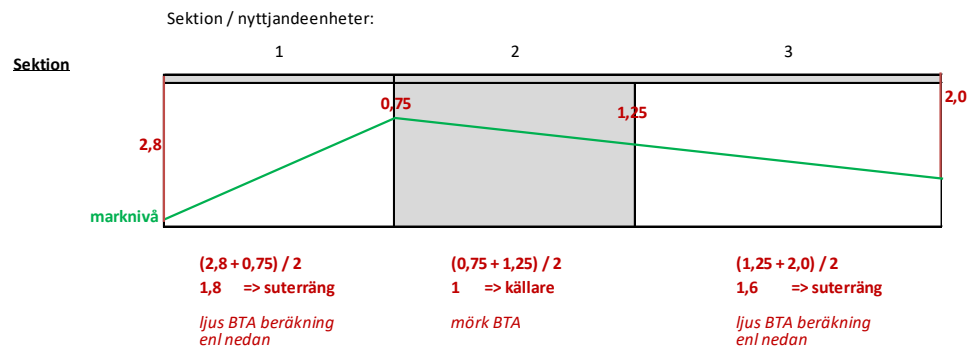


### Ljus BTA i suterrängvåning

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 inklusive de sektioner som betraktas som suterräng enligt figuren ovan. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor skall liksom för suterränglägenheter hela korridoren räknas

|                           |      |          |
|---------------------------|------|----------|
| bostadskomplement (mörkt) | hiss | trapphus |
| förbindelsekorridor       |      |          |
| b-kompl (ljus)            | lgh  | lgh      |

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





## 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. Ljuskårdar 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.

Bilaga 4A till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Fastighetsägaren**, såsom ägare av fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun, nedan kallad **Fastigheten**, och Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420), nedan kallad **Tomträttshavaren**, såsom innehavare av tomträtten till Fastigheten, nedan kallad **Tomträten**, har träffats följande

## **TILLÄGGSAVTAL** **till tomträttsavtal avseende** **fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun**

1. Fastigheten ska genom avstyckning minskas med ca 1 082 kvm genom att mark avskiljs från Fastigheten. Markområdet som avskiljs från Fastigheten är i förslag till detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) planlagt som kvartersmark och är markerat med blå streckad linje i Bilaga A.  
  
Parterna godtar den slutliga areal som bestäms i fastighetsbildningsförrättningen.
2. Det område Tomträten avser ska inskränkas i enlighet med ovan fastighetsbildning varvid Tomträten ska omfatta Fastigheten efter fastighetsbildningen.
3. Den årliga avgälden för Tomträten ska gälla oförändrad under innevarande avgäldsperiod även efter det att ovan fastighetsbildning vunnit laga kraft.
4. Tomträttshavaren äger inte rätt till ersättning av något slag med anledning av inskränkningen av området för Tomträten.
5. Tomträttshavaren ska inhämta skriftliga medgivanden från samtliga förekommande rättighetshavare i den mån sådana erfordras för inskrivning av detta tilläggsavtal och/eller för att fastighetsbildning enligt ovan ska kunna genomföras.
6. Fastighetsbildning enligt ovan ska genomföras inför det att marken som avskiljs, och som enligt överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984) överlåtits, ska tillträdas i enlighet med överenskommelsen.
7. Fastighetsägaren ansöker på Tomträttshavarens bekostnad om inskrivning av detta tilläggsavtal.
8. I övrigt ska tomträttsavtalet gälla med oförändrade villkor.

Bilaga 4A till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

9. Detta tilläggsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte:

- fastighetsbildning sker i enlighet med punkt 1 ovan, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984), genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 antar ny detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Odde 1, Kista 2:4 och Akalla 4:1 (dnr E2022-01984) genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

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 Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg

.....  
Gustaf Schneidler

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Johanna Andersson

.....  
Fredrik André

Bilagor

A. Karta: Kvartersmark som ska styckas av från Odde 1 (del av "Fastighet A1")

## Bilaga A – Kvartersmark som styckas av från Odde 1 (del av "Fastighet A1")



*Kvartersmark som ska avskiljas från Odde 1 är markerad med blå streckad linje*



Bilaga 4B till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Fastighetsägaren**, såsom ägare av fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun, nedan kallad **Fastigheten**, och Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420), nedan kallad **Tomträttshavaren**, såsom innehavare av tomträtten till Fastigheten, nedan kallad **Tomträten**, har träffats följande

## **TILLÄGGSAVTAL** **till tomträttsavtal avseende** **fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun**

1. Fastigheten ska genom avstyckning minskas med ca 1 757 kvm genom att mark avskiljs från Fastigheten. Markområdet som avskiljs från Fastigheten är i förslag till detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) planlagt som kvartersmark och är markerat med blå streckad linje i Bilaga A.  
  
Parterna godtar den slutliga areal som bestäms i fastighetsbildningsförrättningen.
2. Det område Tomträten avser ska inskränkas i enlighet med ovan fastighetsbildning varvid Tomträten ska omfatta Fastigheten efter fastighetsbildningen.
3. Den årliga avgälden för Tomträten ska gälla oförändrad under innevarande avgäldsperiod även efter det att ovan fastighetsbildning vunnit laga kraft.
4. Tomträttshavaren äger inte rätt till ersättning av något slag med anledning av inskränkningen av området för Tomträten.
5. Tomträttshavaren ska inhämta skriftliga medgivanden från samtliga förekommande rättighetshavare i den mån sådana erfordras för inskrivning av detta tilläggsavtal och/eller för att fastighetsbildning enligt ovan ska kunna genomföras.
6. Fastighetsbildning enligt ovan ska genomföras inför det att marken som avskiljs, och som enligt överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984) överlåtits, ska tillträdas i enlighet med överenskommelsen.
7. Fastighetsägaren ansöker på Tomträttshavarens bekostnad om inskrivning av detta tilläggsavtal.
8. I övrigt ska tomträttsavtalet gälla med oförändrade villkor.

Bilaga 4B till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

9. Detta tilläggsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte:

- fastighetsbildning sker i enlighet med punkt 1 ovan, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984), genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 antar ny detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Odde 1, Kista 2:4 och Akalla 4:1 (dnr E2022-01984) genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

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 Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg

.....  
Gustaf Schneider

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Johanna Andersson

.....  
Fredrik André

Bilagor

A. Karta: Kvartersmark som ska styckas av från Odde 1 (del av "Fastighet A2")

Bilaga 4B till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

**Bilaga A – Kvartersmark som styckas av från Odde 1 (del av "Fastighet A2")**



*Kvartersmark som ska avskiljas från Odde 1 är markerad med blå streckad linje*

Bilaga 4C till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Fastighetsägaren**, såsom ägare av fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun, nedan kallad **Fastigheten**, och Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420), nedan kallad **Tomträttshavaren**, såsom innehavare av tomträtten till Fastigheten, nedan kallad **Tomträten**, har träffats följande

## **TILLÄGGSAVTAL** **till tomträttsavtal avseende** **fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun**

1. Fastigheten ska genom avstyckning minskas med ca 3 805 kvm genom att mark avskiljs från Fastigheten. Markområdet som avskiljs från Fastigheten är i förslag till detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) planlagt som kvartersmark och är markerat med blå streckad linje i Bilaga A.  
  
Parterna godtar den slutliga areal som bestäms i fastighetsbildningsförrättningen.
2. Det område Tomträten avser ska inskränkas i enlighet med ovan fastighetsbildning varvid Tomträten ska omfatta Fastigheten efter fastighetsbildningen.
3. Den årliga avgälden för Tomträten ska gälla oförändrad under innevarande avgäldsperiod även efter det att ovan fastighetsbildning vunnit laga kraft.
4. Tomträttshavaren äger inte rätt till ersättning av något slag med anledning av inskränkningen av området för Tomträten.
5. Tomträttshavaren ska inhämta skriftliga medgivanden från samtliga förekommande rättighetshavare i den mån sådana erfordras för inskrivning av detta tilläggsavtal och/eller för att fastighetsbildning enligt ovan ska kunna genomföras.
6. Fastighetsbildning enligt ovan ska genomföras inför det att marken som avskiljs, och som enligt överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984) överlåtits, ska tillträdas i enlighet med överenskommelsen.
7. Fastighetsägaren ansöker på Tomträttshavarens bekostnad om inskrivning av detta tilläggsavtal.
8. I övrigt ska tomträttsavtalet gälla med oförändrade villkor.



Bilaga 4C till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

9. Detta tilläggsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte:

- fastighetsbildning sker i enlighet med punkt 1 ovan, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984), genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 antar ny detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Odde 1, Kista 2:4 och Akalla 4:1 (dnr E2022-01984) genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

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 Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg

.....  
Gustaf Schneider

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Johanna Andersson

.....  
Fredrik André

Bilagor

A. Karta: Kvartersmark som ska styckas av från Odde 1 (del av "Fastighet D")

Bilaga 4C till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

**Bilaga A – Kvartersmark som styckas av från Odde 1 (del av "Fastighet D")**



*Kvartersmark som ska avskiljas från Odde 1 är markerad med blå streckad linje*

Bilaga 4D till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Fastighetsägaren**, såsom ägare av fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun, nedan kallad **Fastigheten**, och Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420), nedan kallad **Tomträttshavaren**, såsom innehavare av tomträtten till Fastigheten, nedan kallad **Tomträten**, har träffats följande

## **TILLÄGGSAVTAL** **till tomträttsavtal avseende** **fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun**

1. Fastigheten ska genom avstyckning minskas med ca 2 412 kvm genom att mark avskiljs från Fastigheten. Markområdet som avskiljs från Fastigheten är i förslag till detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) planlagt som kvartersmark och är markerat med blå streckad linje i Bilaga A.  
  
Parterna godtar den slutliga areal som bestäms i fastighetsbildningsförrättningen.
2. Det område Tomträten avser ska inskränkas i enlighet med ovan fastighetsbildning varvid Tomträten ska omfatta Fastigheten efter fastighetsbildningen.
3. Den årliga avgälden för Tomträten ska gälla oförändrad under innevarande avgäldsperiod även efter det att ovan fastighetsbildning vunnit laga kraft.
4. Tomträttshavaren äger inte rätt till ersättning av något slag med anledning av inskränkningen av området för Tomträten.
5. Tomträttshavaren ska inhämta skriftliga medgivanden från samtliga förekommande rättighetshavare i den mån sådana erfordras för inskrivning av detta tilläggsavtal och/eller för att fastighetsbildning enligt ovan ska kunna genomföras.
6. Fastighetsbildning enligt ovan ska genomföras inför det att marken som avskiljs, och som enligt överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984) överlåtits, ska tillträdas i enlighet med överenskommelsen.
7. Fastighetsägaren ansöker på Tomträttshavarens bekostnad om inskrivning av detta tilläggsavtal.
8. I övrigt ska tomträttsavtalet gälla med oförändrade villkor.

Bilaga 4D till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

9. Detta tilläggsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte:

- fastighetsbildning sker i enlighet med punkt 1 ovan, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984), genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 antar ny detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Odde 1, Kista 2:4 och Akalla 4:1 (dnr E2022-01984) genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

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 Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg

.....  
Gustaf Schneider

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Johanna Andersson

.....  
Fredrik André

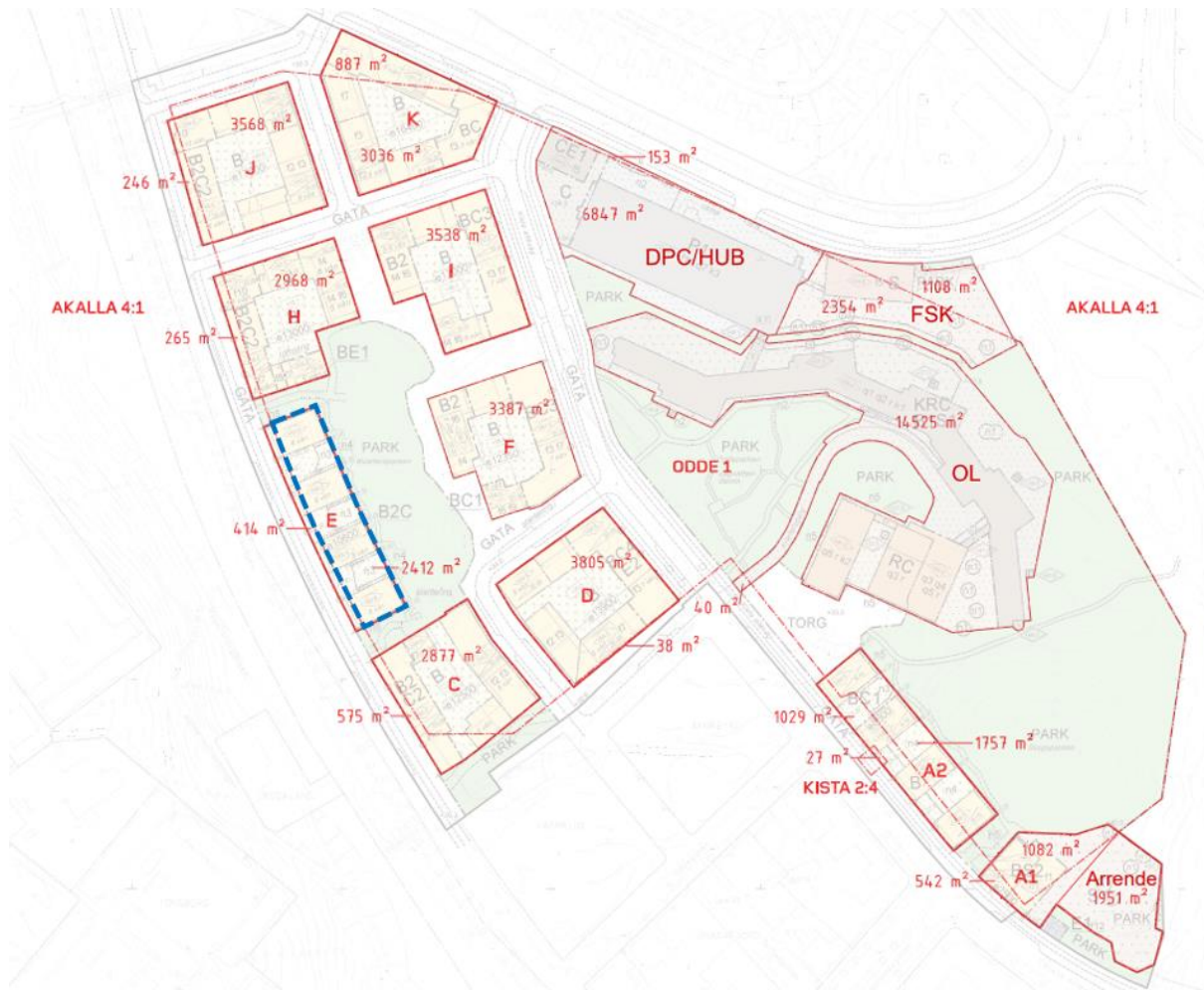
Bilagor

A. Karta: Kvartersmark som ska styckas av från Odde 1 (del av "Fastighet E")



Bilaga 4D till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

**Bilaga A – Kvartersmark som styckas av från Odde 1 (del av "Fastighet E")**



*Kvartersmark som ska avskiljas från Odde 1 är markerad med blå streckad linje*

Bilaga 4E till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Fastighetsägaren**, såsom ägare av fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun, nedan kallad **Fastigheten**, och Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420), nedan kallad **Tomträttshavaren**, såsom innehavare av tomträten till Fastigheten, nedan kallad **Tomträten**, har träffats följande

## **TILLÄGGSAVTAL** **till tomträttsavtal avseende** **fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun**

1. Fastigheten ska genom avstyckning minskas med ca 3 387 kvm genom att mark avskiljs från Fastigheten. Markområdet som avskiljs från Fastigheten är i förslag till detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) planlagt som kvartersmark och är markerat med blå streckad linje i Bilaga A.  
  
Parterna godtar den slutliga areal som bestäms i fastighetsbildningsförrättningen.
2. Det område Tomträten avser ska inskränkas i enlighet med ovan fastighetsbildning varvid Tomträten ska omfatta Fastigheten efter fastighetsbildningen.
3. Den årliga avgälden för Tomträten ska gälla oförändrad under innevarande avgäldsperiod även efter det att ovan fastighetsbildning vunnit laga kraft.
4. Tomträttshavaren äger inte rätt till ersättning av något slag med anledning av inskränkningen av området för Tomträten.
5. Tomträttshavaren ska inhämta skriftliga medgivanden från samtliga förekommande rättighetshavare i den mån sådana erfordras för inskrivning av detta tilläggsavtal och/eller för att fastighetsbildning enligt ovan ska kunna genomföras.
6. Fastighetsbildning enligt ovan ska genomföras inför det att marken som avskiljs, och som enligt överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984) överlåtits, ska tillträdas i enlighet med överenskommelsen.
7. Fastighetsägaren ansöker på Tomträttshavarens bekostnad om inskrivning av detta tilläggsavtal.
8. I övrigt ska tomträttsavtalet gälla med oförändrade villkor.

Bilaga 4E till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

9. Detta tilläggsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte:

- fastighetsbildning sker i enlighet med punkt 1 ovan, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984), genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 antar ny detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Odde 1, Kista 2:4 och Akalla 4:1 (dnr E2022-01984) genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

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 Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg

.....  
Gustaf Schneider

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Johanna Andersson

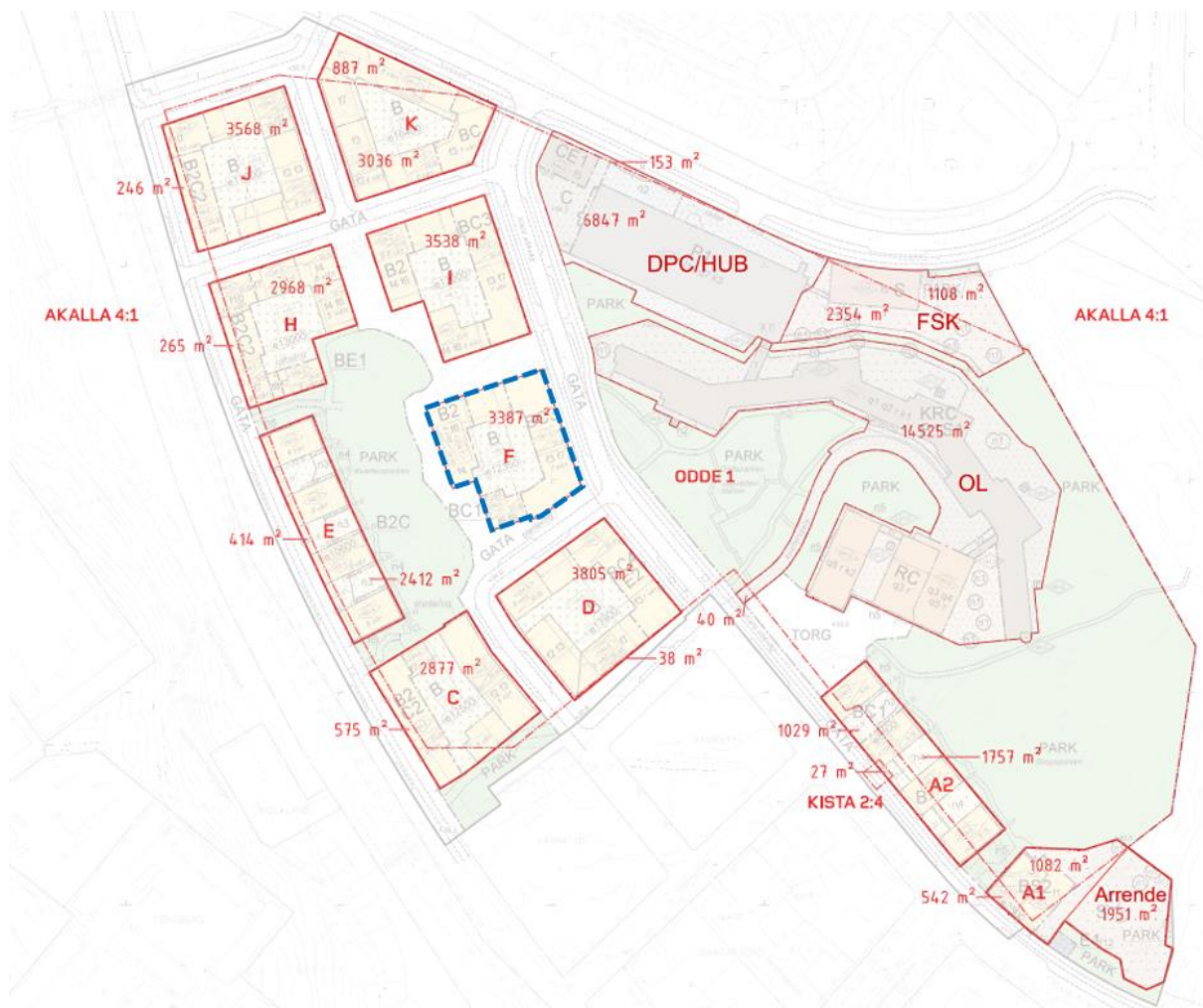
.....  
Fredrik André

Bilagor

A. Karta: Kvartersmark som ska styckas av från Odde 1 ("Fastighet F")

Bilaga 4E till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

**Bilaga A – Kvartersmark som styckas av från Odde 1 ("Fastighet F")**



*Kvartersmark som ska avskiljas från Odde 1 är markerad med blå streckad linje*



Bilaga 4F till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Fastighetsägaren**, såsom ägare av fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun, nedan kallad **Fastigheten**, och Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420), nedan kallad **Tomträttshavaren**, såsom innehavare av tomträtten till Fastigheten, nedan kallad **Tomträten**, har träffats följande

## **TILLÄGGSAVTAL** **till tomträttsavtal avseende** **fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun**

1. Fastigheten ska genom avstyckning minskas med ca 3 538 kvm genom att mark avskiljs från Fastigheten. Markområdet som avskiljs från Fastigheten är i förslag till detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) planlagt som kvartersmark och är markerat med blå streckad linje i Bilaga A.  
  
Parterna godtar den slutliga areal som bestäms i fastighetsbildningsförrättningen.
2. Det område Tomträten avser ska inskränkas i enlighet med ovan fastighetsbildning varvid Tomträten ska omfatta Fastigheten efter fastighetsbildningen.
3. Den årliga avgälden för Tomträten ska gälla oförändrad under innevarande avgäldsperiod även efter det att ovan fastighetsbildning vunnit laga kraft.
4. Tomträttshavaren äger inte rätt till ersättning av något slag med anledning av inskränkningen av området för Tomträten.
5. Tomträttshavaren ska inhämta skriftliga medgivanden från samtliga förekommande rättighetshavare i den mån sådana erfordras för inskrivning av detta tilläggsavtal och/eller för att fastighetsbildning enligt ovan ska kunna genomföras.
6. Fastighetsbildning enligt ovan ska genomföras inför det att marken som avskiljs, och som enligt överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984) överlåtits, ska tillträdas i enlighet med överenskommelsen.
7. Fastighetsägaren ansöker på Tomträttshavarens bekostnad om inskrivning av detta tilläggsavtal.
8. I övrigt ska tomträttsavtalet gälla med oförändrade villkor.

Bilaga 4F till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

9. Detta tilläggsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte:

- fastighetsbildning sker i enlighet med punkt 1 ovan, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984), genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 antar ny detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Odde 1, Kista 2:4 och Akalla 4:1 (dnr E2022-01984) genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

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 Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg

.....  
Gustaf Schneider

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Johanna Andersson

.....  
Fredrik André

Bilagor

A. Karta: Kvartersmark som ska styckas av från Odde 1 ("Fastighet I")

Bilaga 4F till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

**Bilaga A – Kvartersmark som styckas av från Odde 1 ("Fastighet I")**



*Kvartersmark som ska avskiljas från Odde 1 är markerad med blå streckad linje*

Bilaga 4G till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Fastighetsägaren**, såsom ägare av fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun, nedan kallad **Fastigheten**, och Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420), nedan kallad **Tomträttshavaren**, såsom innehavare av tomträtten till Fastigheten, nedan kallad **Tomträten**, har träffats följande

## **TILLÄGGSAVTAL** **till tomträttsavtal avseende** **fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun**

1. Fastigheten ska genom avstyckning minskas med ca 3 036 kvm genom att mark avskiljs från Fastigheten. Markområdet som avskiljs från Fastigheten är i förslag till detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) planlagt som kvartersmark och är markerat med blå streckad linje i Bilaga A.  
  
Parterna godtar den slutliga areal som bestäms i fastighetsbildningsförrättningen.
2. Det område Tomträten avser ska inskränkas i enlighet med ovan fastighetsbildning varvid Tomträten ska omfatta Fastigheten efter fastighetsbildningen.
3. Den årliga avgälden för Tomträten ska gälla oförändrad under innevarande avgäldsperiod även efter det att ovan fastighetsbildning vunnit laga kraft.
4. Tomträttshavaren äger inte rätt till ersättning av något slag med anledning av inskränkningen av området för Tomträten.
5. Tomträttshavaren ska inhämta skriftliga medgivanden från samtliga förekommande rättighetshavare i den mån sådana erfordras för inskrivning av detta tilläggsavtal och/eller för att fastighetsbildning enligt ovan ska kunna genomföras.
6. Fastighetsbildning enligt ovan ska genomföras inför det att marken som avskiljs, och som enligt överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984) överlåtits, ska tillträdas i enlighet med överenskommelsen.
7. Fastighetsägaren ansöker på Tomträttshavarens bekostnad om inskrivning av detta tilläggsavtal.
8. I övrigt ska tomträttsavtalet gälla med oförändrade villkor.



Bilaga 4G till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

9. Detta tilläggsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte:

- fastighetsbildning sker i enlighet med punkt 1 ovan, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984), genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 antar ny detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Odde 1, Kista 2:4 och Akalla 4:1 (dnr E2022-01984) genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

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 Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg

.....  
Gustaf Schneidler

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Johanna Andersson

.....  
Fredrik André

Bilagor

A. Karta: Kvartersmark som ska styckas av från Odde 1 (del av "Fastighet K")

## Bilaga A – Kvartersmark som styckas av från Odde 1 (del av "Fastighet K")



*Kvartersmark som ska avskiljas från Odde 1 är markerad med blå streckad linje*

Bilaga 5A till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Fastighetsägaren**, såsom ägare av fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun, nedan kallad **Fastigheten**, och Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420), nedan kallad **Tomträttshavaren**, såsom innehavare av tomträtten till Fastigheten, nedan kallad **Tomträtten**, har träffats följande

## **TILLÄGGSAVTAL** **till tomträttsavtal avseende** **fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun**

1. Markarealen för Fastigheten ska genom fastighetsreglering och avstyckning minskas enligt nedan.

Fastigheten ska genom fastighetsreglering minskas med ca 49 090 kvm genom att mark överförs från Fastigheten till fastigheten Akalla 4:1. Markområdet som överförs från Fastigheten är i förslag till detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) planlagt som allmän plats och är markerat med ljusgrönt respektive ljusrött i Bilaga A.

Fastigheten ska genom avstyckning minskas med ca 14 525 kvm genom att mark avskiljs från Fastigheten. Markområdet som avskiljs från Fastigheten är i förslag till detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) planlagt som kvartersmark och är markerat med blå streckad linje i Bilaga B. På markområdet är en befintlig kontorsbyggnad ("Ormen Långe") samt tillhörande idrottshall och restaurang belägen.

Fastigheten ska genom avstyckning minskas med ca 6 847 kvm genom att mark avskiljs från Fastigheten. Markområdet som avskiljs från Fastigheten är i förslag till detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) planlagt som kvartersmark och är markerat med blå streckad linje i Bilaga C. På markområdet är en befintlig serverhall belägen.

Markarealen för Fastigheten kommer efter ovan fastighetsbildning att vara ca 30 784 kvm. Parterna godtar den slutliga areal som bestäms i fastighetsbildningsförrättningen.

2. Det område Tomträtten avser ska inskränkas i enlighet med ovan fastighetsbildning varvid Tomträtten ska omfatta Fastigheten efter fastighetsbildningen.
3. Den årliga avgälden för Tomträtten ska efter det att ovan fastighetsbildning vunnit laga kraft uppgå till 300 000 kronor per år under innevarande avgäldsperiod.
4. Tomträttshavaren äger inte rätt till ersättning av något slag med anledning av inskränkningen av området för Tomträtten.
5. Tomträttshavaren ska inhämta skriftliga medgivanden från samtliga förekommande rättighetshavare i den mån sådana erfordras för inskrivning av detta tilläggsavtal och/eller för att fastighetsbildning enligt ovan ska kunna genomföras.

6. Tomträttshavaren förbinder sig att iordningställa det område som överförs från Fastigheten enligt punkt 1 andra stycket ovan (allmän plats) till av Staden godtagbart skick. Detta innebär bl.a.:
  - att byggnader, byggnadsrester, anläggningar, konstruktionsdelar, ledningar och andra föremål – i eller över mark – ska avlägsnas innan området överförs till Staden,
  - att marken ska återlämnas väl städad,
  - att Tomträttshavaren ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom området i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med bestämmelser i detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817). Innan markundersökningsarbetet påbörjas och i samband med att Tomträttshavaren kontakter stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) så ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas. Slutredovisning av en eventuell sanering ska godkännas av tillsynsmyndigheten och exploateringskontoret.
  - parterna kan överenskomma om undantag från återställning enligt ovan då delar av området ska ianspråkta för utbyggnaden av gator och torg.
7. Fastighetsbildning enligt ovan ska genomföras snarast efter det att detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) antagits och vunnit laga kraft.
8. Fastighetsägaren ansöker på Tomträttshavarens bekostnad om fastighetsbildning enligt ovan samt inskrivning av detta tilläggsavtal.
9. I övrigt ska tomträttsavtalet gälla med oförändrade villkor.
10. Detta tilläggsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte:
  - fastighetsbildning sker i enlighet med punkt 1 ovan, och
  - kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984), genom beslut som senare vinner laga kraft, och
  - kommunfullmäktige senast 2023-12-31 antar ny detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) genom beslut som senare vinner laga kraft, och
  - kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Odde 1, Kista 2:4 och Akalla 4:1 (dnr E2022-01984) genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

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

Bilaga 5A till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg

.....  
Gustaf Schneider

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Johanna Andersson

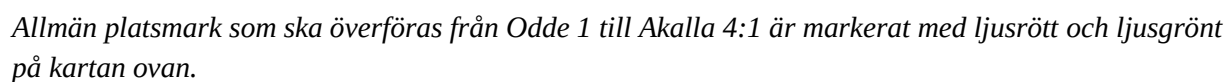
.....  
Fredrik André

Bilagor

- A. Karta: Allmän platsmark som överförs från Odde 1 till Akalla 4:1
- B. Karta: Kvartersmark som styckas av från Odde 1 (del av "Fastighet OL")
- C. Karta: Kvartersmark som styckas av från Odde 1 (del av "Fastighet DPC/HUB")



## Bilaga A - Allmän platsmark som överförs från Odde 1 till Akalla 4:1



Bilaga 5A till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

### Bilaga B - Kvartersmark som styckas av från Odde 1 (del av "Fastighet OL")



*Kvartersmark som ska avskiljas från Odde 1 är markerad med blå streckad linje*

Bilaga 5A till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

### Bilaga C - Kvartersmark som styckas av från Odde 1 (del av ”Fastighet DPC/HUB”)



Kvartersmark som ska avskiljas från Odde 1 är markerad med blå streckad linje

Bilaga 5B till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Fastighetsägaren**, såsom ägare av fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun, nedan kallad **Fastigheten**, och Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420), nedan kallad **Tomträttshavaren**, såsom innehavare av tomträtten till Fastigheten, nedan kallad **Tomträten**, har träffats följande

## **TILLÄGGSAVTAL** **till tomträttsavtal avseende** **fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun**

1. Fastigheten ska genom avstyckning minskas med ca 2 877 kvm genom att mark avskiljs från Fastigheten. Markområdet som avskiljs från Fastigheten är i förslag till detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) planlagt som kvartersmark och är markerat med blå streckad linje i Bilaga A.  
  
Parterna godtar den slutliga areal som bestäms i fastighetsbildningsförrättningen.
2. Det område Tomträten avser ska inskränkas i enlighet med ovan fastighetsbildning varvid Tomträten ska omfatta Fastigheten efter fastighetsbildningen.
3. Den årliga avgälden för Tomträten ska gälla oförändrad under innevarande avgäldsperiod även efter det att ovan fastighetsbildning vunnit laga kraft.
4. Tomträttshavaren äger inte rätt till ersättning av något slag med anledning av inskränkningen av området för Tomträten.
5. Tomträttshavaren ska inhämta skriftliga medgivanden från samtliga förekommande rättighetshavare i den mån sådana erfordras för inskrivning av detta tilläggsavtal och/eller för att fastighetsbildning enligt ovan ska kunna genomföras.
6. Fastighetsbildning enligt ovan ska genomföras inför det att marken som avskiljs, och som enligt överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984) ska upplåtas med tomträtt, ska upplåtas i enlighet med överenskommelsen.
7. Fastighetsägaren ansöker på Tomträttshavarens bekostnad om inskrivning av detta tilläggsavtal.
8. I övrigt ska tomträttsavtalet gälla med oförändrade villkor.

Bilaga 5B till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

9. Detta tilläggsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte:

- fastighetsbildning sker i enlighet med punkt 1 ovan, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984), genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 antar ny detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Odde 1, Kista 2:4 och Akalla 4:1 (dnr E2022-01984) genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

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 Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg

.....  
Gustaf Schneidler

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Johanna Andersson

.....  
Fredrik André

Bilagor

A. Karta: Kvartersmark som ska styckas av från Odde 1 (del av "Fastighet C")



Bilaga 5B till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

**Bilaga A – Kvartersmark som styckas av från Odde 1 (del av "Fastighet C")**



*Kvartersmark som ska avskiljas från Odde 1 är markerad med blå streckad linje*

Bilaga 5C till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Fastighetsägaren**, såsom ägare av fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun, nedan kallad **Fastigheten**, och Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420), nedan kallad **Tomträttshavaren**, såsom innehavare av tomträtten till Fastigheten, nedan kallad **Tomträten**, har träffats följande

## **TILLÄGGSAVTAL** **till tomträttsavtal avseende** **fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun**

1. Fastigheten ska genom avstyckning minskas med ca 2 968 kvm genom att mark avskiljs från Fastigheten. Markområdet som avskiljs från Fastigheten är i förslag till detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) planlagt som kvartersmark och är markerat med blå streckad linje i Bilaga A.  
  
Parterna godtar den slutliga areal som bestäms i fastighetsbildningsförrättningen.
2. Det område Tomträten avser ska inskränkas i enlighet med ovan fastighetsbildning varvid Tomträten ska omfatta Fastigheten efter fastighetsbildningen.
3. Den årliga avgälden för Tomträten ska gälla oförändrad under innevarande avgäldsperiod även efter det att ovan fastighetsbildning vunnit laga kraft.
4. Tomträttshavaren äger inte rätt till ersättning av något slag med anledning av inskränkningen av området för Tomträten.
5. Tomträttshavaren ska inhämta skriftliga medgivanden från samtliga förekommande rättighetshavare i den mån sådana erfordras för inskrivning av detta tilläggsavtal och/eller för att fastighetsbildning enligt ovan ska kunna genomföras.
6. Fastighetsbildning enligt ovan ska genomföras inför det att marken som avskiljs, och som enligt överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984) ska upplåtas med tomträtt, ska upplåtas i enlighet med överenskommelsen.
7. Fastighetsägaren ansöker på Tomträttshavarens bekostnad om inskrivning av detta tilläggsavtal.
8. I övrigt ska tomträttsavtalet gälla med oförändrade villkor.

Bilaga 5C till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

9. Detta tilläggsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte:

- fastighetsbildning sker i enlighet med punkt 1 ovan, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984), genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 antar ny detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Odde 1, Kista 2:4 och Akalla 4:1 (dnr E2022-01984) genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

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 Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg

.....  
Gustaf Schneider

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Johanna Andersson

.....  
Fredrik André

Bilagor

A. Karta: Kvartersmark som ska styckas av från Odde 1 (del av "Fastighet H")

Bilaga 5C till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

**Bilaga A – Kvartersmark som styckas av från Odde 1 (del av ”Fastighet H”)**



*Kvartersmark som ska avskiljas från Odde 1 är markerad med blå streckad linje*

Bilaga 5D till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Fastighetsägaren**, såsom ägare av fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun, nedan kallad **Fastigheten**, och Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420), nedan kallad **Tomträttshavaren**, såsom innehavare av tomträtten till Fastigheten, nedan kallad **Tomträten**, har träffats följande

## **TILLÄGGSAVTAL** **till tomträttsavtal avseende** **fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun**

1. Fastigheten ska genom avstyckning minskas med ca 3 568 kvm genom att mark avskiljs från Fastigheten. Markområdet som avskiljs från Fastigheten är i förslag till detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) planlagt som kvartersmark och är markerat med blå streckad linje i Bilaga A.  
  
Parterna godtar den slutliga areal som bestäms i fastighetsbildningsförrättningen.
2. Det område Tomträten avser ska inskränkas i enlighet med ovan fastighetsbildning varvid Tomträten ska omfatta Fastigheten efter fastighetsbildningen.
3. Den årliga avgälden för Tomträten ska gälla oförändrad under innevarande avgäldsperiod även efter det att ovan fastighetsbildning vunnit laga kraft.
4. Tomträttshavaren äger inte rätt till ersättning av något slag med anledning av inskränkningen av området för Tomträten.
5. Tomträttshavaren ska inhämta skriftliga medgivanden från samtliga förekommande rättighetshavare i den mån sådana erfordras för inskrivning av detta tilläggsavtal och/eller för att fastighetsbildning enligt ovan ska kunna genomföras.
6. Fastighetsbildning enligt ovan ska genomföras inför det att marken som avskiljs, och som enligt överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984) ska upplåtas med tomträtt, ska upplåtas i enlighet med överenskommelsen.
7. Fastighetsägaren ansöker på Tomträttshavarens bekostnad om inskrivning av detta tilläggsavtal.
8. I övrigt ska tomträttsavtalet gälla med oförändrade villkor.



Bilaga 5D till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

9. Detta tilläggsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte:

- fastighetsbildning sker i enlighet med punkt 1 ovan, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984), genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 antar ny detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Odde 1, Kista 2:4 och Akalla 4:1 (dnr E2022-01984) genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

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 Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg

.....  
Gustaf Schneider

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Johanna Andersson

.....  
Fredrik André

Bilagor

A. Karta: Kvartersmark som ska styckas av från Odde 1 (del av "Fastighet J")

Bilaga 5D till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

**Bilaga A – Kvartersmark som styckas av från Odde 1 (del av "Fastighet J")**



*Kvartersmark som ska avskiljas från Odde 1 är markerad med blå streckad linje*

Bilaga 5E till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Fastighetsägaren**, såsom ägare av fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun, nedan kallad **Fastigheten**, och Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420), nedan kallad **Tomträttshavaren**, såsom innehavare av tomträtten till Fastigheten, nedan kallad **Tomträten**, har träffats följande

## **TILLÄGGSAVTAL** **till tomträttsavtal avseende** **fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun**

1. Fastigheten ska genom avstyckning minskas med ca 2 354 kvm genom att mark avskiljs från Fastigheten. Markområdet som avskiljs från Fastigheten är i förslag till detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) planlagt som kvartersmark och är markerat med blå streckad linje i Bilaga A.  
  
Parterna godtar den slutliga areal som bestäms i fastighetsbildningsförrättningen.
2. Det område Tomträten avser ska inskränkas i enlighet med ovan fastighetsbildning varvid Tomträten ska omfatta Fastigheten efter fastighetsbildningen.
3. Den årliga avgälden för Tomträten ska gälla oförändrad under innevarande avgäldsperiod även efter det att ovan fastighetsbildning vunnit laga kraft.
4. Tomträttshavaren äger inte rätt till ersättning av något slag med anledning av inskränkningen av området för Tomträten.
5. Tomträttshavaren ska inhämta skriftliga medgivanden från samtliga förekommande rättighetshavare i den mån sådana erfordras för inskrivning av detta tilläggsavtal och/eller för att fastighetsbildning enligt ovan ska kunna genomföras.
6. Fastighetsbildning enligt ovan ska genomföras inför det att marken som avskiljs, och som enligt överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984) ska upplåtas med tomträtt, ska upplåtas i enlighet med överenskommelsen.
7. Fastighetsägaren ansöker på Tomträttshavarens bekostnad om inskrivning av detta tilläggsavtal.
8. I övrigt ska tomträttsavtalet gälla med oförändrade villkor.

Bilaga 5E till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

9. Detta tilläggsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte:

- fastighetsbildning sker i enlighet med punkt 1 ovan, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984), genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 antar ny detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Odde 1, Kista 2:4 och Akalla 4:1 (dnr E2022-01984) genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

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 Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg

.....  
Gustaf Schneider

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Johanna Andersson

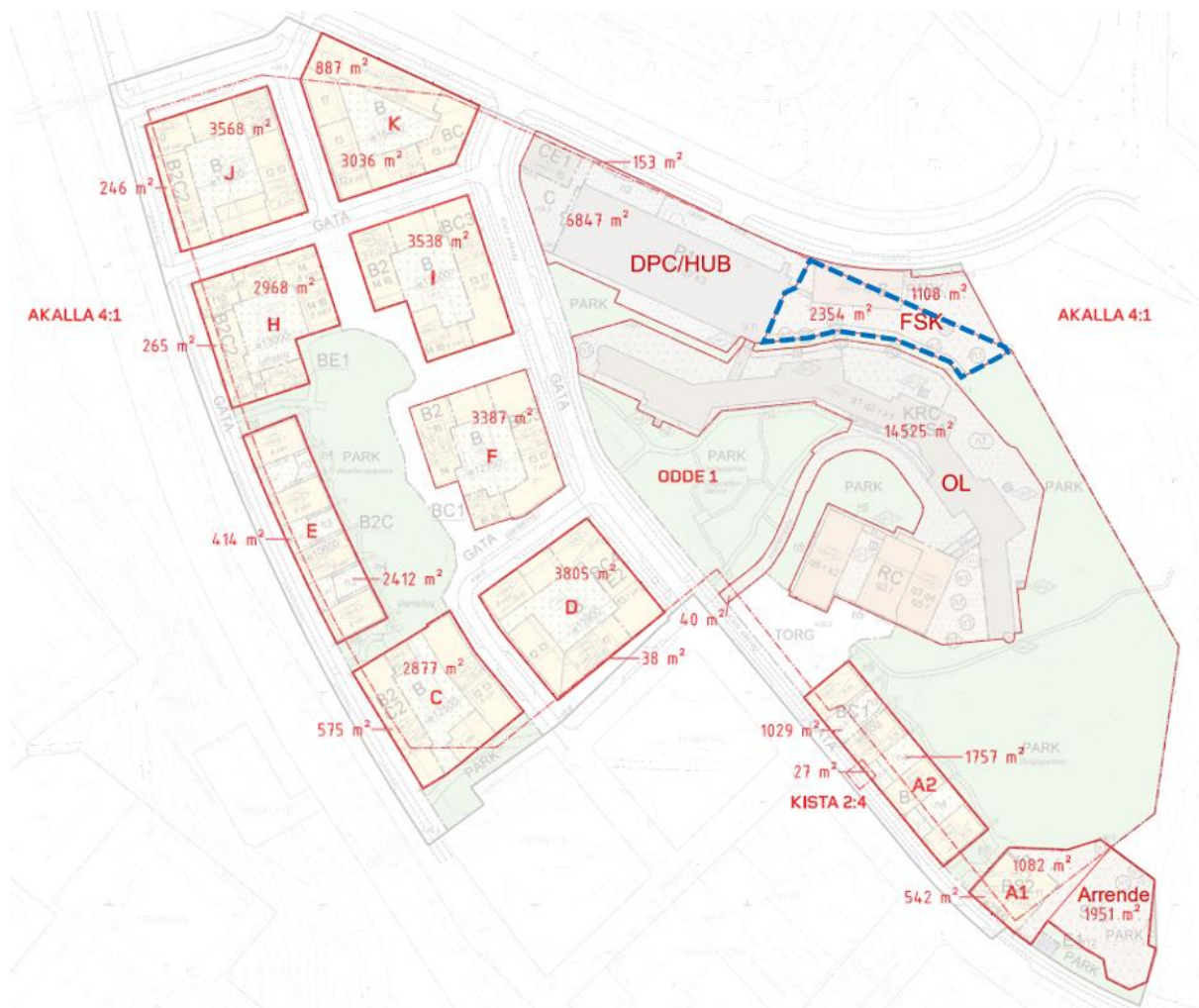
.....  
Fredrik André

Bilagor

A. Karta: Kvartersmark som ska styckas av från Odde 1 (del av "Fastighet FSK")

Bilaga 5E till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

**Bilaga A – Kvartersmark som styckas av från Odde 1 (del av ”Fastighet FSK”)**



*Kvartersmark som ska avskiljas från Odde 1 är markerad med blå streckad linje*



Bilaga 6 till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Fastighetsägaren**, såsom ägare av fastigheten Odde 1 i Stockholms kommun, nedan kallad **Fastigheten**, och Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420), nedan kallad **Tomträttshavaren**, såsom innehavare av tomträtten till Fastigheten, nedan kallad **Tomträten**, har träffats följande

## **Överenskommelse om upphörande och dödning av tomträten till fastigheten Odde 1**

### § 1

#### **BAKGRUND**

I syfte att bygga bostäder med mera inom Fastigheten samt fastigheterna Akalla 4:1 och Kista 2:4 har Fastighetsägaren och Tomträttshavaren gemensamt bedrivit planarbete för Odde 1 m.fl. i stadsdelen Kista, detaljplaneförslag Dp 2015-09817, nedan kallad **Detaljplanen**.

Fastighetsägaren och Tomträttshavaren med flera, avser att teckna överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1, diarienummer E2022-01984, nedan kallad **Överenskommelse om exploatering**. Genom Överenskommelse om exploatering avtalar parterna till denna bland annat om att Fastighetsägaren överlåter, respektive upplåter med tomträtt, kvartersmarken inom Detaljplanen till Tomträttshavaren med flera.

Överenskommelse om exploatering är villkorad av att kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft, att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2023-12-31 antar Detaljplanen genom beslut som senare vinner laga kraft samt av att kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Odde 1, Kista 2:4 och Akalla 4:1 (diarienummer E2022-01984) genom beslut som senare vinner laga kraft. Sker inte detta kommer Överenskommelse om exploatering till alla delar förfalla.

Området för Tomträten kommer att inskränkas vid ett flertal tillfällen för att möjliggöra genomförandet av Detaljplanen, de marköverlåtelser och tomträttsupplåtelser som omfattas av Överenskommelse om exploatering samt härmed erforderlig fastighetsbildning. Snarast efter att Detaljplanen antagits och vunnit laga kraft kommer Tomträten inskränkas med de områden som utgör allmän plats i Detaljplanen och som

Bilaga 6 till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträtsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

ska överföras till annan av Fastighetsägaren ägd fastighet samt med de områden med befintlig bebyggelse som utgör kvartersmark i Detaljplanen och som ska upplåtas med tomträtt till Tomträttshavaren. Inskränkning av Tomträtten med de områden som överläts respektive de övriga områden som ska upplåtas med tomträtt kommer därefter ske succesivt inför att respektive område ska tillträdas eller upplåtas. Fastighetsägaren och Tomträttshavaren har med anledning härav träffat tilläggsavtal till tomträtsavtalet för Tomträtten avseende respektive inskränkning.

Tomträttshavaren kommer under genomförandet av Detaljplanen att inneha vid var tid återstående del av Tomträtten. Innan fastighetsbildning av det sista kvarteret (i Överenskommelse om exploatering benämnd "Fastighet FSK") ska Tomträtten dödas.

Mot ovanstående bakgrund har Fastighetsägaren och Tomträttshavaren, nedan gemensamt kallade **Parterna**, under de förutsättningar som anges i § 6 nedan, kommit överens om upphörande och dödning av Tomträtten.

## § 2

### UPPHÖRANDE

Parterna är överens om att Tomträtten ska upphöra den dag Fastighetsägaren ansöker hos lantmäterimyndigheten om fastighetsbildning av Fastighet FSK enligt Överenskommelse om exploatering, nedan kallad **Upphörandedagen**.

## § 3

### DÖDNING

Tomträttshavaren ska omgående efter Upphörandedagen hos inskrivningsmyndigheten ansöka om dödning av Tomträtten.

Fastighetsägaren biträder genom denna överenskommelse ansökan om dödning av Tomträtten.

Tomträttshavaren garanterar att Tomträtten på Upphörandedagen är fri från inteckningar och andra inskrivningar eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande.

Tomträttshavaren ansvarar för alla kostnader hänförliga till dödningen av Tomträtten.

## § 4

Bilaga 6 till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

## ERSÄTTNING

Tomträttshavaren äger inte rätt till ersättning av något slag med anledning av att Tomträten upphör och dödas.

## § 5

## HANDLINGAR

Tomträttshavaren ska på Upphörandedagen till Fastighetsägaren överlämna de handlingar angående Fastigheten och/eller Tomträten som kan vara av betydelse för ägaren av Fastigheten.

## § 6

## VILLKOR FÖR GILTIGHET

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

- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 med Tomträttshavaren med flera (dnr E2022-01984), genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 antar ny detaljplan för Odde 1 m.fl. (Dp 2015-09817) genom beslut som senare vinner laga kraft, och
- kommunfullmäktige senast 2023-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Odde 1, Kista 2:4 och Akalla 4:1 (dnr E2022-01984) genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

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

Bilaga 6 till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt  
tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Fastighetsaktiebolaget Kista  
Alléväg

.....  
Gustaf Schneider

.....  
Jan-Phillip Holzenburg

.....  
Johanna Andersson

.....  
Fredrik André

Mellan å ena sidan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och å andra sidan [**Bolag/Förening**], nedan kallat **Bolaget**, har träffats följande

## Avtal om förnyelse av överlåtelse

### BAKGRUND

Staden och Bolaget m.fl. har [**DATUM**] träffat överenskommelse om exploatering med överlåtelser av mark samt tomträttsupplåtelser inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista, Bilaga 1, nedan kallad **Överenskommelsen**. (Obs! Kopia av hela **Överenskommelsen** inklusive bilagor biläggs detta avtal. I förekommande fall även träffade tilläggsavtal till **Överenskommelsen** samt tidigare träffade avtal om förnyelse.)

I enlighet med **Överenskommelsen**s villkor om kontinuerlig förnyelse av i **Överenskommelsen** ingående överlåtelser av mark har Staden och Bolaget kommit överens om följande.

### FÖRNYELSE

Staden och Bolaget är överens om att den i **Överenskommelsen** ingående överlåtelser av Fastighet [**X**], enligt definition i **Överenskommelsen**, varigenom Staden överlåter del av fastigheten [**X**] (i förekommande fall flera, ange i så fall alla) till Bolaget, för köpeskilling som framgår av Bilaga 1, förnyas och äger giltighet på oförändrade villkor i och med undertecknandet av detta avtal.

Den tid inom vilken fastighetsbildning senast ska sökas ska därmed räknas sex månader från och med upprättandet av detta avtal om förnyelse.

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

Stockholm den

[**Ort**] den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För [**Bolag/Förening**]

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )



Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

#### BILAGOR

1. Överenskommelse om exploatering inklusive bilagor.  
(I förekommande fall även ytterligare bilagor enligt ovan)

|                             |
|-----------------------------|
| Fastighet<br>”Fastighet OL” |
|-----------------------------|

**Parter**

|                                                                           |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Fastighetsägare<br><b>STOCKHOLMS KOMMUN</b> genom dess exploateringsnämnd |                                         |
| Tomträttshavare<br>Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg                   | Personnr/organisationsnr<br>556976-6420 |
| Adress (aviseringsadress)                                                 |                                         |
|                                                                           |                                         |

**Fastighet**

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Fastighetsbeteckning       | Kommun<br>Stockholm  |
| Församling<br>Spånga-Kista | Stadsdel<br>Kista    |
| Gatuadress                 | Areal m <sup>2</sup> |

**Upplåtelsedag** (se punkt 1)

|       |
|-------|
| Datum |
|-------|

**1:a avgäldsperiod** (se punkt 10)

|          |
|----------|
| Antal år |
|----------|

**Regleringsdag** (se punkt 10)

|       |
|-------|
| Datum |
|-------|

**Avgäld** (se punkt 2)

|           |                |
|-----------|----------------|
| Kronor/år | Kronor/kvartal |
|-----------|----------------|

**Ändamål och byggrätt** (se punkt 3)

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| Ändamål<br>Kontor | Antal m <sup>2</sup> BTA, U<br>22 533 |
| Förskola          | Antal m <sup>2</sup> BTA, U<br>1 716  |
|                   | Antal m <sup>2</sup> BTA, U           |

**Byggnadsskyldighet** (se punkt 4)

|                                                      |       |                                                   |                            |              |            |
|------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------|----------------------------|--------------|------------|
| Senaste tidpunkt för<br>bebyggelsens färdigställande | Datum | Vitesbelopp om<br>byggnadsskyldighet ej fullgöres | Kronor<br>5 x<br>årsavgäld | Löpande vite | Kr/Kvartal |
|------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------|----------------------------|--------------|------------|

**Överlåtelse av avtalet** (se punkt 16)

|                                         |
|-----------------------------------------|
| Överlåtelsevite Kronor<br>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. På fastigheten uppförda byggnader och anläggningar tillhör tomträttshavaren. Tomträttshavaren, som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

Fastighetsägaren och tomträttshavaren är ense om att fastigheten vid avgäldsbestämning skall anses ha normal grund.

2 Avgäld

Den årliga tomträttsavgälden utgör, om inte annat överenskoms 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 belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som skall utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

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

3 Ändamål och byggrätt

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

4 Byggnadsskyldighet

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

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 bygglovavändet lämnade föreskrifter.

5 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.

6 Bygglöv

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.

7 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.

8 Kontroll

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

9 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.

10 Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med [åååå-mm-dd]. **Samma datum som upplåtelsedagen, under förutsättning att upplåtelsedagen är satt till första dagen i ett kvartal. I annat fall skall regleringstidpunkten sättas till första dagen i det kvartal som ligger närmast efter upplåtelsedagen.**

11 Uppsägning av avtalet

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

12 Lösen

Skall på grund av uppsägning tomträten upphöra, är fastighetsägaren skyldig att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträten. Löseskillingen skall utgå i penningar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars bruksvärde vid lösentillfället. Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från hela det värde på fastigheten med byggnader och övriga anläggningar, som kan bestämmas med hänsyn till möjlig hyresavkastning vid uthyrning i allmänna marknaden, avdrages fastighetens nybyggnadsvärde och de kostnader, som vid detta tillfälle kan drabba fastighetsägaren för byggnadernas iståndsättning i uthyrningsbart skick. Med fastighetens nybyggnadsvärde avses värdet vid lösentillfället av jämförbar obebyggd mark.

I övrigt skall beträffande lösen gälla vad därom i lag stadgas.

13 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.

14 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.

15 Anslutningsavgifter m.m.

Fastighetsägaren svarar för gatukostnader vid upplåtelsetillfället. Tomträttshavaren svarar för kostnaderna för eventuella ytterligare förbindelsepunkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

16 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.

17 Inskrivning

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

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA

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. Allmän gång- och cykeltrafik på kvartersmark**

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren rätt att inom fastigheten, utan ersättning, för allmän gång- och cykeltrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gång- och cykelväg med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med X på bilagda detaljplanekarta, Bilaga [**x**].

|                                  |
|----------------------------------|
| Fastighet<br>”Fastighet DPC/HUB” |
|----------------------------------|

**Parter**

|                                                                           |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Fastighetsägare<br><b>STOCKHOLMS KOMMUN</b> genom dess exploateringsnämnd |                                         |
| Tomträttshavare<br>Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg                   | Personnr/organisationsnr<br>556976-6420 |
| Adress (aviseringsadress)                                                 |                                         |
|                                                                           |                                         |

**Fastighet**

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Fastighetsbeteckning       | Kommun<br>Stockholm  |
| Församling<br>Spånga-Kista | Stadsdel<br>Kista    |
| Gatuadress                 | Areal m <sup>2</sup> |

**Upplåtelsedag** (se punkt 1)

|       |
|-------|
| Datum |
|-------|

**1:a avgäldsperiod** (se punkt 10)

|          |
|----------|
| Antal år |
|----------|

**Regleringsdag** (se punkt 10)

|       |
|-------|
| Datum |
|-------|

**Avgäld** (se punkt 2)

|           |                |
|-----------|----------------|
| Kronor/år | Kronor/kvartal |
|-----------|----------------|

**Ändamål och byggrätt** (se punkt 3)

|                        |                                       |
|------------------------|---------------------------------------|
| Ändamål<br>Parkering   | Antal m <sup>2</sup> BTA, U<br>11 089 |
| Lokaler inkl. logistik | Antal m <sup>2</sup> BTA, U<br>933    |
|                        | Antal m <sup>2</sup> BTA, U           |

**Byggnadsskyldighet** (se punkt 4)

|                                                      |       |                                                   |                            |              |            |
|------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------|----------------------------|--------------|------------|
| Senaste tidpunkt för<br>bebyggelsens färdigställande | Datum | Vitesbelopp om<br>byggnadsskyldighet ej fullgöres | Kronor<br>5 x<br>årsavgäld | Löpande vite | Kr/Kvartal |
|------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------|----------------------------|--------------|------------|

**Överlåtelse av avtalet** (se punkt 16)

|                                         |
|-----------------------------------------|
| Överlåtelsevite Kronor<br>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. På fastigheten uppförda byggnader och anläggningar tillhör tomträttshavaren. Tomträttshavaren, som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

Fastighetsägaren och tomträttshavaren är ense om att fastigheten vid avgäldsbestämning skall anses ha normal grund.

2 Avgäld

Den årliga tomträttsavgälden utgör, om inte annat överenskoms 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 belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som skall utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

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

3 Ändamål och byggrätt

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

4 Byggnadsskyldighet

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

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 bygglovårendet lämnade föreskrifter.

5 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.

6 Bygglöv

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.

7 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.

8 Kontroll

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

9 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.

10 Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med [åååå-mm-dd]. **Samma datum som upplåtelsedagen, under förutsättning att upplåtelsedagen är satt till första dagen i ett kvartal. I annat fall skall regleringstidpunkten sättas till första dagen i det kvartal som ligger närmast efter upplåtelsedagen.**

11 Uppsägning av avtalet

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

12 Lösen

Skall på grund av uppsägning tomträten upphöra, är fastighetsägaren skyldig att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträten. Löseskillingen skall utgå i penningar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars bruksvärde vid lösentillfället. Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från hela det värde på fastigheten med byggnader och övriga anläggningar, som kan bestämmas med hänsyn till möjlig hyresavkastning vid uthyrning i allmänna marknaden, avdrages fastighetens nybyggnadsvärde och de kostnader, som vid detta tillfälle kan drabba fastighetsägaren för byggnadernas iståndsättning i uthyrningsbart skick. Med fastighetens nybyggnadsvärde avses värdet vid lösentillfället av jämförbar obebyggd mark.

I övrigt skall beträffande lösen gälla vad därom i lag stadgas.

13 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.

14 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.

15 Anslutningsavgifter m.m.

Fastighetsägaren svarar för gatukostnader vid upplåtelsestillfället samt för anläggningsavgiften för anvisad förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Tomträttshavaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelsepunkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

16 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.

17 Inskrivning

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

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA

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. Allmänna ledningar på kvartersmark**

Tomträttshavaren medger fastighetsägaren, eller den fastighetsägaren sätter i sitt ställe, rätt att inom fastigheten, utan ersättning, anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med U på bilagda detaljplanekarta, Bilaga [**x**].



Flerfam.hus



Småhus



Övrigt

Fastighet

”Fastighet C”

**Parter**

Fastighetsägare

**STOCKHOLMS KOMMUN** genom dess exploateringsnämnd

Tomträttshavare

Kista Parkstad Projekt kv C AB

Personnr/organisationsnr

559391-9532

Adress (aviseringsadress)

**Fastighet**

Fastighetsbeteckning

Kommun

Stockholm

Församling

Spånga-Kista

Stadsdel

Kista

Gatuadress

Areal m<sup>2</sup>

**Upplåtelsedag (se punkt 1)**

Datum

**Avgäld (se punkt 2)**

Kronor/år

( )

Kronor/kvartal

**Ändamål och byggnadsskyldighet (se punkt 3)**

Ändamål

Bostäder

m<sup>2</sup> utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U)

12 641

Disposition av BTA, U

Antal m<sup>2</sup>

Disposition av BTA, U

Antal m<sup>2</sup>

Bostad

12 436

Butik/lokal

205

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 tomträtts-havaren med tomträtt fastigheten i nu befintligt skick. Tomträtts-havaren, 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 överenskoms eller av domstol bestäms, ovan angivet avgäldsbelopp. Tomträttsavgälden skall betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

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

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

## 3 Ändamål

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

Det åligger tomträtts-havaren att vid tidpunkt och vite, som angivits ovan, ha färdigställt bebyggelsen på fastigheten i enlighet med avtalet. För varje avslutat kvartal härefter skall tomträtts-havaren 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 tomträtts-havaren, 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 tomträtts-havaren 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 tomträtts-havaren väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid återupp-byggas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträtts-havaren.

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

## 7 Kontroll

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

## 8 Servitut m.m.

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

## 9 Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med [åååå-mm-dd]. **Samma datum som upplåtelsedagen, under förutsättning att upplåtelsedagen är satt till första dagen i ett kvartal. I annat fall skall regleringstidpunkten sättas till första dagen i det kvartal som ligger närmast efter upplåtelsedagen.**

## 10 Uppsägning av avtalet

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

## 11 Förpliktelser m.m.

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

## 12 Ledningar m.m.

Tomrätts-havaren medger fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för tomträtts-havaren, 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.

Tomrätts-havaren 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 upplåtelsestillfället samt för anläggningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Tomrätts-havaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelsepunkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

## 14 Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomrätts-havaren att vid ovan angivna överlåtelsevite tillse, att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga tomrätts-havarens 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 tomrätts-havaren.

## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA

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

|                                 |                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Datum                           |                                                       |
| <b>För exploateringsnämnden</b> | <b>Tomträtts-havarens underskrift (stämpel e.dyl)</b> |
| Underskrift                     | Underskrift                                           |
| Namnförtydligande               | Namnförtydligande                                     |
| Underskrift                     | Underskrift                                           |
| Namnförtydligande               | Namnförtydligande                                     |



Flerfam.hus



Småhus



Övrigt

Fastighet

”Fastighet H”

**Parter**

Fastighetsägare

**STOCKHOLMS KOMMUN** genom dess exploateringsnämnd

Tomträttshavare

Kista Parkstad Projekt kv H AB

Personnr/organisationsnr

559391-9458

Adress (aviseringsadress)

**Fastighet**

Fastighetsbeteckning

Kommun

Stockholm

Församling

Spånga-Kista

Stadsdel

Kista

Gatuadress

Areal m<sup>2</sup>

**Upplåtelsedag (se punkt 1)**

Datum

**Avgäld (se punkt 2)**

Kronor/år

( )

Kronor/kvartal

**Ändamål och byggnadsskyldighet (se punkt 3)**

Ändamål

Bostäder

m<sup>2</sup> utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U)

13 169

Disposition av BTA, U

Antal m<sup>2</sup>

Disposition av BTA, U

Antal m<sup>2</sup>

Bostad

12 989

Butik/lokal

180

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

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

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

## 3 Ändamål

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

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

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

## 4 Ändring av utnyttjande

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

## 5 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 återuppbas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren.

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

## 7 Kontroll

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

## 8 Servitut m.m.

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

## 9 Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med [åååå-mm-dd]. **Samma datum som upplåtelsedagen, under förutsättning att upplåtelsedagen är satt till första dagen i ett kvartal. I annat fall skall regleringstidpunkten sättas till första dagen i det kvartal som ligger närmast efter upplåtelsedagen.**

## 10 Uppsägning av avtalet

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

## 11 Förpliktelser m.m.

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

## 12 Ledningar m.m.

Tomrättshavaren 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 upplåtelsestillfället samt för anläggningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Tomträttshavaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelsepunkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

## 14 Överlåtelse av avtalet

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

## 15 Inskrivning

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

## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA

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

|                                 |                                                      |
|---------------------------------|------------------------------------------------------|
| Datum                           |                                                      |
| <b>För exploateringsnämnden</b> | <b>Tomträttshavarens underskrift (stämpel e.dyl)</b> |
| Underskrift                     | Underskrift                                          |
| Namnförtydligande               | Namnförtydligande                                    |
| Underskrift                     | Underskrift                                          |
| Namnförtydligande               | Namnförtydligande                                    |



Flerfam.hus



Småhus



Övrigt

Fastighet

”Fastighet J”

**Parter**

Fastighetsägare

**STOCKHOLMS KOMMUN** genom dess exploateringsnämnd

Tomträttshavare

Kista Parkstad Projekt kv J AB

Personnr/organisationsnr

559391-9466

Adress (aviseringsadress)

**Fastighet**

Fastighetsbeteckning

Kommun

Stockholm

Församling

Spånga-Kista

Stadsdel

Kista

Gatuadress

Areal m<sup>2</sup>

**Upplåtelsedag (se punkt 1)**

Datum

**Avgäld (se punkt 2)**

Kronor/år

( )

Kronor/kvartal

**Ändamål och byggnadsskyldighet (se punkt 3)**

Ändamål

Bostäder

m<sup>2</sup> utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U)

17 207

Disposition av BTA, U

Antal m<sup>2</sup>

Disposition av BTA, U

Antal m<sup>2</sup>

Bostad

16 946

Butik/lokal

261

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

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

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

## 3 Ändamål

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

Det åligger tomträttshavaren att vid tidpunkt och vite, som angivits ovan, ha färdigställt bebyggelsen på fastigheten i enlighet med avtalet. För varje avslutat kvartal härfter 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 återuppbas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren.

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

## 7 Kontroll

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

## 8 Servitut m.m.

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

## 9 Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med [åååå-mm-dd]. **Samma datum som upplåtelsedagen, under förutsättning att upplåtelsedagen är satt till första dagen i ett kvartal. I annat fall skall regleringstidpunkten sättas till första dagen i det kvartal som ligger närmast efter upplåtelsedagen.**

## 10 Uppsägning av avtalet

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

## 11 Förpliktelser m.m.

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

## 12 Ledningar m.m.

Tomrättshavaren 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 upplåtelsestillfället samt för anläggningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Tomträttshavaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelsepunkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

## 14 Överlåtelse av avtalet

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

## 15 Inskrivning

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

## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA

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

|                                 |                                                      |
|---------------------------------|------------------------------------------------------|
| Datum                           |                                                      |
| <b>För exploateringsnämnden</b> | <b>Tomträttshavarens underskrift (stämpel e.dyl)</b> |
| Underskrift                     | Underskrift                                          |
| Namnförtydligande               | Namnförtydligande                                    |
| Underskrift                     | Underskrift                                          |
| Namnförtydligande               | Namnförtydligande                                    |

☐

Flerfam.hus

☐

Småhus

☒

Övrigt

Fastighet

”Fastighet FSK”

**Parter**

Fastighetsägare

**STOCKHOLMS KOMMUN** genom dess exploateringsnämnd

Tomträttshavare

Kista Parkstad Projekt FSK AB

Personnr/organisationsnr

559391-9516

Adress (aviseringsadress)

**Fastighet**

Fastighetsbeteckning

Kommun

Stockholm

Församling

Spånga-Kista

Stadsdel

Kista

Gatuadress

Areal m<sup>2</sup>

**Upplåtelsedag (se punkt 1)**

Datum

**Avgäld (se punkt 2)**

Kronor/år

( )

Kronor/kvartal

**Ändamål och byggnadsskyldighet (se punkt 3)**

Ändamål

Förskola

m<sup>2</sup> utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U)

1 510

Disposition av BTA, U

Förskola

Antal m<sup>2</sup>

1 510

Disposition av BTA, U

Antal m<sup>2</sup>

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

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

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

## 3 Ändamål

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

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

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

## 4 Ändring av utnyttjande

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

## 5 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 återuppbas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren.

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

## 7 Kontroll

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

## 8 Servitut m.m.

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

## 9 Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med [åååå-mm-dd]. **Samma datum som upplåtelsedagen, under förutsättning att upplåtelsedagen är satt till första dagen i ett kvartal. I annat fall skall regleringstidpunkten sättas till första dagen i det kvartal som ligger närmast efter upplåtelsedagen.**

## 10 Uppsägning av avtalet

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

## 11 Förpliktelser m.m.

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

## 12 Ledningar m.m.

Tomrättshavaren 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 upplåtelsestillfället samt för anläggningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Tomträttshavaren svarar för kostnaderna för ytterligare förbindelsepunkter samt för anslutning av el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

## 14 Överlåtelse av avtalet

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

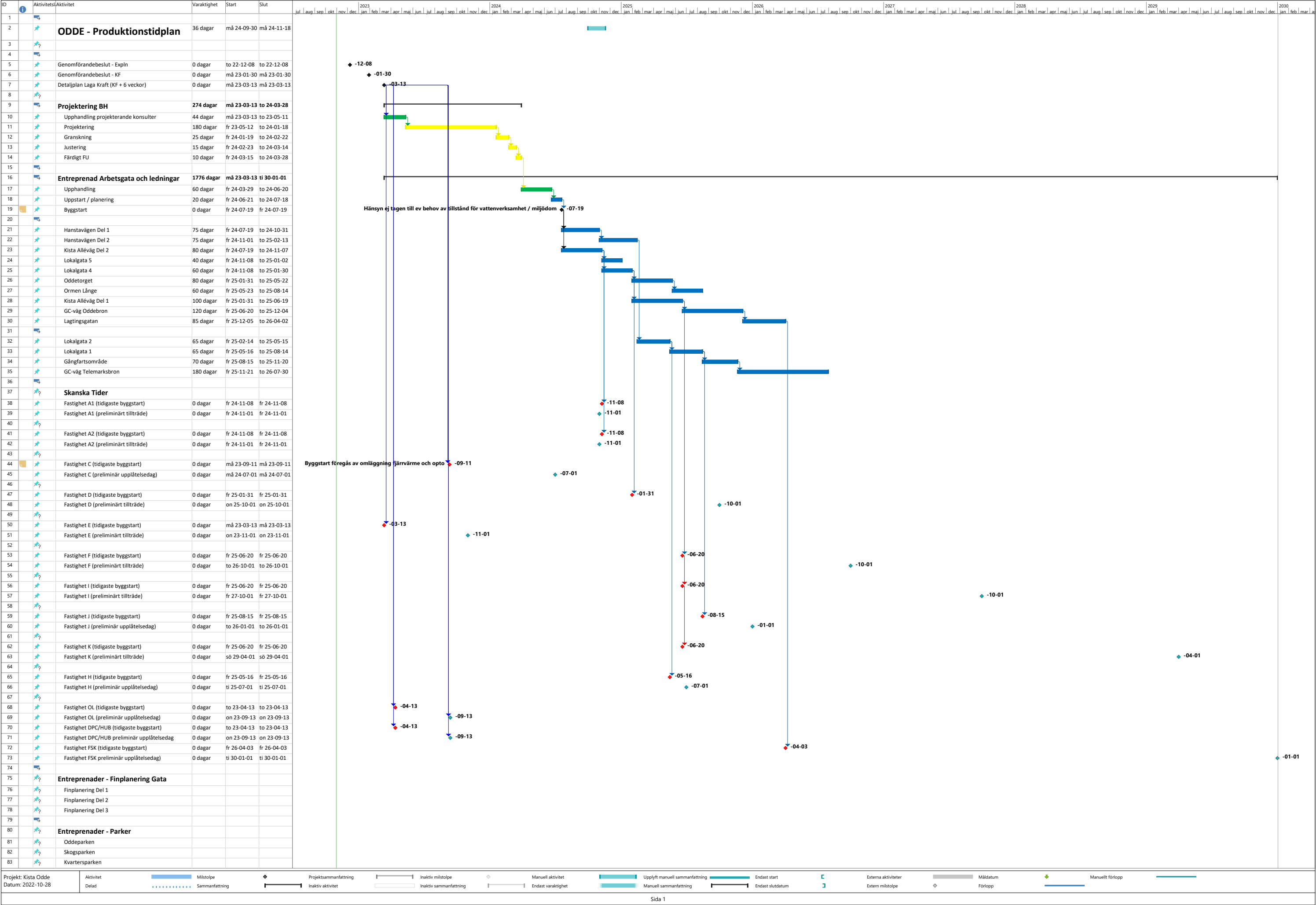
## 15 Inskrivning

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

## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA

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

|                                 |                                                      |
|---------------------------------|------------------------------------------------------|
| Datum                           |                                                      |
| <b>För exploateringsnämnden</b> | <b>Tomträttshavarens underskrift (stämpel e.dyl)</b> |
| Underskrift                     | Underskrift                                          |
| Namnförtydligande               | Namnförtydligande                                    |
| Underskrift                     | Underskrift                                          |
| Namnförtydligande               | Namnförtydligande                                    |





# **PM Produktionsförutsättningar för byggherrar och entreprenörer**

**Förutsättningar och krav vid genomförande av  
entreprenadarbeten i kv Odde i Kista**

## Innehållsförteckning

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Innehållsförteckning                                                                  | 2  |
| PM Produktionsföresättningar för byggherrar och entreprenörer                         | 3  |
| 1 Bakgrund                                                                            | 3  |
| 2 Status                                                                              | 3  |
| 3 Beskrivning av entreprenadens utförande                                             | 3  |
| 3.1 Markarbeten på kvartersmark                                                       | 4  |
| 3.2 Grundkonstruktioner                                                               | 4  |
| 3.3 Husbyggnation                                                                     | 5  |
| 3.4 Markarbeten inom gatumark och allmän platsmark                                    | 5  |
| 3.5 Transporter m.m                                                                   | 6  |
| 3.6 Dokumentation                                                                     | 6  |
| 3.7 Övrigt                                                                            | 6  |
| 4 Förvaring av drivmedel och andra kemiska produkter samt hantering av farligt avfall | 6  |
| 4.1 Drivmedel och kemiska produkter                                                   | 6  |
| 5 Restriktioner                                                                       | 7  |
| 5.1 Markrening                                                                        | 7  |
| 5.2 Hantering av länsvatten                                                           | 7  |
| 5.3 Grundkonstruktioner                                                               | 7  |
| 5.4 Snömassor                                                                         | 7  |
| 6 Bärighet, trafikbelastningar, fordon och arbetsmaskiner                             | 7  |
| 6.1 Särskilda stadskrav                                                               | 7  |
| 7 Tillgänglighet                                                                      | 8  |
| 7.1 In- och utfart                                                                    | 8  |
| 7.2 Utrymme på allmän mark, samt X- och U-områden                                     | 8  |
| 7.2.1 Allmänna gator                                                                  | 8  |
| 7.2.2 Allmänna transportvägar                                                         | 8  |
| 7.2.3 Gång- och cykelvägar                                                            | 8  |
| 7.2.4 X- och U-områden                                                                | 8  |
| 7.2.5 Parkmark                                                                        | 9  |
| 7.2.6 Etableringsytor                                                                 | 9  |
| 7.2.7 Parkering                                                                       | 9  |
| 8 Trafikföring och trafikanordningsplaner                                             | 9  |
| 8.1 Damning och förorening av allmänna vägar                                          | 9  |
| 9 Underhåll, tankning och rengöring av fordon och arbetsmaskiner                      | 10 |
| 9.1 Tvätt av fordon och arbetsmaskiner                                                | 10 |
| 9.2 Service, underhåll, uppställning samt tankning                                    | 10 |
| 10 Byggmateriältransporter                                                            | 10 |
| 11 Byggavfallshantering                                                               | 10 |
| 12 Byggarbetsmiljösamordning                                                          | 10 |
| 13 Fysiska ingrepp                                                                    | 11 |
| 13.1 Tillstånd                                                                        | 11 |
| 13.2 Gropavgift                                                                       | 11 |
| 13.3 Vite                                                                             | 11 |
| 13.4 Återställande                                                                    | 11 |
| 14 Gemensamma arbeten, skötsel, driftskostnader                                       | 11 |
| 15 Logistikplanering - Masshantering                                                  | 11 |

## **PM produktionsförutsättningar för Byggherrar och Entreprenörer. Förutsättningar och krav vid genomförande av entreprenadarbeten i Kista Odde**

### **1 Bakgrund**

Inom Kista finns ett flertal utbyggnadsområden. Inom kv Odde i Kista sker utbyggnad av ett nytt bostadsområde med i huvudsak bostäder i flervåningshus, studentbostäder, verksamhetslokaler och förskolor, totalt ca 2 050 lägenheter och ca 11 000 m<sup>2</sup> verksamheter. Det finns även ett antal befintliga byggnader som skall omvandlas inom projektet.

Utbyggnaden sker i en takt som kräver förståelse, inlevelseförmåga och vilja för att skapa bra förutsättningar för alla aktörer. Dessa är Exploateringskontoret (ExplK), byggherrar, företag, ägare av anläggningar, myndigheter, entreprenörer, förskolor, näringsidkare 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 beskriva förutsättningar och krav som ställs på alla parter för att kunna uppnå ett positivt samspel under den tid som utbyggnaden pågår. Det skall ses som ”täckbestämmelser” som gäller om inget annat har överenskommits mellan berörda parter såsom byggherrar, entreprenörer och Staden.

### **2 Status**

Detta dokument utgör en avtalsbilaga till de exploateringsavtal som träffas mellan ExplK och Byggherrarna. Syftet med dokumentet är att ge förutsättningarna för ett samordnat genomförande av dels entreprenader gällande husbyggnad och 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 entreprenadens utförande**

Färdigställande av allmän platsmark har normalt genomförts enligt följande innan byggstart på anslutande kvartersmark:

Va-ledningar samt i förekommande fall fjärrvärme-, fjärrkyla- och sopsugsledningar är förlagda och gata är belagd med AG (asfaltgrus) inom körbanans bredd. Ytligt förlagd kanalisation såsom el, tele- och optoledningar förläggs normalt i samband med finplaneringsarbeten efter att byggnaden är grundlagd.

Byggnationen sker ofta fram till fastighetsgränsen, vilket gör det svårt att bygga utan att göra intrång på grannfastigheter eller allmän mark. Det går således inte att entydigt definiera arbetsområdet utan att visst överlapp måste accepteras av samtliga aktörer. Vid byggnation på fastigheter som gränsar till gatumark ska byggherren eftersträva att max 2 meter utanför fastighetsgränsen tas i anspråk och då endast för pågående arbeten, ej för lagring av material.

En kort beskrivning av möjliga konfliktsituationer som kan innebära konsekvenser för utförandet av entreprenadarbeten ges i följande avsnitt.

### **3.1 Markarbeten på kvartersmark**

- Frischakter som sträcker sig in på grannfastigheter och allmän mark får inte förekomma. Om sådan schakt ändå skulle krävas måste först skriftligt tillstånd inhämtas från berörd fastighetsägare.
- Sprängning, pålning, spontning o d måste planeras och utföras med hänsyn tagen till pågående arbeten på grannfastigheter, t ex betonggjutning.
- Transporter och utlastning av schaktmassor måste i vissa fall ske över grannfastigheter.
- Tippning av schaktmassor på annan byggherres område inom arbetsstället får inte förekomma.
- Etablering som ligger utanför överenskommet område (APD-plan) får inte förekomma.
- På ställen där höjdskillnaden mellan byggnad och väg är så stor att väguppbyggnadens slänt sträcker sig innanför tomtgränsen skall åtgärd vidtas som gör att uppbyggnad av vägen är genomförbar. Åtgärder kan t.ex vara stödmurar, uppförande av grund och källarväggar. Där höjdskillnader mellan fastighetens schaktbotten och gatumark är så stor att gatans uppbyggnad påverkas vid schakt inom fastigheten gäller följande:
  - Åtgärder t.ex spont som krävs för att hålla uppe gatan vid schakt på fastighet utförs och bekostas av exploatören.
  - Om försvarsarbeten, t.ex L-stöd erfordras vid byggnation av gatan så bekostas dessa av exploatören.
  - Om inga försvarsarbeten är utförda och inget mothåll, t.ex källarvägg, finns för gatan så måste exploatören acceptera att Exploateringskontoret anlägger slänter på fastigheten.

### **3.2 Grundkonstruktioner**

För konstruktioner i fastighetsgräns måste tillräckligt utrymme finnas för t e x formsättning och intransport av material. För formsättning av grund och källarväggar kan en minsta fri bredd på 0,8 m förutsättas.

Grundkonstruktioner får inte förläggas utanför fastighetsmark utan särskilt tillstånd i förväg. Ledningsförläggning utanför fastighetsmark får inte heller ske utan tillstånd och separat avtal med Trafikkontoret, (undantag för dräneringsledningar som inte kräver tillstånd).

- Spontning inklusive förankring måste ske med hänsyn till planerade och genomförda markförstärkningar av allmän platsmark. Den av byggherren projekterade lösningen för spontning ska godkännas av ExplK.

Spont ska kapas 1200 mm under färdig mark. Arbetet utförs och bekostas av den som låtit utföra arbetet och ska samordnas med arbeten för återfyllning enligt nedan.

- Vid återfyllning mot grundkonstruktioner som behöver ske på allmän platsmark ska staden utföra erforderliga återställningsarbeten/återfyllning så att projekterad kvalitet inryms, arbetet sker på byggherrens bekostnad. Kostnaden regleras enligt stadens upphandlade markentreprenörs å-priser för ovanstående arbeten och ersätts enligt MER Anläggning 17. Detta gäller inte återfyllning och/eller uppfyllning mot befintliga byggnader där särskild överenskommelse behöver träffas.
- 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 å-priser för ovanstående arbeten och ersätts enligt MER Anläggning 17.
- Återfyllning mot grundkonstruktioner måste i vissa fall ske via grannfastigheter.

### **3.3 Husbyggnation**

- Lyft och transporter av stom- och formelement över grannfastigheter kan bli nödvändiga. Den egna produktionen ska planeras så att sådana intrång på grannfastigheter minimeras.
- För fasadarbeten i fastighetsgräns kan ställningar behöva placeras utanför den egna fastigheten. Normalt skall detta ske inom 2 meter från fastighetsgränsen, se även under punkt 3.
- Lossning och lastning av byggmaterial kan innebära störningar i framkomligheten. Lossning och lastning skall planeras så att störningar minimeras.

### **3.4 Markarbeten och stödmurar inom gatumark och x-områden**

- Gator och ledningar byggs i en första etapp ut i begränsad omfattning (till bygg-gator med AG-beläggning på körbanans bredd, se även punkt).
- Vid grundläggning ska gators och ledningarnas stabilitet säkerställas och återfyllning ska utföras snarast.
- För att uppnå en optimal boendemiljö till första inflyttning, ska arbeten med finplanering av gator, gångbanor, parkeringsytor och parkmark samordnas mellan byggherrar och deras entreprenörer samt ExplK och deras entreprenörer. Hänsyn måste dock tas till årstidsberoende arbeten. Det kommer dock att vara provisoriskt hårdgjort fram till varje entré vid inflyttning och finplaneringen av gator färdigställs inom cirka 6 månader därefter. Med "Finplanering" menas färdigställande av gata med kantsten, markbeläggningar, trädgropar, (exkl. plantering som beror på årstiden), markutrustning, belysning m.m. Färdigställande av parker kopplar inte direkt till inflyttningar och hanteras enligt separat tidplan.

### 3.5 Transporter m m

- Konflikt kan uppstå mellan behov av att etablera lyftanordningar och framkomlighet på allmän gata. All påverkan på det allmänna gatunätet kräver tillstånd från Trafikkontoret. För nyttjande eller påverkan av gator inom Odde (som inte överlämnats till Trafikkontoret) så krävs tillstånd av ExplK.
- Förebygg byggmaterialtransporter som kör och parkerar fel i området.
- Säkerställ god grindhantering. Klargör ansvariga för öppning och låsning.

### 3.6 Dokumentation

- Dokumentation i form av besiktningshandlingar, registreringshandlingar, körjournaler etc av fordon och arbetsmaskiner, ska finnas tillgängligt på arbetsplatsen.
- Dokumentation i form av förarbevis och intyg på berörda arbetstagare som används inom entreprenaden, skall finnas tillgängligt på arbetsplatsen.
- Dokumentation i form av arbetsmiljöplaner, förhandsanmälan, säkerhetsdatablad, skydds- rondsprotokoll, TA-plan, APD-plan, PM etc ska finnas på arbetsplatsen.

### 3.7 Övrigt

- 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.
- Om bullrande verksamhet skall bedrivas mellan kl 19.00-07.00 vardagar skall Explk:s projektledning kontaktas för samråd, (och normalt krävs även polistillstånd). Det är inte tillåtet att arbeta helgdagar utan särskilt tillstånd. Utöver detta noteras att reglerna i ordningsstadgan och Naturvårdsverkets föreskrifter avseende byggbuller (NFS 2004:15) skall följas.

## 4 Förvaring av drivmedel och andra kemiska produkter samt farligt avfall

### 4.1 Drivmedel och kemiska produkter

Kemiska produkter och farligt avfall som lagras utomhus ska förvaras inom regn- och påkörningsskyddad invallning. Invallningen ska rymma den mängd vätska som finns i det största kärlet, plus 10% av den totala volymen som förvaras inom invallningen.

Cisterner ska vara invallade, alternativt dubbelmantlade, samt vara placerade på hårdgjord yta. Invallade cisterner ska vara regnskyddade. Invallningen får inte vara försedd med tappventil utan ska tömmas genom pumpning. Cisterner ska vara påkörningsskyddade eller placerade så att risken för påkörning är minimal.



Spill ska saneras omedelbart. Absorptionsmedel ska därför finnas nära tillgängligt samt kärl för att omhänderta kontaminerat material.

Fat ska förvaras i tråg, det gäller även vid användning. I övrigt gäller samma regler som för cisterner.

## **5 Restriktioner**

### **5.1 Markrening**

Inga kända markföroreningar finns inom området.

### **5.2 Hantering av länsvatten**

Stockholm Vattens riktlinjer för länshållningsvatten gäller.

<https://www.stockholmvattenochavfall.se/globalassets/pdf/riktlinjer/verksamheter/byggforetag/lanshallningsvatten-1.pdf>

### **5.3 Grundkonstruktioner**

Återfyllning mot grundkonstruktion som gränsar mot allmän mark ska kunna utföras i tid enligt gällande tidplan så att arbeten på allmän mark inte hindras.

För att kunna färdigställa finplaneringsarbeten i anslutning till husfasader och övriga konstruktioner ska fasadarbeten etc vara avslutade senast 3 månader före inflyttning eller till en tid som parterna gemensamt beslutar, (kan var annan/längre tid beroende på årstid)

### **5.4 Snömassor**

Snömassor får ej tippas på allmän mark eller annan byggherres mark inom området. Vid osäkerhet ska Exploateringskontorets byggledare kontaktas.

## **6 Bärighet, trafikbelastningar, fordon och arbetsmaskiner**

### **6.1 Särskilda Stadskrav**

Bestämmelserna gällande trafikering i Stockholms Stad gäller samtliga fordon och maskiner som används inom denna entreprenad enligt dokument "Miljökrav vid upphandling av entreprenader och tjänster" där fordon och arbetsmaskiner ingår.

När byggnadsarbetena på tomtmark pågår kommer gatorna att vara utbyggda upp till och med asfaltgrus (AG). Gatorna kommer i stor utsträckning att trafikeras med byggtrafik, därför har en högre bindemedelshalt i AG-lagret valts.

Gatorna är dimensionerade för normal trafiklast på allmänna vägar, BK2. Dispens kan sökas hos Exploateringskontoret för samtliga transporter motsvarande trafiklasten enligt BK1.

Förutsättning är att fordonen framförs så att avståndet mellan yttre hjulkant och slänkrön är minst 0,5 m (minst 0,75 m vid exceptionell belastning)

Ovanstående laster kan även tillämpas i byggskedet. Vid schakt som utförs djupt eller nära intilliggande byggnads grundläggning kan stabilitetsutredning erfordras.

Byggtrafik med max 12 m:s fordon är tillåten på anvisade byggvägar. Eventuellt längre fordon kan tillåtas efter samråd med ExplK.

I övrigt gäller senaste utgåvan av kartan för tung trafik inom Stockholms stad som begränsning.

## **7 Tillgänglighet**

### **7.1 In- och utfart**

In- och utfart till respektive kvarter från allmänna gatunätet, redovisas av byggherren i form av skedesplaner, som hålls uppdaterade under utbyggnadstiden.

### **7.2 Utrymme på allmän mark, samt X- och U-områden**

Inom detaljplanen finns markområden avsedda för olika ändamål med följande tillgänglighet:

#### **7.2.1 Allmänna gator**

Allmänna gator byggs ut etappvis med varierande färdigställandegrad. Alla belagda ytor är reserverade för allmän trafik och byggtrafik, med för allmänna vägnätet tillåtna axel- och fordonslaster. Den del av allmän gata som ligger utanför den belagda ytan är uppbyggd för att tåla tillfälliga laster och kan med särskilt tillstånd från ExplK användas som uppställningsplats för mobilkran eller liknande under begränsade tidsperioder. Byggherrarna ansvarar för att säkerställa stabiliteten för gator vid avvikelser från dimensionerade trafiklaster.

#### **7.2.2 Allmänna transportvägar**

Inom området finns allmänna transportvägar avsedda enbart för byggtransporter, vilka inte får blockeras vid lastning och lossning av fordon eller vid uppställningar av kranar och materialupplag. In- och utfart från området sker i första hand via Kista Alléväg.

Byggtransporter skall ta hänsyn till de bärighetsklasser som gäller i området.

Eventuella arbeten i det allmänna gatunätet kräver godkända TA-planer innan igångsättning. Tillstånd ska sökas hos Trafikkontoret.

#### **7.2.3 Gång och cykelvägar**

Gång- och cykelvägar på allmän mark är förbjudet område för byggtrafik som inte utgör entreprenadarbeten för byggandet av det aktuella avsnittet av gång- och cykelvägnätet.

#### **7.2.4 X- och U-områden**

Generellt gäller att X- områden ska kunna användas av gående och cyklister i takt med att inflyttning sker. Det innebär att X- områden måste vara tillgängliga för färdigställande i god tid före inflyttning.

Tidplanen för utbyggnaden i Odde och tider för planerade inflyttningar finns tillgänglig hos ExplK.

U- områden används för allmänna ledningar och måste hela tiden vara tillgängliga för eventuella nödåtgärder.

### 7.2.5 Parkmark

Parkområden på allmän mark, d v s områden som ligger utanför allmän gatumark, är förbjudet område och får inte användas som upplag, uppställning m m. Byggherren ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark inte skadas under den tid exploateringen genomförs.

### 7.2.6 Etableringsytor

Byggherren/entreprenören förbinder sig att i god tid före byggstart, samråda med staden om vilka ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Etablering ska i första hand ske på kvartersmark. Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Byggherren skall vid vite tillse att byggherren, eller av byggherren anlita en entreprenör, håller sig inom av staden anvisad byggetableringsyta. Vite skall utgå med 250 SEK per påbörjad vecka och kvm, som byggherren eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta. Etableringsytor skall återlämnas i avstädat och återställt skick, efter gemensam syn.

Staden har möjlighet att nyttja kvartersmark inom Odde 1 som etableringsyta efter särskild överenskommelse med tomträtthavaren. Tomträtthavaren har möjlighet att nyttja blivande allmän platsmark efter särskild överenskommelse med staden.

### 7.2.7 Parkering

Vid byggstart finns normalt inga allmänna ytor inom detaljplanen som är avsedda för parkering av byggfordon, inkluderande även byggpersonalens egna fordon. All parkering måste därför ske utanför området i enlighet med gällande parkeringsregler, på egen kvartersmark eller på av Trafikkontoret anvisade tillfälliga parkeringsplatser utanför området. Parkeringsfrågor och eventuella markupplåtelser för parkering inom entreprenadområdet hanteras av ExplK. Mark som endast upplåtits för byggetablering får inte användas för parkering av privatbilar.

## 8 Trafikföring och trafikanordningsplaner

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

Inom detaljplaneområde Kista Odde kommer en förenklad hantering av ta-planer att ske. Ta-planer söks på sedvanligt sätt, (samma blankett som vid ansökan till Trafikkontoret) men lämnas till ExplKs byggledning, ingen avgift utgår.

### 8.1 **Damning och förorening av allmänna vägar**

Nedsmutsning av allmänna vägar och damning, som upplevs störande utanför arbetsområdet, ska minimeras. Det åligger entreprenören att vidta åtgärder vid nedsmutsning av allmänna vägar eller vid damning. Exempel på sådana åtgärder är bevattning vid dammande arbetsmoment, däcktvätt och gaturengöring.

## **9 Underhåll, tankning och rengöring av fordon och arbetsmaskiner**

### **9.1 Tvätt av fordon och arbetsmaskiner**

Fordons- och maskintvätt inom arbetsområdet ska ske på särskild tvättplats som är hårdgjord och olje- och vattentät. Uppkommet tvättvatten ska samlas upp och avledas till spillvattennätet efter slam- och oljeavskiljning. Slam- och oljeavskiljaren bör dimensioneras för uppehållstid på minst två timmar och ytbelastning på minst 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> och timme.

Eventuella krav på föroreningsinnehåll i det vatten som avleds till spillvattennätet ställs av ledningsägaren Stockholms Vatten. Det åligger entreprenören att söka nödvändiga tillstånd eller göra anmälan hos ledningsägaren om tvättplats ska anläggas.

### **9.2 Service, underhåll, uppställning samt tankning**

Får endast ske på särskilt iordningsställd olje-, kemikalie- och vattentät yta eller på tvättplats enligt Uppkommet spillvatten från sådan yta ska behandlas i oljeavskiljare enligt 9.1. Uppkommen spillolja eller andra restprodukter får ej ledas till oljeavskiljare eller avloppsnät.

## **10 Byggmaterialtransporter**

Byggverksamheten kommer under flera år att vara intensiv i området kring Kista Odde. Andra utbyggnader inom stadsutvecklingsområdet Kista kommer att pågå samtidigt. Den trafiksituation som idag råder i området kommer att bli besvärligare och tätare och förbli sådan under flera år framåt.

Det åligger den som bygger att planera materialtransporterna så att allmänna gator inte blockeras. Gatorna får heller inte användas för fordon som väntar på att lossa material.

## **11 Byggavfallshantering**

Hantering av byggavfall skall ske enligt Stockholm stads avfallsplan.

Med fördel kan en lösning sökas med en gemensam entreprenör som sköter hämtningen av byggavfall inom området.

## **12 Byggarbetsmiljösamordning**

För att klara byggverksamheten inom området med hänsyn till alla konflikter och restriktioner krävs att planerade och pågående arbeten samordnas fortlöpande. Entreprenören är skyldig att med beslutsbehörig person samverka i samordningsgrupp för planering av verksamheten inom och i nära anslutning till området.

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

Explk kommer att upprätta en arbetsmiljöplan i planerings/projekteringsskede (BAS-P), och för entreprenadarbeten på blivande allmänplatsmark utser Staden egen BAS-U.

Respektive byggarbetsmiljösamordnare, som ansvarar för eget arbetsområde, ska ingå i samordningsgrupp för hela arbetsstället. Staden kallar vid behov berörda till möten gällande byggarbetsmiljösamordning.

Som planeringsunderlag till den egna verksamheten är varje entreprenör skyldig att ta del av produktionsplaner och tidplaner som finns för grannfastigheterna. Det kan bli nödvändigt att välja produktionsordning med hänsyn till övrig verksamhet inom området.

Speciell samordning krävs beträffande byggkranar avseende höjder, radiokanal mm. Grundregeln är att kranar inte får placeras på allmän mark utan de ska placeras på kvartersmark.

## **13 Fysiska ingrepp**

### **13.1 Tillstånd**

Ingrepp på allmän mark kräver tillstånd från Explk. vilket hanteras på samma sätt som ingrepp i "stadsmiljö". (se även TK:s "Teknisk Handbok").

### **13.2 Gropavgift**

Föreskrifter i TK:s "Teknisk Handbok" tillämpas.

### **13.3 Vite (som ej anges i Ök om exploatering)**

Föreskrifter i TK:s "Teknisk Handbok" tillämpas.

### **13.4 Återställande**

Föreskrifter i TK:s "Teknisk Handbok" tillämpas.

## **14 Gemensamma arbeten, skötsel, driftkostnader**

För att utbyggnaden inom Kista Odde skall fungera smidigt så finns det vissa arbeten som erfarenhetsmässigt bör skötas gemensamt. Det gäller bl.a skötsel på gemensamma gator i form av vinterväghållning, renhållning, trafikövervakning m.m. men även t.ex inhägnad av hela arbetsområdet, informationstavlor, vägvisning, låsning av grindar.

Skötsel på gator inom kvartersmark sköts av respektive byggherre. Rengöring efter nedsmutsning relaterat till byggverksamhet, bekostas av byggherrarna.

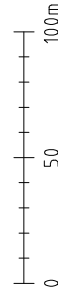
## **15 Logistikplanering - Masshantering**

Logistikplanering och planering av arbetsområdena skall göras gemensamt för att minimera trafikstörningar under byggtiden.

Hantering av schaktmassor kan med fördel samordnas inom området, t.ex gemensamma upplagsytor, krossning av bergmassor, sortering av schaktmassor m.m.



1:2000 A3



2021.06.29

LAND



## OMRÅDESKARTA HÄNSYN NATURMARK

— Detaljplanegräns

- - - - - Kvartergräns

Område som kan påverkas av byggnation, 0-5 m från fasadliv mot naturmark

5-10 m från fasadliv, zon där träd och trädrotzon ej får påverkas. Inmätning av träd och rotartering ska ske. Gäller samtliga träd med minst stamdiameter 10 cm mätt 1,3 m över mark samt samtliga skyddsvärda träd enl NVI.

Linje för max utbredning bergsschakt från fasadliv

Sparad naturmark, allmän platsmark, får ej påverkas

Särskilt skyddsvärt träd, enligt NVI

Skyddsvärt träd, enligt NVI

Träd med skyddsvärde som rivs på allmän platsmark

För skydd av träd inom kvartersmark se detaljplan.

Skyddsstängsling, se separat karta "Områdeskarta Hänsyn Naturmark - Skyddsstängsling"

Etableringssytor och byggvägar ska anordnas inom kvartersmark enligt detaljplan



## Vite vid träderskada (träd >10 cm i diameter 1,3 m över mark)

### Basinfo

|                  |        |     |
|------------------|--------|-----|
| Art              |        |     |
| Id.nr.           |        |     |
| Tot. vitesbelopp | 100000 | 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% =                  | 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

|                                          |  |  |                         |            |  |                |       |
|------------------------------------------|--|--|-------------------------|------------|--|----------------|-------|
|                                          |  |  |                         |            |  | <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% =                 | 1000       |  |                | 0     |
| 10-200 cm2 skadad bark.                  |  |  | 5% =                    | 5000       |  |                | 0     |
| 200-400 cm2 skadad bark.                 |  |  | 40% =                   | 40000      |  |                | 0     |
| >400 cm2 skadad bark.                    |  |  | 100% =                  | 100000     |  |                | 0     |
|                                          |  |  |                         |            |  |                |       |
| <u>Skada på stam, bark- och vedskada</u> |  |  |                         |            |  |                |       |
| 0-10 cm2 skadad bark, skadad ved.        |  |  | 2% =                    | 2000       |  |                | 0     |
| 10-200 cm2 skadad bark, skadad ved.      |  |  | 15% =                   | 15000      |  |                | 0     |
| 200-400 cm2 skadad bark, skadad ved.     |  |  | 50% =                   | 50000      |  |                | 0     |
| >400 cm2 skadad bark, skadad ved.        |  |  | 100% =                  | 100000     |  |                | 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% =                  | 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 träderskada (träd >30cm i diameter 1,3 m över mark)

### Basinfo

|                  |        |     |
|------------------|--------|-----|
| Art              |        |     |
| Id.nr.           |        |     |
| Tot. vitesbelopp | 300000 | 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% =                  | 1500       |  |                     | 0            |
| Gren ø 5-10 cm                                              |  |  | 10,0% =                 | 30000      |  |                     | 0            |
| Gren ø >10 cm                                               |  |  | 20,0% =                 | 60000      |  |                     | 0            |
| Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite. |  |  |                         |            |  |                     | 0            |

### Vitesberäkning för stamkador

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

### Vitesberäkning för rotskador

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

**Vitesbelopp: 0 Sek**

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

|                  |        |     |
|------------------|--------|-----|
| Art              |        |     |
| Id.nr.           |        |     |
| Tot. vitesbelopp | 500000 | Sek |

**Vitesberäkning för grenskador**

|                                                             |  |  |                         |            |  | Skadeanmälan   |              |
|-------------------------------------------------------------|--|--|-------------------------|------------|--|----------------|--------------|
|                                                             |  |  |                         |            |  | <b>Antal</b>   |              |
|                                                             |  |  |                         |            |  | <b>skadade</b> |              |
| <b>Skadade grenar</b>                                       |  |  | <b>% av vitesbelopp</b> | <b>Sek</b> |  | <b>grenar</b>  | <b>Summa</b> |
| 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. |  |  |                         |            |  |                | <b>0</b>     |

**Vitesberäkning för stamkador**

|                                          |  |  |                         |            |  |                |              |
|------------------------------------------|--|--|-------------------------|------------|--|----------------|--------------|
|                                          |  |  |                         |            |  | <b>Antal</b>   |              |
|                                          |  |  |                         |            |  | <b>skador</b>  |              |
| <b>Skada på stam, endast barkskada</b>   |  |  | <b>% av vitesbelopp</b> | <b>Sek</b> |  | <b>på stam</b> |              |
| 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            |
|                                          |  |  |                         |            |  |                |              |
| <b>Skada på stam, bark- och vedskada</b> |  |  |                         |            |  |                |              |
| 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            |
|                                          |  |  |                         |            |  |                | <b>0</b> Skr |

**Vitesberäkning för rotskador**

|                       |  |  |                         |            |  |                |              |
|-----------------------|--|--|-------------------------|------------|--|----------------|--------------|
|                       |  |  |                         |            |  | <b>Antal</b>   |              |
|                       |  |  |                         |            |  | <b>skadade</b> |              |
| <b>Skadade rötter</b> |  |  | <b>% av vitesbelopp</b> | <b>Sek</b> |  | <b>rötter</b>  |              |
| 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            |
|                       |  |  |                         |            |  |                | <b>0</b> Skr |

**Vitesbelopp: 0 Sek**

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

|                  |         |     |
|------------------|---------|-----|
| Art              |         |     |
| Id.nr.           |         |     |
| Tot. vitesbelopp | 1000000 | Sek |

**Vitesberäkning för grenskador**

|                                                             |  |  |                         |            |  | Skadeanmälan   |              |
|-------------------------------------------------------------|--|--|-------------------------|------------|--|----------------|--------------|
|                                                             |  |  |                         |            |  | <b>Antal</b>   |              |
|                                                             |  |  |                         |            |  | <b>skadade</b> |              |
| <b>Skadade grenar</b>                                       |  |  | <b>% av vitesbelopp</b> | <b>Sek</b> |  | <b>grenar</b>  | <b>Summa</b> |
| 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 stamskador**

|                                          |  |  |                         |            |   |                |            |
|------------------------------------------|--|--|-------------------------|------------|---|----------------|------------|
|                                          |  |  |                         |            |   | <b>Antal</b>   |            |
|                                          |  |  |                         |            |   | <b>skador</b>  |            |
| <b>Skada på stam, endast barkskada</b>   |  |  | <b>% av vitesbelopp</b> | <b>Sek</b> |   | <b>på stam</b> |            |
| 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              |            |
|                                          |  |  |                         |            |   |                |            |
| <b>Skada på stam, bark- och vedskada</b> |  |  |                         |            |   |                |            |
| 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              |            |
|                                          |  |  |                         |            |   |                |            |
|                                          |  |  |                         |            |   | <b>10000</b>   | <b>Skr</b> |

**Vitesberäkning för rotskador**

|                       |  |  |                         |            |  |                |            |
|-----------------------|--|--|-------------------------|------------|--|----------------|------------|
|                       |  |  |                         |            |  | <b>Antal</b>   |            |
|                       |  |  |                         |            |  | <b>skadade</b> |            |
| <b>Skadade rötter</b> |  |  | <b>% av vitesbelopp</b> | <b>Sek</b> |  | <b>rötter</b>  |            |
| 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              |            |
|                       |  |  |                         |            |  |                |            |
|                       |  |  |                         |            |  | <b>0</b>       | <b>Skr</b> |

**Vitesbelopp: 10000 Sek**

## Vite vid trädskada för specifika utpekade träd

### Basinfo

|              |         |     |
|--------------|---------|-----|
| Art          | x       |     |
| Id.nr.       | x       |     |
| Tot. vitesbe | 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. |  |  |                         |            |  |                | <b>0</b>     |  |

### Vitesberäkning för stamkador

|                                          |  |  |                         |            |  |                |          |     |
|------------------------------------------|--|--|-------------------------|------------|--|----------------|----------|-----|
|                                          |  |  |                         |            |  | <u>Antal</u>   |          |     |
|                                          |  |  |                         |            |  | <u>skador</u>  |          |     |
| <u>Skada på stam, endast barkska</u>     |  |  | <u>% av vitesbelopp</u> | <u>Sek</u> |  | <u>på stam</u> |          |     |
| 1-10 cm2 skadad bark.                    |  |  | 1,00% =                 | 20000      |  |                | 0        |     |
| 10-200 cm2 skadad bark.                  |  |  | 5% =                    | 100000     |  |                | 0        |     |
| 200-400 cm2 skadad bark.                 |  |  | 40% =                   | 800000     |  |                | 0        |     |
| >400 cm2 skadad bark.                    |  |  | 100% =                  | 2000000    |  |                | 0        |     |
|                                          |  |  |                         |            |  |                |          |     |
| <u>Skada på stam, bark- och vedskada</u> |  |  |                         |            |  |                |          |     |
| 0-10 cm2 skadad bark, skadad v           |  |  | 2% =                    | 40000      |  |                | 0        |     |
| 10-200 cm2 skadad bark, skadad           |  |  | 15% =                   | 300000     |  |                | 0        |     |
| 200-400 cm2 skadad bark, skada           |  |  | 50% =                   | 1000000    |  |                | 0        |     |
| >400 cm2 skadad bark, skadad v           |  |  | 100% =                  | 2000000    |  |                | 0        |     |
|                                          |  |  |                         |            |  |                | <b>0</b> | 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        |     |
|                       |  |  |                         |            |  |                | <b>0</b> | Skr |

Vitesbelop **0** Sek

## Vite vid trädskada för särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition

### Basinfo

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

### Vitesberäkning för grenskador

|                                                             |  |                         |   |            |  | Skadeanmälan  |              |  |
|-------------------------------------------------------------|--|-------------------------|---|------------|--|---------------|--------------|--|
|                                                             |  |                         |   |            |  | Antal         |              |  |
|                                                             |  |                         |   |            |  | skadade       |              |  |
| <b>Skadade grenar</b>                                       |  | <b>% av vitesbelopp</b> |   | <b>Sek</b> |  | <b>grenar</b> | <b>Summa</b> |  |
| 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 stamskador

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

### Vitesberäkning för rotskador

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

Vitesbelopp 0 Sek



# **Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm**

## Innehållsförteckning

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

## INLEDNING

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

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

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

Som markägare har exploateringsnämnden i uppdrag att styra byggaktörer<sup>1</sup> i enlighet med miljöprogrammet och tillhörande handlingsplaner och riktlinjer. Det här dokumentet sammanfattar och beskriver övergripande de hållbarhetskrav som enligt politiska beslut ska ställas i markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering.

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

- **Effektiv energianvändning** - Energianvändning ska vara högst 55kWh/m<sup>2</sup> och år med sikte på 45 kWh/m<sup>2</sup> och år.
- **Effektiva transporter** - Stadsplaneringen ska bidra till transporteffektivitet och ett ökat kollektivt resande samt ökat resande med cykel.
- **Biologisk mångfald i väl fungerande och sammanhängande ekosystem** - Funktioner och samband för biologisk mångfald ska upprätthållas i stadens blå och

---

<sup>1</sup> Med byggaktör så syftas på det som i PBL definieras som byggherre

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

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

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

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

## **SYFTE OCH MÅLGRUPP**

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

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

## UPPFÖLJNING AV HÅLLBARHETSKRAV

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

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

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

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



## 1 EFFEKTIV ENERGIANVÄNDNING

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

### Krav - energianvändning

Energianvändningen (levererad (köpt) energi per m<sup>2</sup> Atemp, exklusive hushålls- respektive verksamhetsenergi<sup>2</sup> samt exklusive processenergi) för:

- bostäder ska vara max 55 kWh/m<sup>2</sup> och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi<sup>3</sup> 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.
- lokaler<sup>4</sup> ska vara max 55 kWh/m<sup>2</sup> och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi<sup>5</sup> vid normalt brukande enligt Boverkets gällande författningssamling, BEN. För lokaler kan kravet på energianvändningen kompletteras med ett ventilationstillägg<sup>6</sup> i enlighet med gällande BBR vid bygglovsansökan. El som används till uppvärmning och tappvarmvatten viktas med en faktor 2 och el för komfortkyla viktas med en faktor 3.
  - Energitekniska egenskaper hos en byggnad bör vara goda så att den är fortsatt energieffektiv även vid ändring eller byte till annan verksamhet. För lokaler ska beräkning för att verifiera energikrav göras utan återvinning av processenergi. För att kunna verifiera uppmätt energiprestanda krävs en beräkning baserad på verklig drift. För speciallokaler, som t.ex. idrotts-hallar, där man inte kommer att byta verksamhet, kan det krävas avsteg som särskilt måste motiveras.
  - Staden ser positivt på olika former av lösningar där processenergi återvinns.

---

<sup>2</sup> Enligt BBR:s nomenklatur

<sup>3</sup> Fastighetsenergi definieras i BBR, vilket tidigare kallades fastighetsel

<sup>4</sup> Enligt BBR:s definitioner

<sup>5</sup> Fastighetsenergi definieras i BBR, vilket tidigare kallades fastighetsel

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

### **Underlag och metod för uppföljning av beräknade energivärden**

Rapportering av beräknade energivärden sker vid två tillfällen:

- Inför överenskommelse om exploatering
- Inför ansökan om slutbesked

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

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

### **Underlag och metod för uppföljning av uppmätta energivärden**

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

För uppmätta energivärden ska följande redovisas:

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

För att kunna redovisa efterfrågade uppgifter behövs mätare för:

- tappvarmvatten<sup>7</sup>
- fastighetsenergi (fastighetsel)
- total el i byggnaden
- elenergi för uppvärmningsanordningar
- energi för lokalt producerad förnybar energi
- återvunnen processenergi

---

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

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

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

## 2 EFFEKTIVA TRANSPORTER

### Krav– Cykelparkering

Planering av cykelparkering ska följa stadens beslutade riktlinjer för parkeringstal ”Cykelparkeringstal vid nyproduktion<sup>8</sup>”. Vilket tal som gäller för respektive projekt utreds under planprocessen och fastställs sedan av detaljplanens planbeskrivning.

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

### Underlag och metod för uppföljning av cykelparkering

Rapportering ska ske vid följande tillfällen:

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

Redovisning avser:

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

### Rekommendationer för utformning och placering av cykelställ

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

---

<sup>8</sup> ”Cykelparkeringstal vid nyproduktion”, beslutat av SBN, TN, EXPLN 2015-03-19. Se [stockholm.se/hallbarhetskraven](https://stockholm.se/hallbarhetskraven)

### **Krav– Bilparkering**

Planering för bilparkering ska följa stadens beslutade riktlinjer för parkeringstal<sup>9</sup>. Antal parkeringsplatser per lägenhet avgörs av läges- och projektspecifika faktorer som fastställs i samband med varje projekt. Projektets specifika parkeringstal framgår sedan av detaljplanens planbeskrivning. I syfte att underlätta för de boende att leva utan egen bil och i syfte att sänka sitt projektspecifika parkeringstal har byggaktören möjlighet att genomföra mobilitetsåtgärder och tillämpa så kallade gröna parkeringstal.

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

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

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

### **Underlag och metod för uppföljning**

Rapportering ska ske vid följande tillfällen:

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

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

---

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

### **3 BIOLOGISK MÅNGFALD OCH SAMMANHÄNGANDE EKOSYSTEM**

#### **Krav– Rening och fördröjning av dagvatten**

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

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

#### **Underlag och metod för uppföljning:**

Rapportering ska ske vid följande tillfällen:

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

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

- Inför ansökan om bygglov

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

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

---

<sup>10</sup> Antagen av kommunfullmäktige 2015

<sup>11</sup> Antagen av exploateringsnämnden 2016



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

### **Krav– Grönytefaktor (GYF)**

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

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

### **Underlag och metod för uppföljning**

Rapportering ska ske vid följande tillfällen:

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

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

Inför samråd av detaljplan ska följande underlag redovisas:

- Allmän beskrivning av projektet
- Situationsplan
- Sektioner
- Fasadritningar
- Excel-beräkning av GYF<sup>13</sup>

---

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

<sup>13</sup> Beräkningsverktyg finns på stadens webbplats [stockholm.se/hallbarhetskraven](https://stockholm.se/hallbarhetskraven)

Inför bygglov ska följande underlag redovisas:

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

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

## 4 GIFTFRITT STOCKHOLM

### Krav– miljöbedömning av material

Föreskrivna och använda kemiska produkter och fasta bygg- och anläggningsvaror<sup>14</sup> ska vara miljöbedömda och dokumenterade i en digital loggbok i Byggvarubedömningen (BVB), eller med likvärdig systematik<sup>15</sup>. Totalbedömningen ska erhålla betyget rekommenderas eller accepteras. Rekommenderade varor ska väljas före accepterade varor. Bygg- och anläggningsvaror som inte är bedömda eller med totalbedömningen ”undviks” ska hanteras som interna avvikelser med skriftligt godkännande av byggaktören.

Den digitala loggboken ska innehålla dokumentation som verifierar innehåll. Loggboken ska innehålla uppgifter om typ av vara, varunamn, innehållsdeklaration (byggvarudeklaration BVD<sup>16</sup>) och tillverkare. Material som hanteras som avvikelser ska dokumenteras med information om placering i byggnaden/anläggningen<sup>17</sup>.

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

### Underlag och metod för uppföljning

Rapportering ska ske vid följande två tillfällen:

- Inför ansökan om bygglov

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

---

<sup>14</sup> De produktgrupper som ska vara miljöbedömda redovisas på [stockholm.se/hallbarhetskraven](https://stockholm.se/hallbarhetskraven) (bilaga BSAB-koder)

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

<sup>16</sup> Dokumentation ska utöver redovisningskrav enligt bedömningssystemen (eBVD2015, säkerhetsdatablad mm) även innehålla information om varan är eller innehåller nanomaterial.

<sup>17</sup> Exempel på avvikelseblankett tillhandahålls av staden.

<sup>18</sup> Kravet gäller ej slutna system.

<sup>19</sup> Användningen av sådant material kan medges om avrinningen renas.

Byggaktören redovisar för miljöförvaltningen

([plan\\_o\\_miljo.miljoforvaltningen@stockholm.se](mailto:plan_o_miljo.miljoforvaltningen@stockholm.se)) hur detta kommer att ske. Miljöförvaltningen lämnar därefter ett utlåtande över reningen.

anläggningsvaror som inte uppfyller kraven redovisas med dokumenterad tillhörande avvikelse.

- Inför ansökan om slutbesked.

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

## 5 ÖVRIGA HÅLLBARHETSKRAV PÅ MATERIAL

### Krav - Trä

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

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

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

### Underlag och metod för uppföljning

Rapportering ska ske i samband med följande två tillfällen:

- Inför ansökan om bygglov

Tillvägagångssätt för att säkerställa kravuppfyllnad ska redovisas.

- Inför ansökan om slutbesked

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

### Krav - Natursten

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

### Underlag och metod för uppföljning

Rapportering ska ske i samband med följande två tillfällen:

- Inför ansökan om bygglov

Tillvägagångssätt för att säkerställa kravuppfyllnad ska redovisas.

- Inför ansökan om slutbesked

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

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



## Versionshistorik

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

**ANSLUTNINGSAVTAL  
AVSEENDE STATIONÄR SOPSUGSANLÄGGNING**

inom område Kista Norra, etapp Odde ("Området")

har denna dag ingåtts mellan

Stockholm Avfall AB, org.nr 556969-3087, ("SVOA") å ena sidan

och

Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg org.nr. 556976-6420, NewCo 5115 Sweden AB  
u.n.t. Kista Parkstad Projekt kv A AB org.nr. 559388-5493, NewCo 5118 Sweden AB  
u.n.t. Kista Parkstad Projekt kv C AB, org.nr 559391-9532, Kista Parkstad Projekt 8 ek.  
för. u.n.t. Kista Parkstad Projekt kv D ek. för. org.nr 769641-5046, NewCo 5119 Sweden  
AB u.n.t. Kista Parkstad Projekt kv E AB, org.nr. 559391-9540, Kista Parkstad Projekt 9  
ek. för. u.n.t. Kista Parkstad Projekt kv F ek. för. org.nr. 769641-5079, NewCo 5120  
Sweden AB u.n.t. Kista Parkstad Projekt kv H AB, org.nr. 559391-9458, Kista Parkstad  
Projekt 10 ek. för. u.n.t. Kista Parkstad Projekt kv I ek.för. org.nr. 769641-5087, NewCo  
5121 Sweden AB u.n.t. Kista Parkstad Projekt kv J AB,org.nr. 559391-9466, Kista  
Parkstad Projekt 11 ek. för. u.n.t. Kista Parkstad Projekt kv K ek.för. org.nr. 769641-5095  
(gemensamt "Fastighetsinnehavarna") å andra sidan

avseende blivande fastigheterna inom Odde 1 samt del av Akalla 4:1 och del av Kista  
4:2, se bilaga 1 ("Fastigheten").

SVOA och Fastighetsinnehavarna benämns nedan även gemensamt för Parterna och var  
och en för Part.

## **1 Inledning**

- 1.1 Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg ("FAB") är innehavare av tomträtten till fastigheten Stockholm Odde 1. De övriga Fastighetsinnehavarna kommer, genom exploateringsavtal med Stockholms stad avseende Fastigheten ("Exploateringsavtalet"), bli ägare av eller innehavare av tomträtt till delar av fastigheterna Stockholm Akalla 4:1 och Kista 4:2. Fastighetsinnehavarna ingår i samma koncern.
- 1.2 I den mån det anges nedan att Fastighetsinnehavarna ansvarar för förpliktelse eller att rättighet tillkommer Fastighetsinnehavarna enligt detta anslutningsavtal ansvarar Fastighetsinnehavarna respektive åtnjuter Fastighetsinnehavarna rättigheter enligt följande:

**FAB** är ansvarigt för att uppfylla Fastighetsinnehavarnas förpliktelser och åtnjuter rättigheter enligt detta anslutningsavtal som är direkt eller indirekt hänförliga till **Fastighet OL** (Se bilaga 1).

**Kista Parkstad Projekt kv A AB** kommer i enlighet med Exploateringsavtalet bli ägare till och är ansvarigt för att uppfylla Fastighetsinnehavarnas förpliktelser och åtnjuter rättigheter enligt detta anslutningsavtal som är direkt eller indirekt hänförliga till **Fastighet A1** och **Fastighet A2** (Se bilaga 1).

**Kista Parkstad Projekt kv C AB** kommer i enlighet med Exploateringsavtalet bli innehavare av tomträtten till och är ansvarigt för att uppfylla Fastighetsinnehavarnas förpliktelser och åtnjuter rättigheter enligt detta anslutningsavtal som är direkt eller indirekt hänförliga till **Fastighet C** (Se bilaga 1).

**Kista Parkstad Projekt kv D ek. för.** kommer i enlighet med Exploateringsavtalet bli ägare till och är ansvarigt för att uppfylla Fastighetsinnehavarnas förpliktelser och åtnjuter rättigheter enligt detta anslutningsavtal som är direkt eller indirekt hänförliga till **Fastighet D** (Se bilaga 1).

**Kista Parkstad Projekt kv E AB** kommer i enlighet med Exploateringsavtalet bli ägare till och är ansvarigt för att uppfylla Fastighetsinnehavarnas förpliktelser och åtnjuter rättigheter enligt detta anslutningsavtal som är direkt eller indirekt hänförliga till **Fastighet E** (Se bilaga 1).

**Kista Parkstad Projekt kv F ek. för.** kommer i enlighet med Exploateringsavtalet bli ägare till och är ansvarigt för att uppfylla Fastighetsinnehavarnas förpliktelser och åtnjuter rättigheter enligt detta anslutningsavtal som är direkt eller indirekt hänförliga till **Fastighet F** (Se bilaga 1).

**Kista Parkstad Projekt kv H AB** kommer i enlighet med Exploateringsavtalet bli innehavare av tomträtten till och är ansvarigt för att uppfylla Fastighetsinnehavarnas förpliktelser och åtnjuter rättigheter enligt detta anslutningsavtal som är direkt eller indirekt hänförliga till **Fastighet H** (Se bilaga 1).

**Kista Parkstad Projekt kv I ek.för.** kommer i enlighet med Exploateringsavtalet bli ägare till och är ansvarigt för att uppfylla Fastighetsinnehavarnas förpliktelser och åtnjuter rättigheter enligt detta anslutningsavtal som är direkt eller indirekt hänförliga till **Fastighet I** (Se bilaga 1).

**Kista Parkstad Projekt kv J AB** kommer i enlighet med Exploateringsavtalet bli innehavare av tomträtten till och är ansvarigt för att uppfylla Fastighetsinnehavarnas förpliktelser och åtnjuter rättigheter enligt detta anslutningsavtal som är direkt eller indirekt hänförliga till **Fastighet J** (Se bilaga 1).

**Kista Parkstad Projekt kv K ek.för.** kommer i enlighet med Exploateringsavtalet bli ägare till och är ansvarigt för att uppfylla Fastighetsinnehavarnas förpliktelser och åtnjuter rättigheter enligt detta anslutningsavtal som är direkt eller indirekt hänförliga till **Fastighet K** (Se bilaga 1).



- 1.3 FAB svarar solidariskt med var och en av de övriga av Fastighetsinnehavarna för deras respektive skyldigheter enligt denna överenskommelse inklusive ansvar för vite. Övriga av Fastighetsinnehavarna är inte solidariskt ansvariga för varandras eller för FABs förpliktelser.
- 1.4 FAB avser att överlåta tomträtten till fastigheten Stockholm Odde 1 (Fastighet OL enligt Bilaga 2) till Fastighetsaktiebolaget Kista Allé Holding AB, org.nr 556950-2213 ("FAB Holding"), ett bolag i samma koncern som Fastighetsinnehavarna. I samband med överlåtelsen är FAB skyldig att tillse att FAB Holding övertar FAB:s samtliga åtaganden och förpliktelser avseende Fastighet OL samt FAB:s solidariska ansvar enligt punkten 1.3 i detta anslutningsavtal. För det fall FAB underlåter att uppfylla förpliktelserna enligt denna punkt 1.4 senast vid tillfället för överlåtelsen utgår vite jämlikt punkten 6.4 nedan.
- 1.5 SVOA är renhållare i Stockholms kommun och ansvarar för insamling och behandling av kommunalt avfall.
- I de områden där det bedömts lämpligt att utföra insamling av kommunalt avfall med hjälp av stationära sopsugssystem har Stockholms kommun givit SVOA i uppdrag att äga och driva sopsugsanläggningar inom ramen för sin roll som renhållare.
- 1.6 Inom Området ska insamling av kommunalt avfall ske genom en stationär sopsugsanläggning.
- SVOA ansvarar för och äger den del av anläggningen som sträcker sig fram till fastighetsgräns, härnå kallad "Anläggningen". Fastighetsinnehavarna är ansvariga för och äger den del av anläggningen som befinner sig inom Fastigheten, härnå kallad "Kvarternätet". Anläggningen och Kvarternätet benämns nedan "Sopsugsanläggningen".
- 1.7 Inför anläggande av Sopsugsanläggningen har idag ingåtts detta anslutningsavtal mellan Parterna, varigenom Fastighetsinnehavarna förbinder sig att ansluta sig till Anläggningen på de villkor som framgår av Avtalet.
- Avtalet reglerar Parternas inbördes förhållande gällande utförande av Kvarternätet och anslutning till Anläggningen.
- 1.8 Detta anslutningsavtal ("Avtalet") består av avtalet samt vid var tid gällande kvartersanvisningar.

Därutöver regleras Parternas inbördes förhållanden av lag och föreskrifter såsom vid var tid gällande föreskrifter för avfallshantering för Stockholms kommun och avfallstaxa för Stockholms kommun.

## **2 Anslutningsavgift**

- 2.1 SVOA avser att täcka kostnaderna för iordningställande av Anläggningen genom uttag av anslutningsavgifter. Anslutningsavgifterna baseras på en kalkyl som beräknar SVOAs uppskattade kostnader för iordningställande av Anläggningen så att denna fullt ut ska fungera för sitt ändamål, såsom exempelvis kostnader för projektering, byggnation, installation av utrustning i terminalbyggnad samt installation av huvudrör från terminal till anslutningspunkt för anslutning till Kvarternät. Avgiften ska också täcka räntekostnader som uppkommer i samband med byggnationen.
- 2.2 Kostnaden för Anläggningen, utslagen per m<sup>2</sup> avgiftsgrundande ytor inom Området, beräknas vid detta Avtals tecknande till mellan 268-295 kronor per m<sup>2</sup>. Slutgiltig kostnad per m<sup>2</sup> inom angivet intervall fastställs av SVOA i samband med att den första Fastigheten inom Området inkommer med ansökan om anslutning till Anläggningen enligt punkten 2.5 och faktureras en Anslutningsavgift.
- Indexreglering av ovan angivet intervall sker i samband med fastställande av anslutningsavgiften. Indexering sker enligt Entreprenadindex 2011, indexgrupp 131 Industribyggnader inv. värme-, vatten- och sanitetsinstallationer med bas september 2019.
- För senare anslutningar sker indexreglering av den slutgiltigt fastställda kostnaden per m<sup>2</sup> enligt Entreprenadindex 2011, indexgrupp 131. Basår och basmånad utgörs av den tidpunkt då anslutningsavgiften fastställdes och indexberäkning görs med januari månads index för aktuellt år.
- 2.3 Anslutningsavgiften för Fastigheten fastställs genom att total antal m<sup>2</sup> avgiftsgrundande ytor för Fastigheten multipliceras med den enligt punkten 2.2 slutligt fastställda kostnaden per m<sup>2</sup>.
- 2.4 Avgiftsgrundande ytor motsvarar de värdegrundande arealuppgifterna som köpeskillingen/tomträttsavgälden för bostäder och lokaler som anges i överenskommelser om exploatering för Fastigheten. För bostäder är 100 % av uppgiven areal avgiftsgrundande och för lokaler är 50 % av uppgiven areal avgiftsgrundande.
- 2.5 Inför anslutning och inkoppling av Kvarternätet, enligt den process som framgår av vid var tid gällande Kvarterns anvisningar ska Fastighetsinnehavarna skicka in uppgifter till SVOA för slutligt fastställande av Fastighetens avgiftsgrundande ytor.



- 2.6 Fastighetsinnehavarna är medvetna om och godtar att beräkningsgrunden för Anslutningsavgiften kan komma att variera inom angivna intervall i punkten 2.2 till följd av osäkerheter i den tidiga kalkylen.
- 2.7 SVOAs uttag av Anslutningsavgift ska grundas på i detta Avtal angivna beräkningsgrunder och SVOA kan inte efter detta Avtals undertecknande kräva högre Anslutningsavgift annat än under de förutsättningar som anges i punkten 3.3.
- 2.8 Betalning av Anslutningsavgiften enligt ovan sker mot faktura från SVOA, med trettio (30) dagars betalningstid. Vid försenad betalning ska Fastighetsinnehavarna erlægga dröjsmålsränta enligt räntelagen. SVOA äger även rätt till ersättning för de kostnader som är förenade med betalningsdröjsmålet, såsom kostnad för betalningspåminnelse.
- 2.9 För det fall att Stockholms kommunfullmäktige antar en taxa som innefattar de kostnader som anges i punkten 2.1, innan dess att Fastighetsinnehavarna erlagt betalning av Anslutningsavgift, ska vad som sagts i avsnitt 2, vara utan giltighet för bägge parter.
- 2.10 Oaktat vad som sagts i punkten 2.9 ska inga omständigheter ge Fastighetsinnehavarna rätt till återbetalning av redan erlagd Anslutningsavgift.

### **3 Kvarternätets utförande**

- 3.1 Fastighetsinnehavarna ska ansvara för, själv bekosta, samt svara för utförandet av Kvarternätet fram till den anslutningspunkt som fastställs av SVOA. Fastighetsinnehavarna ska också själv ombesörja och bekosta erforderliga myndighetstillstånd, anmälningar, start- och slutbesked enligt plan och bygglagen (2010:900) för Kvarternätets genomförande.
- 3.2 Inom Området ska de Fastigheter som tillsammans utgör ett kvarter anlägga ett gemensamt kvarternät som kommer att tilldelas en gemensam anslutningspunkt. SVOA kommer att samråda med och därefter informera Fastighetsinnehavarna om anslutningspunktens läge inom den tid som är skälig med hänsyn till Fastighetsinnehavarnas intresse av att kunna planera för anläggande av Kvarternätet.
- 3.3 Om Fastighetsinnehavarna begär fler än en anslutning till Kvarternätet, eller andra ändringar efter att detta Avtal ingåtts, och SVOA godtar detta, ska Fastighetsinnehavarna, utöver erläggande av Anslutningsavgift, även ersätta SVOA för de kostnader som dessa ändringar medför.
- 3.4 Fastighetsinnehavarna ansvarar för att Kvarternätet utformas så att det blir kompatibelt med Anläggningen. Kvarternätet ska utföras i enlighet med vid var tid gällande Kvarterisanvisningar. Fastighetsinnehavarna ansvarar för att inför projektering och upphandling hämta aktuella Kvarterisanvisningar från SVOA. De krav och



förutsättningar som anges i dessa Kvartersanvisningar ska vara en del av byggherrens förfrågningsunderlag vid upphandling av Kvartersnätet.

- 3.5 Fastighetsinnehavarna ska för det fall att SVOA finner det nödvändigt, bereda SVOA möjlighet att granska samtliga avtal (före undertecknandet) som Fastighetsinnehavarna avser att ingå för Kvartersnätets genomförande i syfte att säkerställa att Kvartersnätet är kompatibelt med Anläggningen.
- 3.6 SVOA ska i god tid kallas till och beredas möjlighet att delta i för-, slut- och efterbesiktningar av Kvartersnätet. SVOAs eventuella anmärkningar som framförs vid eller i anslutning till dessa besiktningstillfällen ska beaktas av Fastighetsinnehavarna.
- 3.7 SVOAs granskning och eventuella anmärkningar medför inte att SVOA påtar sig något ansvar i förhållande till Fastighetsinnehavarna.

#### **4 Anslutning och driftsättning**

- 4.1 Anslutning och inkoppling av Kvartersnätet till Anläggningen ska ske i samförstånd med SVOA, enligt den process som framgår av vid var tid gällande Kvartersanvisningar.
- 4.2 Anläggningsspecifik dokumentation ska överlämnas till SVOA senast fjorton (14) dagar före funktionstest av Kvartersnätet enligt vad som framgår av vid var tid gällande Kvartersanvisningar.
- 4.3 Driftsättning av Kvartersnätet förutsätter att Kvartersnätet genomgått ett godkänt funktionstest av SVOA, att Parterna undertecknat ett avtal för reglering av den fortsatta driften av Sopsugsanläggningen ("Driftsavtal") samt erlagt full Anslutningsavgift enligt detta Avtal.
- 4.4 SVOA kan ombesörja provisorisk hämtning av avfall som bekostas av Fastighetsinnehavarna, enligt gällande avfallstaxa i Stockholms kommun, till dess att Sopsugsanläggningen är färdigställd och har tagits i drift.
- 4.5 Avgift för drift av Anläggningen samt för insamling och behandling av kommunalt avfall debiteras i enlighet med vid var tid gällande avfallstaxa i Stockholms kommun.

#### **5 Skadestånd**

- 5.1 Om Part orsakas skada på grund av att en Part har överskridit sin rätt eller åsidosatt en skyldighet enligt detta Avtal, ska Part återställa det som rubbats eller fullgöra det som eftersatts och ersätta den direkta skadan.

## 6 Överlåtelse av detta Avtal

6.1 Fastighetsinnehavarna får ej överlåta hela eller delar av detta Avtal på annan utan ett skriftligt godkännande från SVOA.

6.2 Fastighetsinnehavarna ska, vid överlåtelse (även om detta sker genom fastighetsbildningsåtgärd) av hela Fastigheten eller av hela den del av Fastigheten som är ansluten eller avses anslutas till Anläggningen, tillse att den nya fastighetsinnehavaren senast vid tillträdet inträder som part i detta Avtal istället för den av Fastighetsinnehavarna som är överlåtare och övertar dennes samtliga rättigheter och skyldigheter.

Sådan överlåtelse ska ske genom att partsbytestavtal tecknas mellan SVOA, den av Fastighetsinnehavarna som är överlåtare och den nya ägaren. Om den nya ägaren inte skäligen kan godtas av SVOA ska det av partsbytesavtalet framgå att den av Fastighetsinnehavarna som är överlåtare svarar för den nya fastighetsinnehavarens rätta fullgörande av samtliga förpliktelser gentemot SVOA.

6.3 I det fall del av Fastigheten överlåts och både den del av Fastigheten som ska överlåtas och den del som inte ska överlåtas, är eller avses anslutas till Anläggningen gäller följande.

Den av Fastighetsinnehavarna som överlåtit del av Fastigheten ska, vid överlåtelse av del av Fastigheten, (även om detta sker genom fastighetsbildningsåtgärd), tillse att den nya fastighetsinnehavaren senast vid tillträdet till överlåten del av Fastigheten tecknar ett anslutningsavtal motsvarande Avtalet med SVOA.

Avtalet fortsätter att gälla mellan Parterna avseende den del av Fastigheten som inte överlåts och som är eller avses anslutas till Anläggningen.

6.4 I det fall någon av Fastighetsinnehavarna inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med punkterna 6.2 och 6.3 ovan, senast vid tillfället för överlåtelsen, ska den av Fastighetsinnehavarna som underlåtit att uppfylla aktuella förpliktelser erlægga vite till SVOA med 5 000 000 kronor.

## 7 Säkerhet/solidariskt ansvar

7.1 För det fall Fastigheten eller del därav, direkt eller indirekt genom överlåtelse av aktier eller andelar i aktiebolag eller ekonomisk förening, ska överlåtas på annan än någon av Fastighetsinnehavarna eller FAB Holding kan FABs, eller om FAB Holding trätt i FABs ställe i enlighet med punkten 1.4, FAB Holdings solidariska ansvar enligt punkten 1.3 ersättas av solidariskt ansvar, borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller

annan motsvarande säkerhet som SVOA skäligen kan godta som säkerhet för anslutningsavgiften.

Det åligger FAB, eller om FAB Holding trätt i FABs ställe FAB Holding, att tillse att den nya fastighetsinnehavaren (alternativt innehavaren av aktier eller andelar i någon av Fastighetsinnehavarna) ställer sådan säkerhet för att FAB, eller FAB Holding som trätt i FABs ställe enligt punkten 1.4, ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande avseende solidariskt ansvar enligt punkten 1.3. FAB eller FAB Holding som trätt i FAB:s ställe enligt punkten 1.4, svarar således solidariskt även med den nya fastighetsinnehavaren gentemot SVOA för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt punkten 2 i detta anslutningsavtal, intill dess SVOA genom skriftligt samtycke härom befriat FAB, eller FAB Holding som trätt i FAB:s ställe, från sitt åtagande.

## **8 Ändringar och tillägg**

- 8.1 Ändringar i detta Avtal ska för att vara gällande nedtecknas skriftligt och undertecknas av båda Parter.

## **9 Avtalets giltighet**

- 9.1 Detta Avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte stadsbyggnadsnämnden eller, om beslutet ska fattas av kommunfullmäktige, kommunfullmäktige antar detaljplan Dp-nummer 2015-09817-54 genom beslut som vinner laga kraft.

## **10 Tvist**

- 10.1 Detta Avtal ska tolkas och tillämpas i enlighet med svensk rätt. Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.
-



Detta avtal har upprättats i elva likalydande exemplar varav Stockholm Avfall AB erhållit ett och Fastighetsinnehavarna varsitt.

**För Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg:**Stockholm den 23 / 11 - 2022

Namnteckning:



Namnförtydligande:

X. FREDRIK ANDRE  
  
Jan-Philip Holzberg

**För Stockholm Avfall AB:**

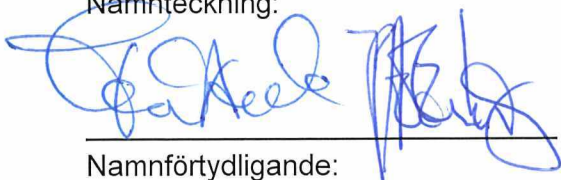
Stockholm den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Namnteckning:

Namnförtydligande:

**För Kista Parkstad Projekt kv A:**Stockholm den 23 / 11 - 2022

Namnteckning:



Namnförtydligande:

**För Stockholm Avfall AB:**

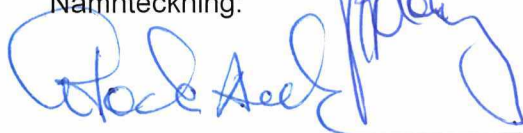
Stockholm den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Namnteckning:

Namnförtydligande:

**För Kista Parkstad Projekt kv C:**Stockholm den 23 / 11 - 2022

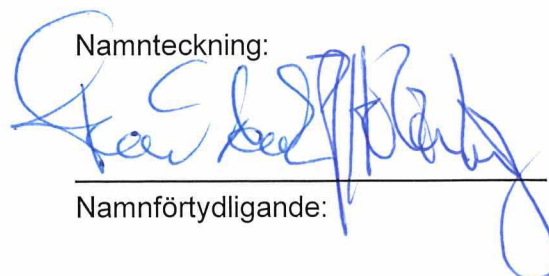
Namnteckning:



Namnförtydligande:

**För Kista Parkstad Projekt kv D:**Stockholm den 23 / 11 - 22

Namnteckning:

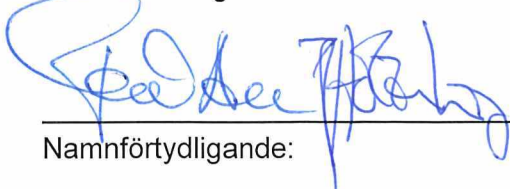


Namnförtydligande:

**För Kista Parkstad Projekt kv E:**

Stockholm den 23/11 - 22

Namnteckning:

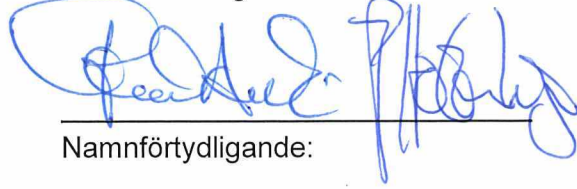


Namnförtydligande:

**För Kista Parkstad Projekt kv F:**

Stockholm den \_\_\_\_/\_\_\_\_ - \_\_\_\_

Namnteckning:

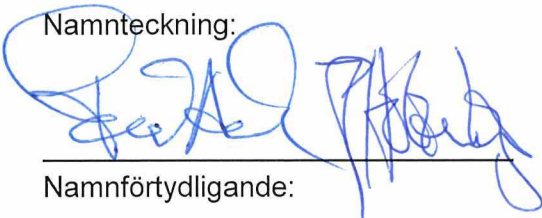


Namnförtydligande:

**För Kista Parkstad Projekt kv H:**

Stockholm den \_\_\_\_/\_\_\_\_ - \_\_\_\_

Namnteckning:

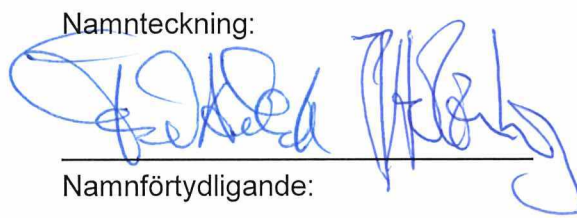


Namnförtydligande:

**För Kista Parkstad Projekt kv I:**

Stockholm den \_\_\_\_/\_\_\_\_ - \_\_\_\_

Namnteckning:

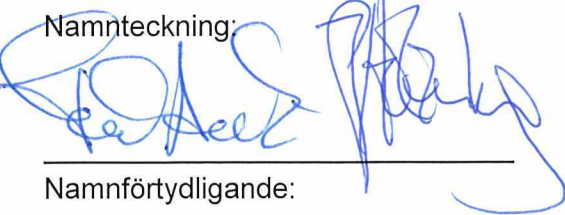


Namnförtydligande:

**För Kista Parkstad Projekt kv J:**

Stockholm den \_\_\_\_/\_\_\_\_ - \_\_\_\_

Namnteckning:

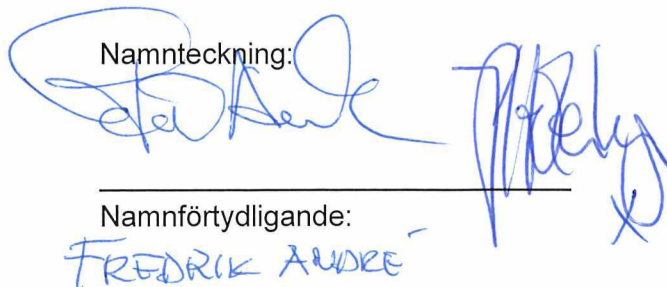


Namnförtydligande:

**För Kista Parkstad Projekt kv K:**

Stockholm den 23/11 - 2022

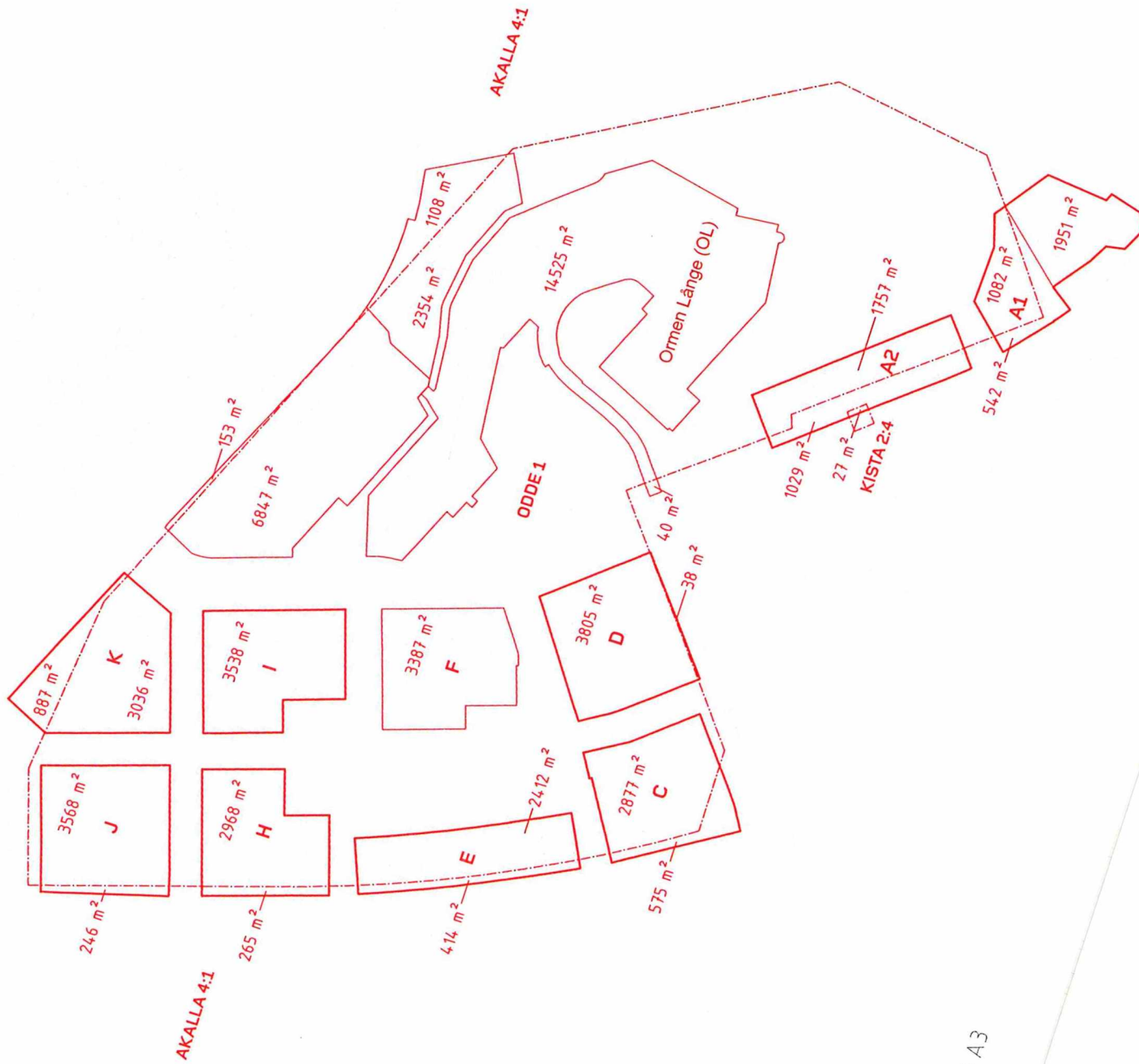
Namnteckning:



Namnförtydligande:  
FREDRIK ANDRE

Odde - kvartersmark per fastighet

Bilaga 1



REFLEX ARKITEKTER 2022-06-10

1:2000 A3



# BORGENSFÖRBINDELSE

Mellan å ena sidan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd (nedan **Staden**) och å andra sidan Fastighetsaktiebolaget Kista Alléväg (org.nr. 556976-6420), NewCo 5115 Sweden AB uät Kista Parkstad Projekt kv A AB (org.nr. 559388-5493), NewCo 5118 Sweden AB uät Kista Parkstad Projekt kv C AB (559391-9532), Kista Parkstad Projekt 8 ek. för. uät Kista Parkstad Projekt kv D ek. för. (org.nr. 769641-5046), NewCo 5119 Sweden AB uät Kista Parkstad Projekt kv E AB (org.nr. 559391-9540), Kista Parkstad Projekt 9 ek. för. uät Kista Parkstad Projekt kv F ek. för. (org.nr. 769641-5079), NewCo 5120 Sweden AB uät Kista Parkstad Projekt kv H AB (org.nr. 559391-9458), Kista Parkstad Projekt 10 ek. för. uät Kista Parkstad Projekt kv I ek. för. (org.nr. 769641-5087), NewCo 5121 Sweden AB uät Kista Parkstad Projekt kv J AB (org.nr. 559391-9466), Kista Parkstad Projekt 11 ek. för. uät Kista Parkstad Projekt kv K ek. för. (org.nr. 769641-5095), och NewCo 5116 Sweden AB uät Kista Parkstad Projekt FSK AB (org.nr. 559391-9516), (nedan var för sig **Bolag** och gemensamt **Bolagen**), har träffats, eller kommer att träffas, Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Odde 1, Kista 2:4 och del av Akalla 4:1 i Kista, dnr E2022-01984 (nedan **Avtalet**). Bolagen ska enligt punkten 5.1 Säkerhet i Avtalet ställa säkerhet i form av borgensåtagande för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser som åligger Bolagen enligt Avtalet. Skanska AB (org.nr. 556000-4615) åtar sig därför följande ansvar till fullgörande av punkten 5.1 Säkerhet i Avtalet.

Härmed åtar sig Skanska AB, org.nr. 556000-4615, (nedan **Borgensmannen**), att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolagen och den eller de som senare kan komma att förvärva hel eller del av Överlåtelsefastighet eller tomträtt till Tomträttsfastighet eller Tomträtten enligt definitioner i Avtalet, gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser som åligger Bolagen, Bolag eller förvärvare enligt Avtalet samt de avtal som Staden och Bolagen eller Bolag ingår som en följd av detsamma.

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

Denna borgensförbindelse gäller från och med dagen för Borgensmannens undertecknande av borgensförbindelsen till och med att Bolagen, Bolag eller förvärvare uppfyllt sina åtaganden och förpliktelser enligt Avtalet.

För det fall Överlåtelsefastighet eller tomträtt till Tomträttsfastighet eller Tomträtten, enligt definitioner i Avtalet, eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna borgensförbindelse komma att ersättas av annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti (on demand) eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger berört Bolag att tillse att förvärvare ställer sådan säkerhet för att Borgensmannen ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt denna borgensförbindelse. Borgensmannen kan endast genom skriftligt samtycke från Staden bli befriad från sitt åtagande enligt denna borgensförbindelse.

Denna borgensförbindelse är begränsad till 100 000 000 kronor, i penningvärde 2023-01-01. Denna begränsning avser endast viten enligt punkt 5.2 i Avtalet. För övriga viten i Avtalet gäller ingen begränsning.

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

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

För Skanska AB

Datum [ ]

( )

(.....)