

NCC Boende AB (org.nr. 556726-4121), nedan kallad **Exploatören**, planerar att tillsammans med Folkhem Produktion AB (org.nr. 556324-4937), Einar Mattsson Projekt AB (org.nr. 556789-4877), Bo rätt i Stockholm BORIS AB (org.nr. 556201-7169) och Sundhem AB (org.nr. 556712-2204), uppföra ca 175 enbostadshus på det skogsbeklädda bergspartiet – Kistahöjden - i norra Kista. För genomförandet av exploateringen på Kistahöjden kommer staden att upprätta separata överenskommelser med de fem byggherrarna.

Med anledning härav har mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och **Exploatören** under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffat följande

## **Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse och överlåtelse av mark inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista**

### **Kistahöjden**

#### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden har enligt beslut 2006-04-27 lämnat markanvisning till NCC Construction AB, org nr 556613-4429 för att uppföra bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 på Kistahöjden.

##### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av fastigheten Akalla 4:1 - Kistahöjden - antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2005-18083-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

##### 1.3 Exploatören

NCC-koncernen har omorganiserats efter det att markanvisning lämnats till NCC Construction AB (org nr 556613-4429) och NCC Boende AB (org nr 556726-4121) tar över allt ansvar för att uppföra NCC:s del av bostadsbebyggelsen på Kistahöjden i enlighet med denna överenskommelse. NCC Boende benämns fortsättningsvis för **Exploatören**.

## § 2

### FASTIGHETSBLDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

#### 2.1.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av dels en fastighet, nedan kallad **Fastigheten E**, och dels en eller flera fastigheter, nedan kallad **Fastigheten F**, med i huvudsak det läge och gränser som anges som Område E respektive Område F på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Exploatören ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

#### 2.1.2 Tomträtsupplåtelse – Fastigheten E

Staden och Exploatören skall efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträtsavtal för **Fastigheten E** på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträtsavtal, Bilaga 2. Upplåtelsedagen i tomträtsavtalet skall bestämmas till det kvartalsskifte som infaller senast femton månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft.

Avgälden ska baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för tomträtsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträtsavtalets tecknande.

Den i bilagt förslag till tomträtsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Studio 1.11 daterade 2009-09-28. I det slutgiltiga tomträtsavtalet skall bruttoarean och tomträtsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

#### 2.1.3 Nyttjanderätt Fastigheten E

Om Exploatören behöver nyttja Fastigheten E innan det är möjligt att upplåta den med tomträtt skall Exploatören äga rätt att teckna nyttjanderättsavtal för marken med i princip samma villkor som gäller första året i det blivande tomträtsavtalet för Fastigheten E.

#### 2.2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Exploatören Fastigheten F, som beräknas innehålla 27 radhustomter, för en överenskommen köpeskillning om sexhundrafemtio tusen (650 000:-) kronor per radhustomt. Fastigheten F, som omfattar ca 14 000 m<sup>2</sup> av fastigheten Akalla 4:1, är markerad som Område F på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

#### *Prisreglering*

Köpeskillningens storlek skall för tiden mellan värdetidpunkt (juli 2010) och betalningstidpunkt indexeras enligt följande:

$$A=B*(C/D)$$

A= Köpeskillningen vid betalningstidpunkten, kr per radhustomt.

B= Prisöverenskommelse vid värdetidpunkten, kr per radhustomt

C= Senast kända av SCB redovisade kvartals fastighetsprisindex (FASTPI) avseende småhus för permanentboende inom Storstockholm vid betalningstidpunkten

D= Av SCB redovisade fastighetsprisindex (FASTPI) för 3:e kvartal år 2010 avseende småhus för permanentboende inom Storstockholm

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

#### 2.2.2 Tillträde

Exploatören tillträder Fastigheten F senast tjugoen månader efter det att fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

#### 2.2.3 Betalning m m

Exploatören skall senast på tillträdesdagen betala slutlig köpeskillning i enlighet med § 2.3 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

Staden skall på tillträdesdagen överlämna till Exploatören de handlingar rörande Fastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Exploatören i egenskap av ägare till Fastigheten.

#### 2.2.4 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet skall betalas av Staden och för tiden därefter av Exploatören. Motsvarande skall gälla för intäkterna av Fastigheten F.

#### 2.2.5 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheten F på tillträdesdagen inte besväras av inskrivningar.

#### 2.2.6 Fastighetens skick m m

Bolaget, som har besiktigat Fastigheten F, förklarar sig härmed godta Fastigheten F:s skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten F. Beträffande markföreningar se pkt 2.3.

#### 2.3 Markföreningar

Fastigheten utgörs av naturmark som tidigare inte varit ianspråktagen. Om en markförening, som förhindrar att Fastigheten kan användas enligt detaljplanens bestämmelser, mot förmodan skulle påträffas skall Staden omgående kontaktas. Staden beställer, utför och bekostar därvid erforderliga provtagningar och utredningar för att

klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten. Vid behov tar Staden fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Staden bekostar inga åtgärder enligt andra meningarna beställda av Exploatören.

Exploatören genomför eventuella efterbehandlingsåtgärder i enlighet med Stadens handlingsplan. Samtliga åtgärder skall i förväg vara godkända av staden. Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten.

Exploatören svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av de massor som har en sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I första hand skall sådana massor återanvändas inom fastigheten. Efter samråd med miljöförvaltningen kan massorna även återanvändas inom andra områden.

För massor som har sådan kvalitet att de kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ansvarar staden för de merkostnader för schakt, transport och deponi som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder. I första hand tillämpas Storstadsspecifika riktvärden vid denna bedömning. Staden ersätter inte i något fall hantering av massor med halter understigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader och dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

#### 2.4 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Exploatören såsom ägare till fastigheten F befriad från gatukostnadsersättning enligt detaljplan, Dp 2005-18083-54. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Exploatören svarar för alla övriga kostnader för fastigheten F såsom kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm.

### § 3

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

### 3.1 Samordning och tidplan

Staden och Exploatören förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse, enligt en av parterna gemensamt upprättad huvudtidplan.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med Stadens olika

entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

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

### 3.2 Bostäder

Exploatören skall uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 35 enbostadshus inom Fastigheten E och cirka 27 enbostadshus inom Fastigheten F.

### 3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Exploatören 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 Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av allmän gata och bullervall utmed E4 enligt detaljplanen. Bullervallen planeras vara utbyggd senast 2013-06-30.

### 3.4 Gemensamhetsanläggningar

Exploatören förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för anläggningar inom den del av Planområdet som markerats med beteckningen g på detaljplanekartan (Bilaga 1), såsom gator, gångvägar, parkering, sopstationer, lekplatser, ledningar mm.

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

### 3.5 Befintlig vegetation och park

#### *Park- och naturmark samt gatuplanteringar*

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheterna inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheterna med ett stabilt två meter högt staket. Exploatören ansvarar för att Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse skall Exploatören utge vite med 50 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar Exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan.

Om Exploatören nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Fastigheterna utan tillstånd skall Exploatören utge vite i enlighet med § 3.7 nedan.

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna punkt 3.5. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

### 3.6 Bygg- och informationsskyltar

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

### 3.7 Byggytor och byggetablering

Exploatören skall tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Staden om vilka 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. Ansvarig förvaltning för upplåtelse av allmän plats är för närvarande Trafikkontoret.

Exploatören skall tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheterna och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Om så ej sker och detta har påpekats av staden skall vite utgå med 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheterna och godkänd byggetableringsyta. Fastigheten och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

### 3.8 Program för miljöanpassat byggande

Exploatören har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor.

### 3.9 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Exploatören, genom val av byggnadsmaterial att inte förorena Fastigheternas dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Fastigheterna genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Stockholm Vatten AB:s bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från Fastigheterna.

### 3.10 Tillgänglighet i utemiljö

Exploatören förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder.

Stadens riktlinjer överensstämmer med gällande byggregler, med undantag för nedanstående punkter där Staden har följande högre ambitionsnivå:

- Alla entréer till en byggnad skall göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar skall finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade skall kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2004:15) bör även tillämpas på kvartermark.

Exploatören skall därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge. Exploatören skall skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

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

### 3.11 Gestaltningprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av kvartermarken med utformningen av gator och parker inom Planområdet kommer ett gestaltningprogram att upprättas. Gestaltningprogrammet skall utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Exploatören förbinder sig att medverka i arbetet med att upprätta gestaltningprogrammet, att ta fram erforderligt underlag och bekosta sin del av arbetet. Gestaltningprogrammet utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet. Exploatören förbinder sig att följa gestaltningprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheterna samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

### 3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

Exploatören skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv.

### 3.13 Avfallshantering

Exploatören har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

## § 4

## ÖVRIGA VILLKOR

### 4.1 Upplåtelse av bostäder

Exploatören skall upplåta bostäderna inom Fastigheten E med bostadsrätt.

#### 4.2 Viten

Exploatören förbinder sig vid vite av 5 miljoner kronor, i penningvärde 2011-01-01, att senast 2016-12-31 ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.1.2 ovan träffats skall detta vite sättas ned till 2 miljon kronor, i penningvärde 2011-01-01. Detta vite skall gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Om Exploatören inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta ej beror på Exploatören 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 skall omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

#### 4.3 Överlåtelse av överenskommelse

##### *Område E-Tomträtt*

Innan tomträtt upplåtits får Exploatören inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Exploatören, vid vite av 5 miljoner kronor i penningvärde 2011-01-01, att vid överlåtelse av tomträten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad NCC Boende AB träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Kistahöjden, daterad ..... Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträten tillse att också efterföljande tomträttshavare binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 4 miljoner kronor i penningvärde 2011-01-01. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare. Vitet skall 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 Exploatören skall utge vite enligt denna punkt skall 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 skall Exploatören snarast efter det att överlåtelsen skett till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

##### *Område F-Överlåtelse*

Bolaget förbinder sig, vid vite av 5 miljoner kronor i penningvärde 2011-01-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter



får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget skall samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och NCC Boende AB träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Kistahöjden daterad ..... Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 5 miljoner kronor i penningvärde 2011-01-01. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare.

Vitet skall 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 skall utge vite enligt denna punkt skall 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 skall 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 Exploatören erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte skall anses föreligga vid avgäldsreglering för bostadsbebyggelse inom Fastigheten E.

#### 4.5 Överenskommelsens giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2011-10-01 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antager ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2011-10-01, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2011-10-01 godkänner förslag till genomförandebeslut för Kistahöjden, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Exploatören 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. Exploatören är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning.

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

För Stockholms kommun genom dess  
exploateringsnämnd

NCC Boende AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med den blivande tomträttsfastigheten markerad.
2. Förslag till tomträttsavtal med Bilaga.