

Markanvisning lämnades till ByggVesta AB (org.nr. 556807-4149). ByggVesta AB har för avsikt att överlåta projektet inom fastigheten del av Akalla 4:1 till dotterbolaget ByggVesta Järva AB (org.nr. 556832-5327).

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och ByggVesta Järva AB (org.nr. 556832-5327) och ByggVesta AB (org.nr. 556807-4149), nedan kallas dessa gemensamt **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.6 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av Akalla 4:1, Rinkebyterrassen**

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2009-04-23 lämnat markanvisning till ByggVesta AB för att uppföra bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1, Rinkebyterrassen.

##### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Rinkebyterrassen antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp S-Dp 2008-04326-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

##### 1.3 Bakgrund

Trafikverket bygger om trafikleden E18 under åren 2009 t.o.m. 2014 och i samband med detta byggs en överdäckning vid Rinkebystråket. Överdäckningen är en 300 meter lång betongtunnel över fyra körfält med en mittvägg av betong, se Bilaga 2.

För detaljplaneläggning av området har trafikverket i samråd med Staden genomfört en riskanalys angående transporter med farligt gods i tunnel och föreslagit åtgärder för bostadsbebyggelse intill tunneln. Parterna är medvetna om att dessa åtgärder är styrande för Stadens och Bolagets exploatering av området. Riskanalysen Bebyggelse invid E18

Hjulsta/Rinkeby 2011-05-10, rev 2011-06-14, jämte Förtydliganden kring Riskbedömning Rinkeby 1012-04-25 har överlämnats till Bolaget.

Syftet med överdäckningen är att öka tillgängligheten till Järvafältet samt att skapa nya kopplingar till andra stadsdelar omkring fältet med nya gång- och cykelvägar på tunnelkonstruktionen och på fältet.

## § 2

### FASTIGHETSILDNING, TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE OCH ÖVERLÅTELSE

#### 2.1 Fastighetsbildning

Staden skall vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av fastigheter, nedan kallad **Fastigheterna**, med i huvudsak de lägen och gränser som anges på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Fastighetsbildningen ska ske så att tre byggettapper är möjliga att genomföra. Den första fastighetsbildningen för etapp 1 ska utföras 2014/15 under förutsättning att detaljplanen har vunnit laga kraft och att nedanstående anläggningsarbeten enligt 2.2 har genomförts.

I samråd med staden kan Bolaget komma att dela upp fastigheterna i mindre fastigheter på Bolagets bekostnad, t ex i samband med friköp enligt 2.6.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

Tunnelkonstruktionen kommer att ägas av Stockholms kommun, se Bilaga 2, och skall ingå i stadens fastighet Akalla 4:1 genom 3D fastighetsbildning.

#### 2.2 Anläggningsarbeten som påverkar projektets förutsättningar

Bolaget har tagit del av Trafikverkets arbeten inom Fastigheterna och Bolaget är medvetet om att området är Trafikverkets entreprenadområde till och med juni 2014 enligt nu gällande tidplan och att trafikverkets arbeten ska vara avslutade inom området innan Bolaget äger tillträde till marken.

Överdäckningen är en 300 meter lång betongtunnel med en mittvägg av betong och innehåller fyra körfält. Tunnelns utförande framgår av bilaga 2. Dimensionerande belastning på tunnelkonstruktionen, se Bilaga 4.

Bolaget ska ges möjlighet och är skyldigt att ta del av relationshandlingar, besiktningsutlåtande och godkännande av eventuella anmärkningar beträffande tunnelkonstruktionen innan Bolagets markarbeten kan påbörjas.

Bolaget är medvetet om att Fastigheterna tidigare varit anläggningsområde och att de därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar mm. Bolaget tar på sig ansvaret för att avlägsna dessa anläggningar.

Tunnelkonstruktion som byggts av trafikverket kommer att övergå till Stockholms stads ägo varvid dess framtida drift och skötsel kommer att utföras av trafik- och renhållningsnämnden.

För att få byggbar mark söder om överdäckningen ska Hjulstavägen flyttas till annan plats. Under byggtiden kommer en tillfällig Hjulstaväg att iordningställas intill tunneln. Planerad ombyggnad av lokalgatan Hjulstavägen är 1 mars 2014 till 1 nov 2014. Staden skall ansvara för att all beläggning tas bort från vägområdet. Bolagets tillträde till markområden söder om tunneln kan ske först när nya Hjulstavägen tagits i bruk.

Staden i samarbete med Stockholm Vatten ska flytta en större vattenledning på Järvafältet intill Rinkebyterrassen vid årsskiftet 2013/14. Bolaget får inte påbörja markarbeten innan denna vattenledning är flyttad.

Bolaget är medvetet om att det kan finnas ytterligare ledningar som behöver flyttas innan byggstart är möjlig.

Inom området föreligger risk för jordskred. Staden skall utföra grundförstärkningsåtgärd på Järvafältet i syfte att eliminera risk för jordskred som annars kan uppstå vid landskapsuppbyggnad mellan överdäckningen och fältet. Stadens arbeten med grundförstärkning beräknas pågå under 2014 och första halvåret 2015. Bolaget får inte påbörja markarbeten innan grundförstärkningen är genomförd..

I områdets östra del ska Staden anlägga en gångväg till Järvafältet, se pendent på detaljplanen Bilaga 1. I samband med detta arbete iordningställer Staden uppfyllnad inom blivande kvartersmark i områdets östra del enligt Bilaga 5. Se vidare 3.4 Bygg- och anläggningskostnader, *Kvartersmark*. Stadens arbeten med pendente och markuppbyggnad har företräde framför Bolagets markarbeten.

Om förseningar av ovanstående mark- och anläggningsarbeten uppstår har inte Bolaget rätt att ställa ekonomiskt anspråk på Staden för senareläggning av tillträde till marken.

### 2.3 Tomträtsupplåtelse

Staden och Bolaget skall efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträtsavtal för Fastigheterna på i huvudsak de villkor som anges i bifogat principförslag till tomträtsavtal, Bilaga 3. Då projektet har en stor omfattning och kommer att pågå under en längre tid är Bolaget och Staden överens om att Tomträtsupplåtelse ska ske i tre etapper enligt etappindelning, se Bilaga 1. Parterna är överens om att första tomträtsupplåtelsen ska göras omkring 2014/2015 samt att tomträtsupplåtelseerna därefter för de två kommande etapperna ska ske med ett till två års mellanrum.

Upplåtelsedagen skall i tomträtsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt 2.1 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 preliminära uppgifter från Bolaget 2012-11-26. I slutgiltiga tomträttsavtalen skall bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Inom Fastigheterna finns områden som på detaljplanekartan, Bilaga 1, markerats med x. Stadens rätt att nyttja dessa områden för allmän gång-, cykel- och fordonstrafik samt belysning kommer att regleras i tomträttsavtalet, Bilaga 3. Stadens svarar för drift och underhåll av en gårdsgatan, enligt Bilaga 6, som byggs inom X-området.

I tomträttsavtalet ska även inskrivas att Staden medges rätt till åtkomst av tunnelkonstruktionen för att kunna göra nödvändiga arbeten för anläggningens drift och skötsel om så behövs. I händelse av sådan åtgärd är det i nuläget Trafik- och renhållningsnämnd som har i uppdrag att återställa markanläggningar inom kvartersmark till befintligt utförande. Arbetet ska utföras skyndsamt och i samråd med Bolaget för att minska olägenheterna för de boende.

Bolaget medger att ovan nämnda rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheterna till förmån för fastigheten Akalla 4:1. Alternativt får dessa rättigheter tillskapas i samband med fastighetsbildning.

#### 2.4 Markföreningar

Om markföreningar upptäcks på platsen skall Staden kontaktas omgående.

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.

Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheterna och enligt den av staden upprättade handlingsplanen. I de fall anmälan om efterbehandling erfordras ombesörjes detta av Bolaget som hänvisar till och bifogar handlingsplanen till anmälan.

Bolaget 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 p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Bolaget 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 markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före bolagets övertagande av marken.

### 2.5 Masshantering vid överdäckningen

Staden och Bolaget skall gemensamt verka för omhändertagande av överskottsmassor om möjligt från infrastrukturprojekt i området samt samverka till att en rationell uppbyggnad av området sker.

Marken intill tunneln mot Järvafältet har undersökts ur geoteknisk synpunkt och särskild hänsyn ska tas till jordskredrisk vid masshantering inom området.

Staden och Bolaget ska ta fram en gemensam handlingsplan för masshantering och grundförstärkning av mark.

### 2.6 Överlåtelse av mark vid bostadsrätt

Stockholms stads mål är varierade upplåtelseformer och att fler bostadsrätter ska byggas i stadsdelen Rinkeby. Bostadsrätt i flerfamiljshus finns idag inte inom stadsdelen varför marknaden för bostadsrätter är svårbedömd. Staden och Bolaget ska verka för att hälften av lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Marken ska upplåtas med tomträtt vid tidpunkten för byggstart. Bolaget skall förvärva mark för de bostäder som skall upplåtas med bostadsrätt. Bolaget får inte överlåta bostadshusen till en av Bolaget bildad bostadsrättsförening innan Bolaget har förvärvat marken för dessa bostäder.

Staden skall överlåta till Bolaget fastighet med bostadsrätt inom del av Akalla 4:1 inom Stockholms kommun, till en köpeskilling som är baserad på ett pris i prisläge 2012-11-26 (**värdetidpunkten**) om 1400 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA (B i nedanstående formel).

Markpriset i kr/m<sup>2</sup> skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen skall slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m<sup>2</sup> ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m<sup>2</sup> (A i nedanstående formel).

$$A = B + 20\% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom västerorts ytterområden som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik.

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

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund av 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.

I ovanstående nämnda köpeskillning ingår gatukostnadsersättning. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

För de fastigheter som Bolaget förvärvar ska Bolaget betala servisavgifter.

Bolaget skall ansöka om och bekosta erforderlig lagfart för de fastigheter som överläts till Bolaget.

Priset enligt ovan, för överlåtelse av mark inom Planområdet, gäller 4 år från tomträttsupplåtelse enligt 2.3 för respektive markområde. Särskilt köpeavtal ska upprättas vid försäljning av mark.

### § 3

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

### 3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget 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.
- i samråd upprätta tidplanen för bostadsexploateringen när anläggningsarbeten enligt 2.2 har fått sin slutliga tidplan. Parterna är medvetna om att huvudtidplanen kan bli föremål för senare justering.
- 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.
- verka för att samordna bygg- och anläggningsarbeten inom bebyggelseområdet på ett kostnadseffektivt sätt som är fördelaktigt för båda parter, t ex gemensamma lösningar för landskapsuppbyggnad intill tunneln, se bilaga 2, samordning av grundförstärkningsåtgärder samt utforma byggskedesstyrning med rationell etappindelning.

- vid konflikt mellan stadens och bolagets arbeten har stadens arbeten företräde.

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

#### Preliminär tidplan

2014	Förberedande anläggningsarbeten färdigställs
2014/15	Bolagets byggetablering för bostadsbyggande
2014/15	Staden iordningställer provisorisk gångväg på tunnelbjälklaget samt anlägger lutande gångväg (pendente) till Järvafältet
2016	Första inflyttning
2019	Området är klart

### 3.2 Bostäder

Bolaget skall inom Fastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 350 lägenheter. Bolaget och staden ska verka för att hälften av lägenheterna kan upplåtas med bostadsrätt.

Bolaget uppför bostadshusen i tre etapper enligt Bilaga 1.

### 3.3 Speciallägenheter och lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter skall Bolaget efter överenskommelse med representant för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta speciallägenheter och lokaler t ex förskolelokaler, servicelägenheter/gruppboende mm.

I Rinkeby finns bl a ett stort behov av servicelägenheter/gruppboende för funktionshindrade. Bolaget ska kontakta stadsdelsförvaltningen Rinkeby- Kista (för närvarande ansvarig Gunnar Hörnfelt tel 08-508 01524) för närmare information om behov av speciallägenheter och lokaler.

### 3.4 Bygg- och anläggningskostnader

#### *Kvartersmark*

Staden iordningställer marknivå inom blivande kvartersmark i områdets östra del enligt Bilaga 5. Staden gör uppfyllnad med jordmassor på befintlig fyllning som packas till erforderlig kvalitet för pålade bostadshus med placering enligt Detaljplanen. Bolaget avser att påla för byggnadernas grundläggning. Massorna som tillförs skall vara pålningsbara. Staden ansvarar dock inte för att befintliga jordmassor har denna kvalitet. Bolaget är medvetet om att befintlig fyllning kan innehålla större block vilket kan påverka pålningsarbetet. Bolaget ska besiktiga markarbetena innan Bolagets arbeten påbörjas enligt nedan.

Bolaget skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken förutom den del som staden ansvarar för inom x-område för gång- och cykelväg, se nedan.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Bolaget 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 Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Fastigheterna. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Betongtunnel har ett tätskikt, se Bilaga 2, vilket inte får skadas under byggtiden.

Ovanpå tunneltaket har trafikverket lämnat ca 30 cm skyddsgrus, se Bilaga 2. Bolaget skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder ovanpå tunneln inom Fastigheterna. Bolaget är medvetet om att enligt Riskanalysen skall minst 1 m jordfyllning läggas på tunneltaket. Ett Belastnings-PM från trafikverket, se Bilaga 4, begränsar mängden jord till max 1,5 meter.

Inom kvartersmark skall Bolaget anlägga en gårdsgata. Gatan är tillfartsväg till bostadshuset och används som allmän gång och cykelväg till Järvafältet. Bolaget använder gatan som byggväg och ansvarar för gatans stabilitet. Staden bekostar och utför beläggning inom 5,5 meter av denna samt kantsten på båda sidor om vägen samt belysning, se Bilaga 6.

Bolaget skall ansvara för utformningen av gårdar i lutning inom kvartersmark i områdets västra del. Släntens utbredning begränsas av omgivande mark och att den ska utformas så att risk för jordskred inte kan uppstå, se Bilaga 5.

#### *Gatu- och parkmark*

Staden skall svara för och bekosta projektering samt byggande av allmänna gator, torg och parker.

Bolaget skall dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

### 3.5 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för nedan angivna anläggningar.

Gemensamhetsanläggning kan t ex bildas för parkeringsanläggning, gemensamma ledningar, kvartersgata och gemensam gård.

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 Flyttning av ledningar

Staden ansvarar för flytt av befintliga ledningar.

### 3.7 Befintlig vegetation och park

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

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Fastigheterna inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Då delar av området kommer att fyllas upp med jordmassor ska parterna i gemensamt komma överens om vilken växtlighet som ska bevaras. Bolaget skall skydda träd och vegetation som skall bevaras på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheterna med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

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

För Järnafältets kulturresevat gäller särskilda föreskrifter. Bolaget är skyldigt att ha kännedom om dessa föreskrifter och hur de påverkar projektet.

### 3.8 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget skall säkerställa tillgänglighet till en gångväg för gående mellan Rinkebystråket och Järnafältet under hela utbyggnadstiden. Samråd med Staden skall ske.

Trafiken på Hjulstavägen och på E18 ska fortgå utan inskränkning under byggtiden.

### 3.9 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.

### 3.10 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 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 Bolaget eller dess entreprenörer nyttjar utanför Fastigheterna och godkänd byggetableringsyta. Fastigheterna och den godkända etableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel.

### 3.11 Mål för energihushållning

Bolaget åtar sig frivilligt att vid projektering och byggande inom Fastigheterna uppfylla exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö- och energikrav vid markanvisningar från 1 juli 2012.

Exploateringsnämndens mål för miljö- och energikrav bifogas, se Bilaga 7. Markanvisningen gjordes 2006, dvs innan dessa energikrav började gälla.

### 3.12 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Bolaget, 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.

En dagvattenutredning har genomförts vilken ger förslag för omhändertagande av dagvatten inom området. Förslaget studeras vidare vid projektering av området.

### 3.13 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget 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.

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

Bolaget 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.

### 3.14 Gestaltningprogram

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

I områdets västra del kan gestaltningprogrammet komma att omarbetas. Mängden fyllnadsmassor kan behöva minskas i syfte att öka områdets stabilitet. Möjligheten att tillvarata befintlig vegetation ska då studeras. Eventuella kostnader för en sådan omarbetning betalas av Bolaget.

Bolaget förbinder sig att följa gestaltningprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheterna samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande förutom gårdsgatans beläggning, belysning och kantsten som staden ansvarar, se Bilaga 6.

### 3.15 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

### 3.16 Avfallshantering

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

## § 4

## ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Ambitionen är att hälften av bostäderna upplåts med hyresrätt och hälften med bostadsrätt.

4.2 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med hyresrätt skall bostadslägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, eller den som Staden sätter i dess ställe. Bolaget är införstått med att, enligt ovan nämnda avtal, skall minst 50 % av lägenheterna förmedlas av Stockholm Stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse om annat träffas med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 12 000 000 kronor att uppfylla samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse senast 8 år efter Detaljplanen vunnit laga kraft. När tomträttsavtal för etapp 1, enligt § 2.3, tecknats sänks vitet till 9 000 000 kr, när etapp 2 tecknats sänks vitet till 6 000 000 och när etapp 3 tecknats sänks vitet till 3 000 000 kr. Vitet gäller jämte viten i tomträttsavtalen.

Vitesbeloppet ovan gäller penningvärde 1 jan 2013. 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 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.

4.4 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 16 000 000 kronor i penningvärde 2013-01-01, att vid överlåtelse av tomträtten 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 Fastigheterna. 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 AB ByggVesta träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av Akalla 4:1 daterad ..... Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av tomträtten tillse att också efterföljande tomträttsinnehavare binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandling. Sker ej detta skall köparen utge vite till Stockholms stad med 16 000 000 kronor i penningvärde 2013-01-01. 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 överlåtelsehandling.

#### 4.5 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 kommande avgäldsreglering.

#### 4.6 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 2014-12-01, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2014-06-01 godkänner förslag till genomförandebeslut för del av Akalla 4:1, 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 miljödomstolen 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 ByggVesta AB och  
ByggVesta Järva AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

#### BILAGOR

1. Detaljplanekarta med den blivande tomträttsFastigheterna markerad.
2. Sektion genom tunnelkonstruktion.
3. Förslag till tomträttsavtal med Bilaga.
4. Trafikverkets belastnings-PM
5. Principsektioner för masshantering.
6. X-område, plan och sektion.
7. Information om energi- och miljömål.