

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Playce Bostad 1 AB (org.nr 559400-8723), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för bostäder m.m. inom del av Akalla 4:1, Kista

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2015-02-19 lämnat markanvisning till Sport Hotels of Sweden AB för att uppföra sporthotell, sportanläggning, bostäder, kontor och handel inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Stockholms kommun. Staden och Sport Hotels of Sweden AB träffade med anledning av detta markanvisningsavtal 2015-04-21. Staden och Sport Hotels of Sweden AB, som under projektets gång ändrat namn till Playce AB, har härefter överenskommit att det inom det markanvisade området ska bildas flera fastigheter samt att fyra överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse ska tecknas, vilka tillsammans fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet. Avsikten är att tomträttsupplåtelseerna enligt de fyra överenskommelserna om exploatering ska ske samtidigt. Överenskommelserna om exploatering tecknas mellan Staden och bolag tillhörande samma koncern som Playce AB.

Denna överenskommelse om exploatering tecknas mellan Staden och Bolaget och avser tomträttsupplåtelse och genomförande av exploatering för i huvudsak bostäder.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av Akalla 4:1 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2015-09816-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning m.m.

Staden ska ansöka om bildandet av två fastigheter, varav en ska vara en tredimensionell fastighet, nedan gemensamt kallade **Fastigheterna**, inom det område som anges med blå streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Bolaget ansvarar för att ta fram alla de underlag m.m. som behövs för att Fastigheterna ska kunna bildas och biträder Staden i lantmäteriförrättningen.

Bolagets avsikt är att inom Fastigheterna uppföra en hög byggnad med främst bostadslägenheter. Avsikten är att viss del av lägenheterna inom byggnaden ska upplåtas med hyresrätt och viss del med bostadsrätt, se § 3.2 nedan. För att möjliggöra dessa olika upplåtelseformer inom en och samma byggnad behöver byggnaden vara uppdelad i två fastigheter, en för respektive upplåtelseform.

Om Fastigheterna inte bildats inom 30 månader från Stadens ansökan om fastighetsbildning har Staden rätt att ändra befintlig ansökan till att istället avse bildandet av endast en fastighet, alternativt ge in en ny ansökan om bildandet av endast en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och gränser som anges med blå streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Bolaget ska bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Staden ska medverka till bildandet av erforderliga servitut. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

Då det vid tecknandet av denna överenskommelse, enligt vad som framgått ovan, inte är känt om det kommer att bildas två fastigheter (Fastigheterna) eller endast en fastighet (Fastigheten) används på ett flertal ställen i överenskommelsen skrivningen Fastigheterna/Fastigheten. Det ska förstås som att det är Fastigheterna som avses i det fall det bildas två fastigheter och Fastigheten som avses i det fall det bildas endast en fastighet. Av samma skäl används på ett flertal ställen i överenskommelsen skrivningarna tomträterna/tomträten och tomträttsavtalen/tomträttsavtalet. På motsvarande sätt som avseende Fastigheterna/Fastigheten ska det förstås som att det är tomträterna (till Fastigheterna) respektive tomträttsavtalen (avseende Fastigheterna) som avses i det fall det bildas två fastigheter (Fastigheterna) och tomträten (till Fastigheten) respektive tomträttsavtalet (avseende Fastigheten) som avses i det fall det bildas endast en fastighet (Fastigheten).

2.2 Tomträttsupplåtelse och rättigheter m.m.

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft och Staden meddelat bestämd tidpunkt för när Bolaget kan påbörja byggnation enligt § 3.1 nedan träffa tomträttsavtal för Fastigheterna/Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 2. Upplåtelsedag ska i tomträttsavtalen/tomträttsavtalet bestämmas till det datum då Bolaget kan påbörja byggnation enligt 3.1 nedan. Regleringstillfälle i tomträttsavtalen/tomträttsavtalet infaller vid nästkommande kvartalsskifte.

Avgälden för bostäder ska i tomträttsavtalen/tomträttsavtalet baseras på de av kommunfullmäktige beslutade nivåer för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten då

tomträttsavtalen/tomträttsavtalet träffas multiplicerad med en bruttoarea baserad på de ritningar för vilka bygglov beviljats.

Avgäld för lokaler

Avgälden för lokaler är bestämd till 202 kr/m² BTA och år.

Nivån är angiven i prisläge 2021-06-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till upplåtelsedagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2020-12-31 (indextal för år 2020) är indextalet 452,6 enheter (1983-12-31=100) och per 2021-12-31 (indexantal för år 2021) 477,2 enheter. Indextalet per 2021-06-01 har beräknats till 462,9 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2020 och 2021. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid upplåtelse beräknas avgäldsnivån enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid upplåtelsepunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indexantal avser och KPI för den månad som infaller två månader före upplåtelsen. Avgälden vid upplåtelse beräknas som avgälden i prisläge 2021-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Avgäldsperioden ska vara 10 år.

Den i bilagt förslag till tomträttsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Wingårds arkitekter daterade 2022-05-20. I kommande tomträttsavtal ska bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Bolaget är medvetet om att Fastigheterna/Fastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar med mera. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar om Bolaget anser det nödvändigt alternativt att anpassa sin byggnad till befintliga konstruktioner.

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får regleras i tomträttsavtalen/tomträttsavtalet, inskrivas som servitut i Fastigheterna/Fastigheten (blivande tomträterna/tomträten) 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 och ledningar m.m.

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att på Fastigheterna/Fastigheten (blivande tomträterna/tomträten) utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar, placering bestäms efter samråd med Bolaget.

2.3 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande såsom till exempel garage, gård och ledningar.

Bolaget förbinder sig även att med övriga tomträttshavare/fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till nedan angivna 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.

- Garageanläggning
- Gård
- Ledningar och sopsug

2.4 Överlåtelse av byggnad och anläggning

Bolaget, som har besiktigt Fastigheterna, eller Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastigheterna, eller Fastigheten, skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheterna, eller Fastigheten.

2.5 Rivning

Bolaget ombesörjer och bekostar rivning av befintlig bebyggelse inom Fastigheterna, eller Fastigheten.

2.6 Markföreningar

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

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

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

Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som det inte finns någon avsättning för. Staden svarar även för merkostnad för schakt av dessa massor och eventuell återfyllnad, såvida det inte handlar om kostnader kopplat till planerad anläggningsschakt som ändå ska ske oaktat föroreningsgrad.

För att Bolaget ska få ersättning krävs verifikat. Bolaget ska till Staden bland annat redovisa uppgifter om totalt schaktad mängd jord, mängden jord som har omhändertagits på mottagningsanläggning i halter över MKM, andel återanvända massor samt tillförda fyllnadsmassors ursprung.

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

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

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

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

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

Byggstart och produktionstid

Staden har upprättat en preliminär tidplan för exploateringen inom Planområdet. Innan Fastigheterna/Fastigheten bebyggs ska Staden anlägga omgivande arbetsgator och ledningsnät. När byggnation av kvartersmark är färdigställd utför Staden finplanering. Tidplanen anger preliminär tidpunkt för när Bolaget kan påbörja byggnation, utifrån nuvarande förutsättningar bedöms den preliminära tidpunkten till tidigast juni 2027. Tidplanen kan dock löpande komma att justeras av Staden varvid ny preliminär tidpunkt för när byggnation kan påbörjas ska anges.

Staden ska senast 12 månader i förväg skriftligen meddela Bolaget bestämd tidpunkt för när Bolaget kan påbörja byggnation. Innan denna tidpunkt får byggnation inte påbörjas. I det fall tomträttsavtal för Fastigheterna/Fastigheten inte träffats när bestämd tidpunkt för när Bolaget kan påbörja byggnation infaller får dock Bolaget inte påbörja byggnation förrän tomträttsavtal träffats.

Finplanering och motfyllning källarvåning

Senast 6 månader efter att Bolaget påbörjat byggnation ovan mark med gjuten platta ska Bolaget till Staden meddela preliminärt inflyttningsdatum för Fastigheterna/Fastigheten.

Staden kommer verka för att en samordnad tidplan för finplaneringen av de allmänna gatorna inom Planområdet upprättas.

Bolaget förbinder sig att senast 6 månader före fastställt inflyttningsdatum eller den tid som överenskommit i den samordnade tidplanen ha frånträtt allmän plats samt ha färdigställt bottenplattor och källarväggar inom Fastigheterna/Fastigheten inklusive erforderliga kompletteringsarbeten, såsom till exempel isolering och ledningar, som ansluter mot blivande allmän platsmark upp till den marknivå som krävs för att Staden ska kunna utföra sina entreprenadarbeten för färdigställande av de allmänna gatorna, med beaktande av motfyllning och erforderlig överlast som kommer att belasta källarväggarna. Staden utför därefter finplanering. Om Bolaget inte uppfyller dessa åtaganden utgår löpande vite om 100 000 kronor per vecka till dess att åtagandena uppfyllts.

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

3.2 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Fastigheterna/Fastigheten uppföra bebyggelse innehållande cirka 450 lägenheter och cirka 240 kvm kommersiella lokaler.

Bolaget ska upplåta minst 50 procent av bostadslägenheterna med bostadsrätt, resterande del får upplåtas med hyresrätt.

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

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

3.3 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna/Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering

och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna/Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna/Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

För att kunna färdigställa arbetsgator innan byggnation påbörjas på Fastigheterna/Fastigheten och möjliggöra att Bolagets entreprenader kan utföras utan avbrott kommer Staden låta anlägga stödelement, slänter och tryckbank längs med gatorna, i enlighet med Bilaga 3. Staden köper in stödelement och bygger slänter in i kvartersmark och Bolaget bekostar detta. Staden fakturerar Bolaget efter att stödelementen anlagts.

För att möjliggöra exploatering kommer Staden att anlägga en arbetsgata på kvartersmark och gatan behöver vara i drift fram till dess att kraftledningsstolpen är demonterad, se Bilaga 3.

Slänter eller tryckbank som Staden, i enlighet med Bilaga 3, låter anlägga på Fastigheterna/Fastigheten får inte schaktas bort. Om materialet behöver dras av eller schaktas ska det göras i samråd med Staden. Bolaget äger och bekostar materialet som lämnas på Fastigheterna/Fastigheten.

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

3.4 Ledningar

Inom Fastigheterna/Fastigheten, finns idag ledningar för el, tele och dagvatten. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av ledningar. Bolaget är införstått med att ledningsomläggningen innebär att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Fastigheterna/Fastigheten. Bolaget tar på sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

Bolaget är införstått med att Staden alt. ledningsägare/-na måste omlägga ovannämnda ledningar innan Bolaget kan påbörja sin byggnation. Detta påbörjas först då Detaljplanen vunnit laga kraft. Hänsyn till denna förutsättning ska tas i tidplanen enligt § 3.1.

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

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

3.5 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Om Bolagets schakt medför skador på berg på allmän plats ska Bolaget till Staden utge vite med 75 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark. Bolaget ska därutöver återställa marken enligt Stadens anvisningar.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheterna/Fastigheten utan tillstånd, se § 3.8 nedan.

3.6 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

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

3.7 Information till allmänheten

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

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

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast i samband med byggaktörens etablering.

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

3.8 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheterna/Fastigheten. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

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

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheterna/Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligt skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheterna/Fastigheten och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd.

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

3.9 Åtagande gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017", i Bilaga 4.

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

Bolaget förbinder sig att före bygglovsansökan, utöver ovanstående, genom energiberäkning verifiera att energikravet i Bilaga 4 uppfylls.

3.10 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheterna/Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheterna/Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

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

3.11 Tillgänglighet i utemiljö

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

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 ALM 2) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

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

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

3.12 Fiberanslutning

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

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.14 Avfallshantering

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

I Kista har en stationär sopsugsanläggning byggts för sopherantering. Stockholm Avfall AB (org.nr: 556969-3087), är huvudman för sopsugsanläggningen. Stockholm Avfall AB kommer att ansvara för den del av sopsugsanläggningen som sträcker sig fram till fastighetsgräns. Bolaget är ansvarigt för den del av anläggningen som befinner sig inom Fastigheterna/Fastigheten.

Bolaget och Avfallsbolaget har ingått ett anslutningsavtal, se Bilaga 5.

3.15 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolaget har tagit del av ett dokument benämnt ”Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark”, som finns på stadens hemsida. Dokumentet redovisar

riktlinjer som bör, och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för stadens allmänna platsmark.

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

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

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

Playce AB (f.d. Sport Hotels of Sweden AB) (org.nr. 556970-5915) har åtagit sig, se Bilaga 6, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För de fall tomträtterna/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 Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Playce AB (f.d. Sport Hotels of Sweden AB) (org.nr. 556970-5915) ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Playce AB (f.d. Sport Hotels of Sweden AB) (org.nr. 556970-5915) svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Playce AB (f.d. Sport Hotels of Sweden AB) (org.nr. 556970-5915) från sitt åtagande.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 16 600 000 kronor, i penningvärde 2021-06-01, att senast 7 år efter upplåtelsedagen enligt tomträttsavtalen/tomträttsavtalet ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtalen/tomträttsavtalet träffats ska detta vite sättas ned till 5 500 000 kronor, i

penningvärde 2021-06-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalen/tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

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

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

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

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Innan tomträtterna/tomträtten upplåtits får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtterna/tomträtten upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 22 100 000 kronor i penningvärde 2021-06-01, att vid överlåtelse av tomträtterna (eller en av dessa)/tomträtten tillse att ny tomträttshavare övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheterna/Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheterna/Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Playce Bostad 1 AB träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av Akalla 4:1, Kista, daterad

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 22 100 000 kronor i penningvärde 2021-06-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

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

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

4.4 Fullgjorda åtaganden

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

4.5 Överenskommelsens giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2024-07-01 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels kommunfullmäktige senast 2024-07-01 godkänner förslag till genomförandebeslut för del av Akalla 4:1 i Kista, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

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

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

* * * * *

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

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Playce Bostad 1 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Stockholm den

För Playce AB (f.d. Sport Hotels of Sweden AB) till godkännande av att överenskommelsen träffas mellan Staden och Bolaget, i enlighet med vad som angetts i § 1.1 ovan

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med de/den blivande tomträttsfastigheterna/tomträttsfastigheten markerade/markerad
2. Förslag till tomträttsavtal med Bilaga
3. Skedesplan
4. Energi- och materialkrav juli 2012-oktober 2017
5. Anslutningsavtal Stockholm Avfall AB, sopsugsanläggning
6. Kopia av borgenshandling