

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad Staden, och JM AB (org.nr. 556045-2103), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.7 nedan träffats följande

## Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten Akalla 4:1

### Kista Torn

#### § 1

##### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

###### 1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2010-11-18 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom område del av fastigheten Akalla 4:1 – Kista Torn. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2010-12-01. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

###### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av fastigheten Akalla 4:1 – Kista Torn antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2007-36880-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

#### § 2

##### FASTIGHETSILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

###### 2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

###### 2.2 Tomträttsupplåtelse

Staden och Bolaget skall efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 2. Upplåtelsedagen skall i

tomträttsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast nio månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft.

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

Den i bilagt förslag till tomträttsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Brunnberg & Forshed daterade 2011-08-19. I det slutgiltiga tomträttsavtalet skall bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Inom Fastigheten finns områden som på detaljplanekartan, Bilaga 1, markerats med u. Stadens rätt att nyttja dessa områden för allmänna ledningar kommer att regleras i tomträttsavtalet, Bilaga 2.

### 2.3 Markföreningar

Fastigheten utnyttjas idag som markparkering.

Om en markförening, som förhindrar att Fastigheten kan användas enligt detaljplanens bestämmelser, mot förmodan skulle påträffas, skall Staden omgående kontaktas. Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Parterna ska utgå från de Storstadsspecifika riktvärdena vid bedömning av markföreningar.

Eventuella efterbehandlingsåtgärder skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten och enligt den av Staden då upprättade handlingsplanen. I de fall anmälan om efterbehandling erfordras ombesörjes detta av Exploatören som hänvisar till och bifogar handlingsplanen till anmälan.

Exploatören svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Exploatören skall redovisa andelen återanvända massor till Staden. Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd. Stadens åtagande avser endast markföreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föreningar som uppkommit före Exploatörens övertagande av marken.

### 2.4 Nyttjanderätt

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

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

### 3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten 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. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

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

### 3.2 Bostäder

Bolaget skall inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 200 lägenheter.

### 3.3 Speciallägenheter och lokaler

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

- barnstugor i lägenheter 3 avdelningar

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

### 3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gata och park enligt Detaljplanen, med undantag av vad som anges i § 3.6 nedan.

### 3.5 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen inom Planområdet såsom in- och utfarter, garage, teknisk försörjning, ledningar, sopsug, innergård mm.

Bolaget 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.

### 3.6 Kommunala anläggningar

Bolaget förbinder sig att projektera, utföra och bekosta följande kommunala anläggningar:

Övergångskonstruktion, s k Maurerfog eller likvärdigt, mellan Fastigheten och befintlig brokonstruktion i Borgarfjordsgatan innefattande erforderliga åtgärder i brons kantbalk.

Projekteringen skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som skall ligga till grund för utförandet av respektive anläggning skall godkännas av Staden.

Bolagets anläggningsarbeten skall, såvitt på Bolaget ankommer, vara avslutade och tillgängliga för övertagandebesiktning av Staden senast 2017-07-01. Bolagets åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag garanterar Bolaget att utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under fem år. För detta byggnadsåtagande skall i övrigt tillämpliga delar gälla i Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, AB 04.

För att säkerställa gång- och cykelförbindelse mellan Hanstavägen och Danmarksgatan, så länge som Folketingsvägen kvarstår som allmän gata, förbinder sig Bolaget att genomföra avfasningar av garageplanen mot Hanstavägen/Folketingsvägen och Danmarksgatan/Folketingsvägen i enlighet med Bilaga 3.

### 3.7 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget 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.

### 3.8 Byggytor och byggetablering

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget 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.

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Om så ej sker och detta har påpekats av staden skall vite utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och godkänd byggetableringsyta. Fastigheten och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

### 3.9 Krav och mål för energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17 rörande verksamhetsprogram för 2010. Krav och mål finns redovisade i PM "Exploateringskontorets krav och mål för energi 2010" (2010-01-26), som Bolaget har tagit del av. Bland annat gäller följande krav:

- Krav på energihushållning som innebär att vid annan uppvärmningsform än el ska energianvändningen i byggnader (köpt energi, Atemp, exklusive hushållsel) ej överstiga 75 kWh/m<sup>2</sup> och år, varav högst 15 kWh/m<sup>2</sup> och år elektricitet (inkl fastighetsel).
- Krav på uppföljningssystem där bolaget förbinder sig att rapportera om energiförbrukning andra uppvärmningsåret. För detta ändamål ska Energimyndighetens E-nyckel användas. Rapporteringen med E-nyckeln innebär att rapportering till SCB sker automatiskt och att den första delen av energideklarationen klaras av.

Bolaget godkänner härmed att staden får tillgång till energidata från aktuell byggnad inom Fastigheten ur E-nyckelns databas samt att staden får publicera avidentifierade resultat från energiuppföljningen. Bolaget förbinder sig även att lämna godkännande i särskild handling om det erfordras för att få tillgång till energidata.

### 3.10 Program för miljöanpassat byggande

Bolaget 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.

### 3.11 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial att inte förorena Fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Fastigheten 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 Fastigheten.

### 3.12 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten 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 kvartersmark.

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

Bolagets 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.

### 3.13 Gestaltningsprogram

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 kommer ett gestaltningsprogram att upprättas.

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

Bolaget förbinder sig att medverka i arbetet med att upprätta gestaltningsprogrammet, att ta fram erforderligt underlag och bekosta sin del av arbetet. Gestaltningsprogrammet utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa gestaltningsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

### 3.14 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

### 3.15 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer "Projektera och bygg för god avfallshandling".

## § 4

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget skall upplåta bostäderna med bostadsrätt.

#### 4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 27 000 000 kronor, i penningvärde 2011-07-01, att senast 5 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats skall detta vite sättas ned till 19 000 000 kronor, i penningvärde 2011-07-01. Efter det att avfasningen av garageplanen enligt § 3.6 utförts och godkänts av staden skall vitet sättas ned till 4 000 000 kr, i penningvärde 2011-07-01. Dessa viten skall gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta ej 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 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

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

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 27 000 000 kronor i penningvärde 2011-07-01, 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. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt 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 JM AB träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten Akalla 4:1 – Kista Torn daterad ..... Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträtten 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 27 000 000 kronor i penningvärde 2011-07-01. 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 Bolaget erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte skall anses föreligga vid avgäldsreglering.

#### 4.5 Överenskommelsens giltighet

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

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antager ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2011-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2011-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för del av fastigheten Akalla 4:1 – Kista Torn, 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 anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstol 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

För JM AB

( ..... )

( ..... )

( ..... )

( ..... )

Bevittnas:

( ..... )

( ..... )

#### BILAGOR

1. Detaljplanekarta med den blivande tomträttsfastigheten markerad.
2. Förslag till tomträttsavtal med Bilaga.
3. Typritning – Avfasningar i garageplanen

14

(

(=)

(←

(






**EXPLOATERINGS  
NÄMNDEN**
**TOMTRÄTTSAVTAL**

Nyupplåtelse bostäder

 Flerfam.hus     Småhus     Övrigt

Fastighet

Akalla 4:1, del av (Kista Torn)

**Parter**

Fastighetsägare <b>STOCKHOLMS KOMMUN</b> genom dess exploateringsnämnd	
TomträttsHAVARE JM AB	Personnr/organisationsnr 556045-2103
Adress (aviseringsadress) 169 82 Stockholm	

**Fastighet**

Fastighetsbeteckning Akalla 4:1, del av (Kista Torn)	Kommun Stockholm
Församling Kista	Stadsdel Kista
Gatuadress Borgarfjordsgatan/Hanstavägen	Areal m <sup>2</sup>

Upplåtelsedag (se punkt 1)

Datum

**Avgäld** (se punkt 2)

Kronor/år ca 2 400 000:- (79,80:-/ m <sup>2</sup> ,BTA)	Kronor/kvartal ( )
--	-----------------------

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

Ändamål Bostäder			
m <sup>2</sup> utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U) ca 30 000			
Disposition av BTA, U	Antal m <sup>2</sup>	Disposition av BTA, U	Antal m <sup>2</sup>
Senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande	Datum 2017-01-01	Vitesbelopp om byggnadsskyldighet ej fullgörs Kronor 12 000000	Löpande vite Kr/Kvartal

Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)

Överlåtelsevite Kronor

2 400 000:-

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

18

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

**1 Upplåtelse**

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

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

**2 Avgäld**

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

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

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

**3 Ändamål**

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

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

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

**4 Ändring av utnyttjande**

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

**5 Bygglov**

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

**6 Underhåll**

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttsHAVAREN väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid 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.**

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 bergum samt belysningsanordningar, allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad inklusive vägmärken och gatunamnskytlar.

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

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

**13 Anslutningsavgifter m.m.**

Fastighetsägaren svarar för gatukostnader vid upplåtelse tillfället samt för 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.

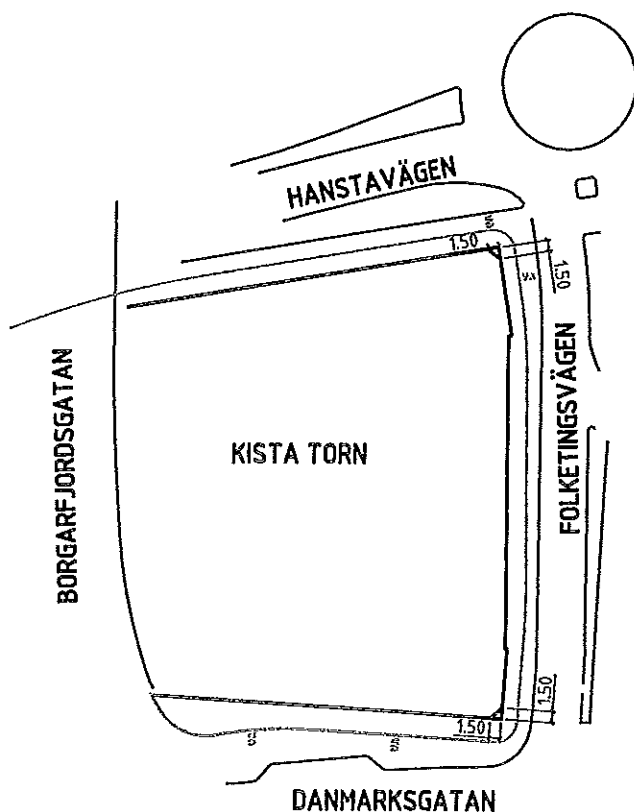
**15 Inskrivning**

Fastighetsägaren skall söka inskrivning av detta tomträttsavtal. Samtliga kostnader för inskrivningen erlaggs av tomträttsHAVAREN.

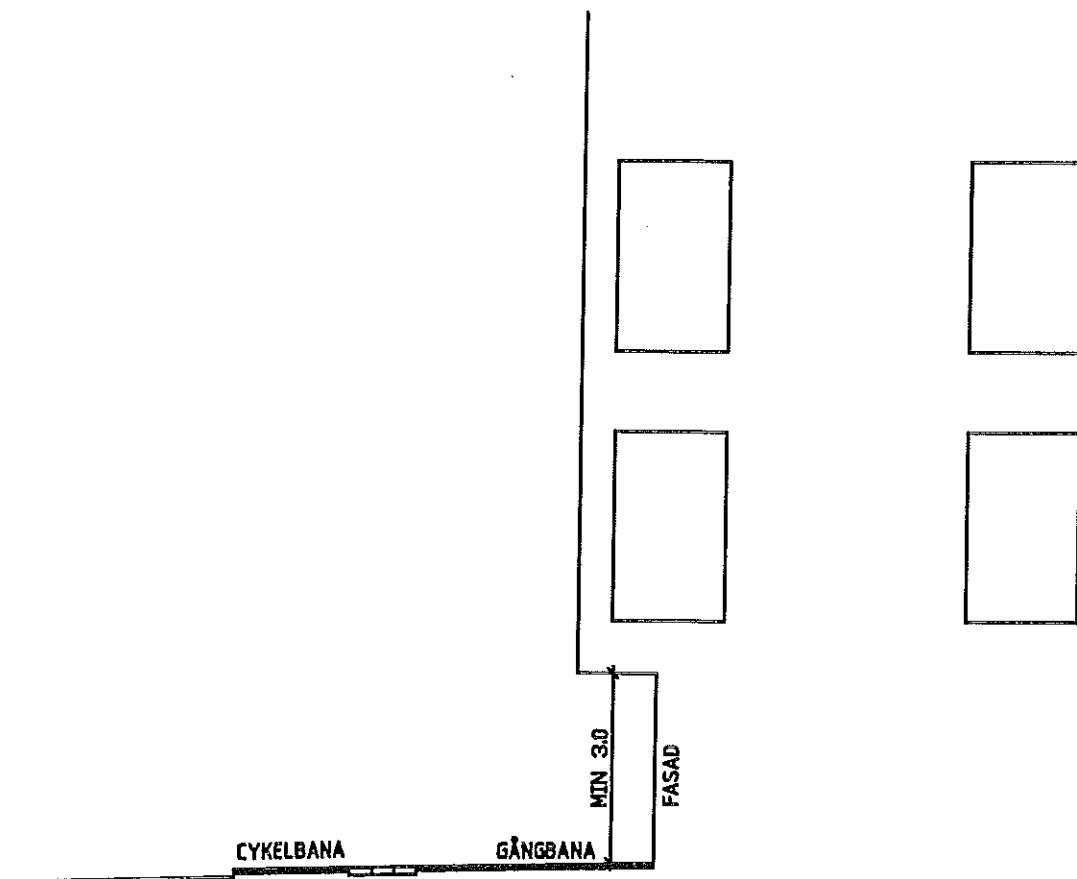
## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA

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



PLAN: AVFASNING HUSHÖRN 1.5M



SEKTION: FRI HÖJD FÖR GÅENDE, CYKLISTER OCH RENHÅLLNINGSFORDON  
MIN 3,0 M

Handwritten signature or mark.

(

⊖

(

(



Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad Staden, och AB Borätt (org.nr. 556257-9275), nedan kallat Bolaget, har under de förutsättningar som anges i § 4.7 nedan träffats följande

## Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten Akalla 4:1

### Kista Torn

#### § 1

##### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

###### 1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2010-11-18 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom område del av fastigheten Akalla 4:1 – Kista Torn. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2010-12-01. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

###### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av fastigheten Akalla 4:1 – Kista Torn antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2007-36880-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

#### § 2

##### FASTIGHETSBILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

###### 2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

###### 2.2 Tomträttsupplåtelse

Staden och Bolaget skall efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 2. Upplåtelsedagen skall i

tomträttsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast nio månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft. Avgälden ska baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalets tecknande.

Den i bilagt förslag till tomträttsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Brunnberg & Forshed daterade 2011-08-19. I det slutgiltiga tomträttsavtalet skall bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Inom Fastigheten finns områden som på detaljplanekartan, Bilaga 1, markerats med u. Stadens rätt att nyttja dessa områden för allmänna ledningar kommer att regleras i tomträttsavtalet, Bilaga 2.

### 2.3 Markföreningar

Fastigheten utnyttjas idag som markparkering.

Om en markförening, som förhindrar att Fastigheten kan användas enligt detaljplanens bestämmelser, mot förmodan skulle påträffas, skall Staden omgående kontaktas. Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Parterna ska utgå från de Storstadsspecifika riktvärdena vid bedömning av markföreningar.

Eventuella efterbehandlingsåtgärder skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten och enligt den av Staden då upprättade handlingsplanen. I de fall anmälan om efterbehandling erfordras ombesörjes detta av Exploatören som hänvisar till och bifogar handlingsplanen till anmälan.

Exploatören svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Exploatören skall redovisa andelen återanvända massor till Staden. Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd. Stadens åtagande avser endast markföreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föreningar som uppkommit före Exploatörens övertagande av marken.

### 2.4 Nyttjanderätt

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

## § 3

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten 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. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

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

3.2 Bostäder

Bolaget skall inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 100 lägenheter.

3.3 Speciallägenheter och lokaler

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

- 6 st enrumslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen som gruppbostad
- barnstugor i lägenheter 3 avdelningar

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

3.4 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheten.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av gata och park enligt Detaljplanen, med undantag av vad som anges i § 3.6 nedan.

### 3.5 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen inom Planområdet såsom in- och utfarter, garage, teknisk försörjning, ledningar, sopsug, innergård mm.

Bolaget 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.

### 3.6 Kommunala anläggningar

Bolaget förbinder sig att projektera, utföra och bekosta följande kommunala anläggningar:

Övergångskonstruktion, s k Maurerfog eller likvärdigt, mellan Fastigheten och befintlig brokonstruktion i Borgarfjordsgatan innefattande erforderliga åtgärder i brons kantbalk.

Projekteringen skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som skall ligga till grund för utförandet av respektive anläggning skall godkännas av Staden.

Bolagets anläggningsarbeten skall, såvitt på Bolaget ankommer, vara avslutade och tillgängliga för övertagandebesiktning av Staden senast 2017-07-01. Bolagets åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Staden efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag garanterar Bolaget att utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under fem år. För detta byggnadsåtagande skall i övrigt tillämpliga delar gälla i Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, AB 04.

För att säkerställa gång- och cykelförbindelse mellan Hanstavägen och Danmarksgatan, så länge som Folketingsvägen kvarstår som allmän gata, förbinder sig Bolaget att genomföra avfasningar av garageplanen mot Hanstavägen/Folketingsvägen och Danmarksgatan/Folketingsvägen i enlighet med Bilaga 3.

### 3.7 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget 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.

### 3.8 Byggytor och byggetablering

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget 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.

Bolaget skall tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Om så ej sker och detta har påpekats av staden skall vite utgå med 200 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheten och godkänd byggetableringsyta. Fastigheten och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

### 3.9 Krav och mål för energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17 rörande verksamhetsprogram för 2010. Krav och mål finns redovisade i PM "Exploateringskontorets krav och mål för energi 2010" (2010-01-26), som Bolaget har tagit del av. Bland annat gäller följande krav:

- Krav på energihushållning som innebär att vid annan uppvärmningsform än el ska energianvändningen i byggnader (köpt energi, Atemp, exklusive hushållsel) ej överstiga 75 kWh/m<sup>2</sup> och år, varav högst 15 kWh/m<sup>2</sup> och år elektricitet (inkl fastighetsel).
- Krav på uppföljningssystem där bolaget förbinder sig att rapportera om energiförbrukning andra uppvärmningsåret. För detta ändamål ska Energimyndighetens E-nyckel användas. Rapporteringen med E-nyckeln innebär att rapportering till SCB sker automatiskt och att den första delen av energideklarationen klaras av.

Bolaget godkänner härmed att staden får tillgång till energidata från aktuell byggnad inom Fastigheten ur E-nyckelns databas samt att staden får publicera avidentifierade resultat från energiuppföljningen. Bolaget förbinder sig även att lämna godkännande i särskild handling om det erfordras för att få tillgång till energidata.

### 3.10 Program för miljöanpassat byggande

Bolaget 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.

### 3.11 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, genom val av byggnadsmaterial att inte förorena Fastighetens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Fastigheten 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 Fastigheten.

### 3.12 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten 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 kvartersmark.

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

Bolagets 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.

### 3.13 Gestaltningsprogram

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 kommer ett gestaltningsprogram att upprättas.

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

Bolaget förbinder sig att medverka i arbetet med att upprätta gestaltningsprogrammet, att ta fram erforderligt underlag och bekosta sin del av arbetet. Gestaltningsprogrammet utarbetas av stadsbyggnadskontoret, i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa gestaltningsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

### 3.14 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

### 3.15 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer "Projektera och bygg för god avfallshandling".

## § 4

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 4.1 Upplåtelse av bostäder

Bolaget skall upplåta bostäderna med bostadsrätt.

#### 4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 21 000 000 kronor, i penningvärde 2011-07-01, att senast 5 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats skall detta vite sättas ned till 17 000 000 kronor, i penningvärde 2011-07-01.

Efter det att avfasningen av garageplanen enligt § 3.5 utförts och godkänts av staden skall vitet sättas ned till 2 000 000 kr, i penningvärde 2011-07-01.

Dessa vite skall gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta ej 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 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

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

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 21 000 000 kronor i penningvärde 2011-07-01, 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. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt 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 Borätt AB träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten Akalla 4:1 – Kista Torn daterad ..... Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträtten 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 21 000 000 kronor i penningvärde 2011-07-01. 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 Bolaget erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte skall anses föreligga vid avgäldsreglering.

#### 4.5 Överenskommelsens giltighet

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

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antager ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2011-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2011-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för del av fastigheten Akalla 4:1 – Kista Torn, 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 anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstol 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

För AB Borätt

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

#### BILAGOR

1. Detaljplanekarta med den blivande tomträttsfastigheten markerad.
2. Förslag till tomträttsavtal med Bilaga.
3. Typritning -- Avfasningar i garageplanen

(



(

(






**EXPLOATERINGS  
NÄMNDEN**
**TOMTRÄTTSAVTAL**  
 Nyupplåtelse bostäder

 Flerfam.hus     Småhus     Övrigt

Fastighet

Akalla 4:1, del av (Kista Torn)

**Parter**

Fastighetsägare <b>STOCKHOLMS KOMMUN</b> genom dess exploateringsnämnd	
Tomträttshavare AB Borätt	Personnr/organisationsnr 556257-9275
Adress (aviseringsadress) Box 6046 171 06 Sundbyberg	

**Fastighet**

Fastighetsbeteckning Akalla 4:1, del av (Kista Torn)	Kommun Stockholm
Församling Kista	Stadsdel Kista
Gatuadress Borgarfjordsgatan/Danmarksgatan	Areal m <sup>2</sup>
<b>Upplåtelsedag (se punkt 1)</b>	
Datum	

**Avgäld (se punkt 2)**

Kronor/år ca 800 000:- (79:80:-/m <sup>2</sup> ,BTA)	Kronor/kvartal ( )
---	-----------------------

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

Ändamål Bostäder			
m <sup>2</sup> utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U) ca 10 000			
Disposition av BTA, U	Antal m <sup>2</sup>	Disposition av BTA, U	Antal m <sup>2</sup>
Senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande	Datum 2017-01-01	Vitesbelopp om byggnadsskyldighet ej fullgörs Kronor 4 000 000	Löpande vite Kr/Kvartal

**Överlåtelse av avtalet (se punkt 14)**

Överlåtelsevite Kronor

800 000:-

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

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

**1 Upplåtelse**

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

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

**2 Avgäld**

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

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

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

**3 Ändamål**

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

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

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

**4 Ändring av utnyttjande**

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

**5 Bygglov**

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov skall av tomträttshavaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med att bygglov söks. Uppförd byggnad får inte utan fastighetsägarens medgivande 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 skälighets tid återuppbyggas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren.

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

**7 Kontroll**

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

**8 Servitut m.m.**

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

**9 Ändring av avgäld**

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med [åååå-mm-dd]. 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 tomträten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om sextio år, räknat från och med [åååå-mm-dd], och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år.

**11 Förpliktelser m.m.**

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

**12 Ledningar m.m.**

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

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

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

**13 Anslutningsavgifter m.m.**

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

**15 Inskrivning**

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

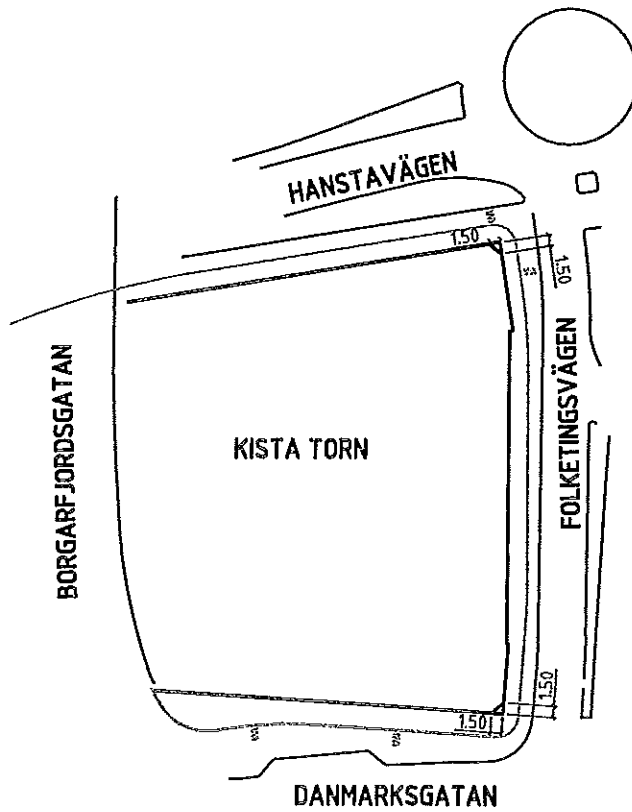
## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA

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

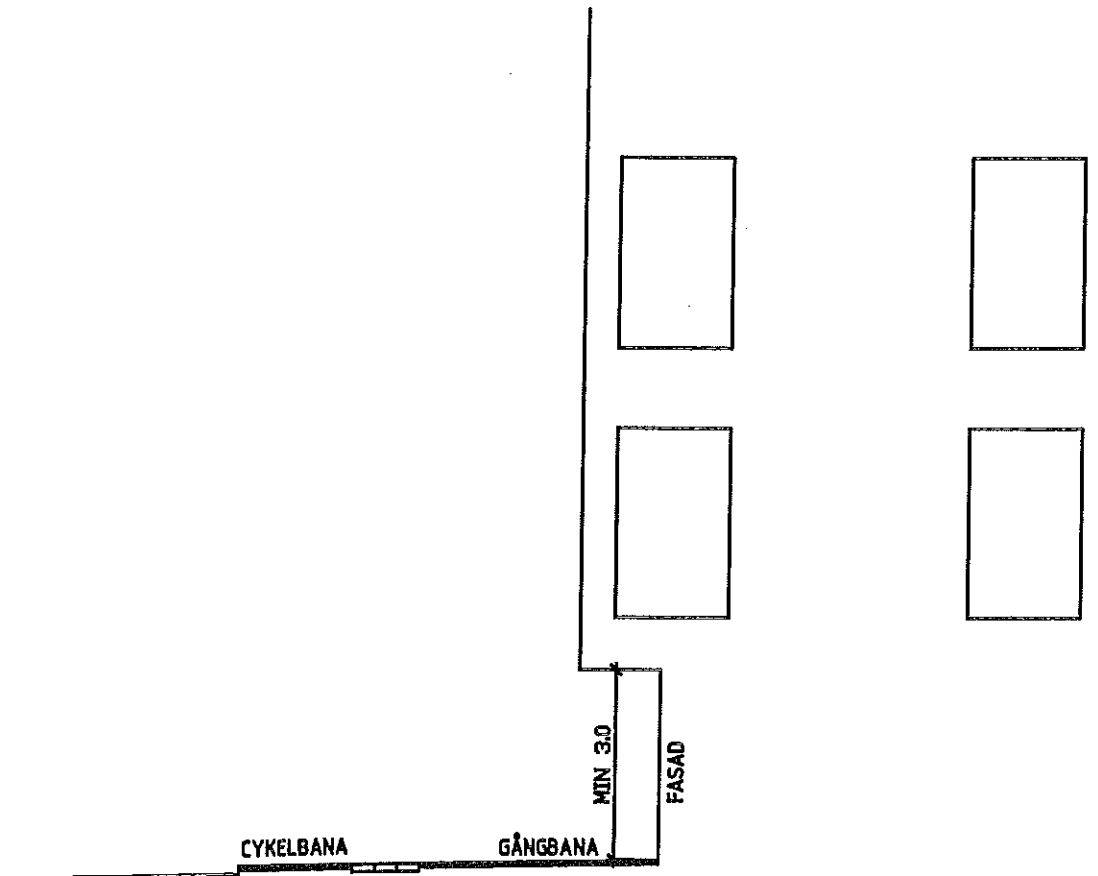
Datum	
För exploateringsnämnden	Tomträttshavarens underskrift (stämpel e.dyl)
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande

KISTA TORN, SIKT I KORSNING

BILAGA 3



PLAN: AVFASNING HUSHÖRN 1.5M



SEKTION: FRI HÖJD FÖR GÅENDE, CYKLISTER OCH RENHÅLLNINGSFORDON  
MIN 3,0 M

(



(

(



Kalkyl i löpande prisnivå msk		Investeringskalkyl											
Månr	År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 & senare	Total
Utgifter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringstillf. markförvärv		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringstillf. kvartensmark		-0,1	-0,5	-0,2	-0,1	-3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,0
Investeringstillf. allmän platsmark		0,0	-3,0	-4,7	-8,9	-4,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-21,5
Delsumma investeringstillf. utgifter		-0,1	-3,5	-4,9	-9,0	-7,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-25,5
Driftkostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Underhållskostnader trafikbaneln		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa negativa kassaflöden**		-0,1	-3,5	-4,9	-9,0	-7,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-25,5
Inkomster*		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringinkomster kvartensmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringinkomster allm. platsmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma investeringinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma förvaltningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Löpande inkomster/inkomster		0,0	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	28,7
Övriga inkomster/inkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma övriga inkomster/inkomster		0,0	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	28,7
Summa positiva kassaflöden**		0,0	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	28,7
Nettokassaflödes exklusive restvärden		-0,1	-0,3	-1,7	-5,8	-4,3	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,3
Restvärden***													
Temvärtavspållor											113,5		113,5
Deltkostnader TRN+SDN											0,0		0,0
Underhållskostnader trafikbaneln											0,0		0,0
Investeringstillf. kvartensmark											0,0		0,0
Investeringstillf. allmän platsmark											0,0		0,0
Investeringstillf. kvartensmark											0,0		0,0
Investeringstillf. allmän platsmark											0,0		0,0
Förvaltningsinkomster											0,0		0,0
Övriga intäkter											0,0		0,0
Summa restvärden											113,5		113,5
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-0,1	-0,3	-1,7	-5,8	-4,3	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	156,8
Nettonuvärde, diskonterat 5 % i mkr		74											
Nettonuvärde per kv. i ght i kr		184											

		Resultatanalys											
	År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 & senare	Kommentar
Resultatpåverkan Explan *		0,0	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	max 3,2
Löpande intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,6	-0,6	max -0,6
Intersats		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	max -0,7
Avskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Restvärder/öbåtar		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa resultatpåverkan ränted		0,0	3,2	3,2	3,2	3,2	1,5	1,5	1,9	1,9	1,9	1,9	
Resultatpåverkan TRN+SDN **		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0 och 0
Driftkostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0 och 0
Underhållskostnader trafikbaneln		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa resultatpåverkan TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

\*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) i den beloppet  
\*\*Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positiva tecken  
\*\*\*Restvärden, dvs skattemässiga konsekvenser som intäftar eller förskjutningar i slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

Kalkylen upprettad av:

Kalkylen granskad av:  
(ekonomchef eller motsvarande):

Förklaringsförmåga		
Exploateringskostnad kr/ekv liganhet		-63 918
Exploateringskostnad kr/kv BTA I		-639

## Kista Torn

	Nuvärde i mnkr	Nuvärde per ekv lgh i tkr
+ Tomträttsavgälder	96	240
- Driftskostnader TRN+SDN	0	0
- Underhållskostnader trafiknämnden	0	0
- Investeringsutgift kvartersmark	-3	-9
- Investeringsutgift allmän platsmark	-19	-47
+ Investeringsinkomster kvartersmark	0	0
+ Investeringsinkomster allmän platsmark	0	0
+ Försäljningsinkomster	0	0
+ Övriga intäkter	0	0
- Markförvärv	0	0
<b>Totalt</b>	<b>74</b>	<b>184</b>

POS.POSTER positiva poster 95,9  
 NEG.POSTER negativa poster 22,3  
 netto 73,6

**Täckningsgrad 430%**

TID.INKOMSTER tidigare inkomster 0,0

TID.UTGIFTER tidigare utgifter 0,1

**Täckningsgrad inkl tidigare I/U 428%**

	Prisnivå 2011
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	
Antal lägenheter	400
Antal kvm BTA bostäder	40 000
Antal kvm BTA kommersiellt	0
Antal kvm BTA tomträtt	40 000
Antal kvm BTA försäljning	0
Antal kvm BTA, privat	0
<b>Summa kvm BTA</b>	<b>40 000</b>
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	3 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	100%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	0%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	400
<b>UTGIFTER (tkr)</b>	<b>Fast</b>
Kvartersmark	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	3 494
<b>Summa kvartersmark</b>	<b>3 494</b>
Allmän plats	18 900
<b>Summa allmän plats</b>	<b>18 900</b>
<b>SUMMA UTGIFTER</b>	<b>22 394</b>
<b>INKOMSTER (tkr)</b>	
Markförsäljning	0
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	0
<b>SUMMA INKOMSTER</b>	<b>0</b>
<b>NYCKELTAL</b>	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	56
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	9
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	47
Exploateringsgrad	13,33
<b>Nettonuvärde (tkr)</b>	<b>73 553</b>
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	184



Budgetkonsekvenser	Ack l.o.m.	2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Totalt
Investering								
Måkr								
Utgifter inkl. förvärv (-)		-0,1	-0,6	-3,5	-4,9	-9,0		-25,6
Inkomster (exkl. försäljning)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Nettonytt (-)/Inkomst		-0,1	-0,6	-3,5	-4,9	-9,0		-25,6
Försäljningsinkomst		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0

Budgetkonsekvenser	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Kom- mentar
Drift							
Måkr							
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	3,2	3,2	3,2	3,2	max 3,2	
Interrens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	år 2016
Reavinsten/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	3,2	3,2	3,2	3,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftkostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

