

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och atNorth AB (org.nr. 559147-1395), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar gällande överenskommelsen giltighet som anges i § 4.5 nedan träffats följande

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

§ 1

MARKANVISNING OCH FÖRHANDBESKED

1.1 Markanvisning och bakgrund

Markområdet, som utgör del av fastigheten Akalla 4:1, är en del av utvecklingen av ett storskaligt datacenter med serverhallsetableringar i Akalla företagsområde. Serverhallsetableringarna i Akalla ingår i Stockholm Data Parks. Det är ett samarbetsprojekt mellan Stockholm Exergi AB, Stockholms Stad, Ellevio AB, AB Stokab och Stockholm Business Region AB vars syfte är att stärka Stockholms position som ledande inom hållbar stadsutveckling och som globalt ICT-centrum. Ett av syftena med att förlägga datacenter i området är närheten till Stockholm Exergis befintliga fjärrvärmeanläggning i Akalla företagsområde. Avgörande för Stadens beslut att tillhandahålla mark till utvecklare av serverhallar/datacenter är förutsättningarna att tillgodogöra spillvärmerna från serverhallarna/datacentren i fjärrvärmenätet.

Markområdet har inom ramen för projektet Stockholm Data Parks varit preliminärt markanvisat till Fortum värme (numera Stockholm Exergi) enligt beslut av exploateringsnämnden 2016-10-20. Staden och Bolaget har nu träffat överenskommelse om exploatering med upplåtelse av tomträtt avseende markområdet, som utgör del av Akalla 4:1.

1.2 Utformning av bebyggelse

Förhandsbesked för serverhall inom del av Akalla 4:1 bifogas (dnr 2021-10713), Bilaga 1. Bolaget ska ta fram förslag till bygglovshandlingar som ska förankras med Staden innan de ges in till stadsbyggnadskontoret. Utbyggnadsförslaget ska utformas i huvudsaklig överensstämmelse med skisser/gestaltningförslag, Bilaga 2. Bolaget är medvetet om behovet av att studera ytterligare frågor inför bygglov, exempelvis infart, befintliga ledningar och anslutningar mot allmän platsmark. Bolaget är medvetet om att justeringar kan krävas jämfört med förslag i Bilaga 2.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden ska 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 streckad röd begränsningslinje på bilagd karta, Bilaga 3, (cirka 15 000 kvm tomtarea).

2.2 Bygglov

Bolaget ansökte innan 21 oktober 2023 om bygglov för datacentret i överensstämmelse med beviljat förhandsbesked.

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta. Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt 2.1 ovan har vunnit laga kraft, snarast ansöka om nybyggnadskarta och komplettera ansökan om bygglov så den blir fullständig.

2.3 Tomträttsupplåtelse och rättigheter m.m.

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om bygglov enligt § 2.2 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 4. Upplåtelsedagen ska i tomträttsavtalet bestämmas till ett månadskifte som infaller senast tre månader efter det att bygglov enligt ovan har vunnit laga kraft.

Tomträttsavgälden för Fastigheten baseras på ett markvärde om 4058 kronor per kvm tomtarea, i penningvärde 2024-02, och en avgäldsrenta om 4,5 procent. Markvärdet räknas upp med 3 procent per år till den tidpunkt då tomträtten upplåts. Om Fastigheten inte upplåtits med tomträtt senast per den 2026-01-01 ska en aktualiserad bedömning av markvärdet göras.

Tomträttsavgälden för Fastigheten bedöms uppgå till 2 739 150 kronor per år, i penningvärde 2024-02, och baseras på en preliminär tomtarea om 15 000 kvm. Om tomtarean efter fastighetsbildning avviker från den angivna arealen ska avgälden justeras med 182,60 kronor per kvm tomtarea, i penningvärde 2024-02.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ur bruk tagna ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar om Bolaget anser det nödvändigt alternativt att anpassa sin byggnad till befintliga konstruktioner. Beträffande Bolagets skyldighet att flytta eventuella övriga ledningar se § 3.4.

Skatter och avgifter

Enligt § 13 "Förpliktelser" i Allmänna bestämmelser i förslag till tomträttsavtal (Bilaga 4) ska samtliga avgifter, skatter och övriga förpliktelser, som utgår för Fastigheten och

tomträten, bäras av Bolaget i den mån de belöper på tiden från och med upplåtelsedagen. I tillägg till dessa bestämmelser åtar sig Bolaget att bära de skatter och avgifter som utgår för Fastigheten från och med det årsskifte som infaller närmast efter att fastighetsbildningen enligt § 2.1 ovan vunnit laga kraft.

Belysning m.m.

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

- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom de områden, som angivits med gul markering på bilagda karta, Bilaga 3,
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar, placering bestäms efter samråd med Bolaget.

Staden eller den Staden sätter i sitt ställe bekostar åtgärderna.

2.4 Markföreningar

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

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

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

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

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

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

Stadens åtagande avser endast markföreningar som påträffas i samband med den genom denna överenskommelse överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken.

2.5 Fornlämning

Såvitt Staden känner till finns inga fornlämningar på Fastigheten. Skulle fornlämning ändå upptäckas inom Fastigheten ska Bolaget bekosta hantering av fornlämningen i sådan omfattning att exploatering och bebyggelse enligt denna överenskommelse kan genomföras.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med gällande förhandsbesked, generalplan och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer och med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget ska, i samråd med Staden, upprätta en huvudtidplan för exploateringen

Staden förbinder sig att säga upp arrende nr 50095 för upplag inom Fastigheten. Arrendet löper med 1 månad i taget och uppsägningstid 1 månad. Staden ska säga upp arrendet inför att förrättning för bildande av Fastigheten enligt § 2.1 slutförs.

3.2 Datacenter

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra ett datacenter om ca 11 000 kvm BTA.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

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. Projektering och utförande av alla återställande- och

anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

3.4 Flyttning av ledningar

Bolaget ansvarar för och bekostar eventuella ledningsomläggningar inom Fastigheten och dess följdkonsekvenser utanför Fastigheten.

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

3.5 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark och kvartersmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark och kvartersmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget ansvarar för att avgränsningen med stängsel upprätthålls under hela byggtiden. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar mark utanför fastighetsgräns utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse ska Bolaget utge vite för träd enligt Bilaga 5 (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). För skador som medför att ett träd måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp. För skador som medför att ek markerad med grön cirkel på Bilaga 3 måste tas bort utgår vitesbelopp om 5 000 000 kronor. För övriga skador på markerad ek utgår ett vitesbelopp motsvarande vitesbeloppet för särskilda skyddsvärda träd, enligt Bilaga 5.

Om Bolagets schakt medför skador på berg på allmän plats ska bolaget till Staden utge vite med 75 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Exploateringsområdet utan tillstånd, se § 3.7 nedan.

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Bolaget ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

Bolaget ansvarar för att utföra de inventeringar och utredningar, samt inhämta de tillstånd, samråd och dispenser, som eventuellt krävs enligt gällande lagar och förordningar (exempelvis biotopskydd enligt miljöbalken och artskyddsförordningen).

Bolaget har tagit fram en artskyddsutredning inför tecknandet av denna överenskommelse; Artskyddsutredning för byggrätt, del av Akalla 4:1, Stockholms stad (Calluna 2023-10-17, rev. 2024-04-22). Bolaget åtar sig att genomföra åtgärder enligt utredningen. Parterna är medvetna om de tillstånd som krävs för att genomföra åtgärderna.

3.6 Information till allmänheten

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

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

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast en vecka innan byggaktörens etablering.

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

3.7 Byggytor och byggetablering

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

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

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

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

3.8 Krav och mål för energihushållning och för att minska utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra ett datacenter varifrån överskottsenergi ska återvinnas till fjärrvärmenätet istället för att ventileras bort till omgivningen. Bolaget ska ansluta Fastigheten till fjärrvärmenätet och ska vid en eventuell överlåtelse av tomträtten genom avtal förbinda framtida tomträttshavare att leverera överskottsenergi till fjärrvärmenätet. Bolaget har tecknat ett tioårigt avtal om värmeåtervinning med innehavaren av fjärrvärmenätet. Bolaget är skyldigt att leverera överskottsenergi från datacentret till fjärrvärmenätet i den omfattning och enligt de kriterier som anges i gällande värmeåtervinningsavtal. Skyldigheten att leverera överskottsenergi till fjärrvärmenätet gäller inte om Bolaget kan visa att (i) denne varit förhindrad att träffa nytt avtal om värmeåtervinning med innehavaren av fjärrvärmenätet p.g.a. att denne vid utgången av varje värmeåtervinningsavtalsperiod inte längre erbjuder köp av återvunnen värme på villkor generellt accepterade av marknaden eller av någon annan anledning inte erbjuder köp av återvunnen värme eller (ii) Bolaget rätteligen sagt upp tecknat värmeåtervinningsavtal i förtid p.g.a. innehavaren av fjärrvärmenätets avtalsbrott.

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017", i Bilaga 6.

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

3.9 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning avledas från Fastigheten, enligt Stockholm Vatten och Avfalls anvisningar.

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

3.10 Tillgänglighet i utemiljö

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

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.

- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till arbetslokaler.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:15 ALM 2) bör även tillämpas på kvartersmark.

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

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

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

3.11 Inrapportering av geotekniska utredningar

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

3.12 Avfallshantering

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

3.13 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolaget har tagit del av ett dokument benämnt ”Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark”, som finns på stadens hemsida. Dokumentet redovisar riktlinjer som bör, och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för stadens allmänna platsmark.

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

Stockholms stad är mycket restriktiv till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Staden och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av staden, genom dess trafikkontor.

Bolaget åtar sig att kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

atNorth Holding AB, org. nr. 559147-1569, har åtagit sig, se Bilaga 7, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För de fall tomträten eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att atNorth Holding AB, org. nr. 559147-1569, ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. atNorth Holding AB, org. nr. 559147-1569, svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat atNorth Holding AB, org. nr. 559147-1569, från sitt åtagande.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 21 000 000 kronor, i penningvärde 2024-05, att senast 4 år efter tomträtsupplåtelse ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträtsavtal enligt § 2.3 ovan träffats ska detta vite sättas ned till 7 000 000 kronor, i penningvärde 2024-05. Detta vite ska gälla jämte det i tomträtsavtalet 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. Parterna är överens om att upptäckt av fornlämning på Fastigheten utgör förhållande som Bolaget icke bort räkna med, enligt nämnda p. 5, som förskjuter tidpunkten då vite ska utgå med tid motsvarande förseningens omfattning förutsatt att Bolaget vidtagit rimliga åtgärder för att eliminera eller minska behovet av sådan tidsförlängning.

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

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

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Innan 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 30 000 000 kronor i penningvärde 2024-05, 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 ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Bolaget träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av Akalla 4:1 daterad-.....-.....
Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av tomträten tillse att också efterföljande tomträttshavare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 30 000 000 kronor i penningvärde 2024-05. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

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

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

4.4 Fullgjorda åtaganden

Bolaget är medvetet om att någon särskild ersättning inte ska utgå för något av Bolagets åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse, varken i samband med upprättandet av densamma eller vid något senare tillfälle. Parterna är

överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte ska anses föreligga vid avgäldsreglering.

4.5 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är för sin giltighet beroende av att exploateringsnämnden senast 2024-12-31 anvisar marken till Bolaget, godkänner tomträtsavgälden och godkänner förslag till genomförandebeslut inom fastigheten Akalla 4:1 för projekt Data Park Kista, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Staden ska omedelbart meddela Bolaget när ovan nämnda villkor är uppfyllt.

4.6 Överenskommelsens upphörande vid uteblivet bygglov

Överenskommelsen ska upphöra att gälla om inte bygglov enligt § 2.2 beviljas senast 2025-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget ska omedelbart meddela Staden när ovan nämnda villkor är uppfyllt.

Vid eventuellt upphörande är Bolaget alltjämt ansvarig för kostnader och avgifter såsom fastighetskatt som Bolaget enligt överenskommelsen är betalningsansvarig samt för eventuellt orsakad skada. Ansvar för fastighetsskatt gäller dock längst t.o.m. det årsskifte som infaller närmast efter 2 år från överenskommelsens upphörande.

* * * * *

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

Stockholm den
För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

Reykjavik den
För Bolaget

.....
()

.....
()

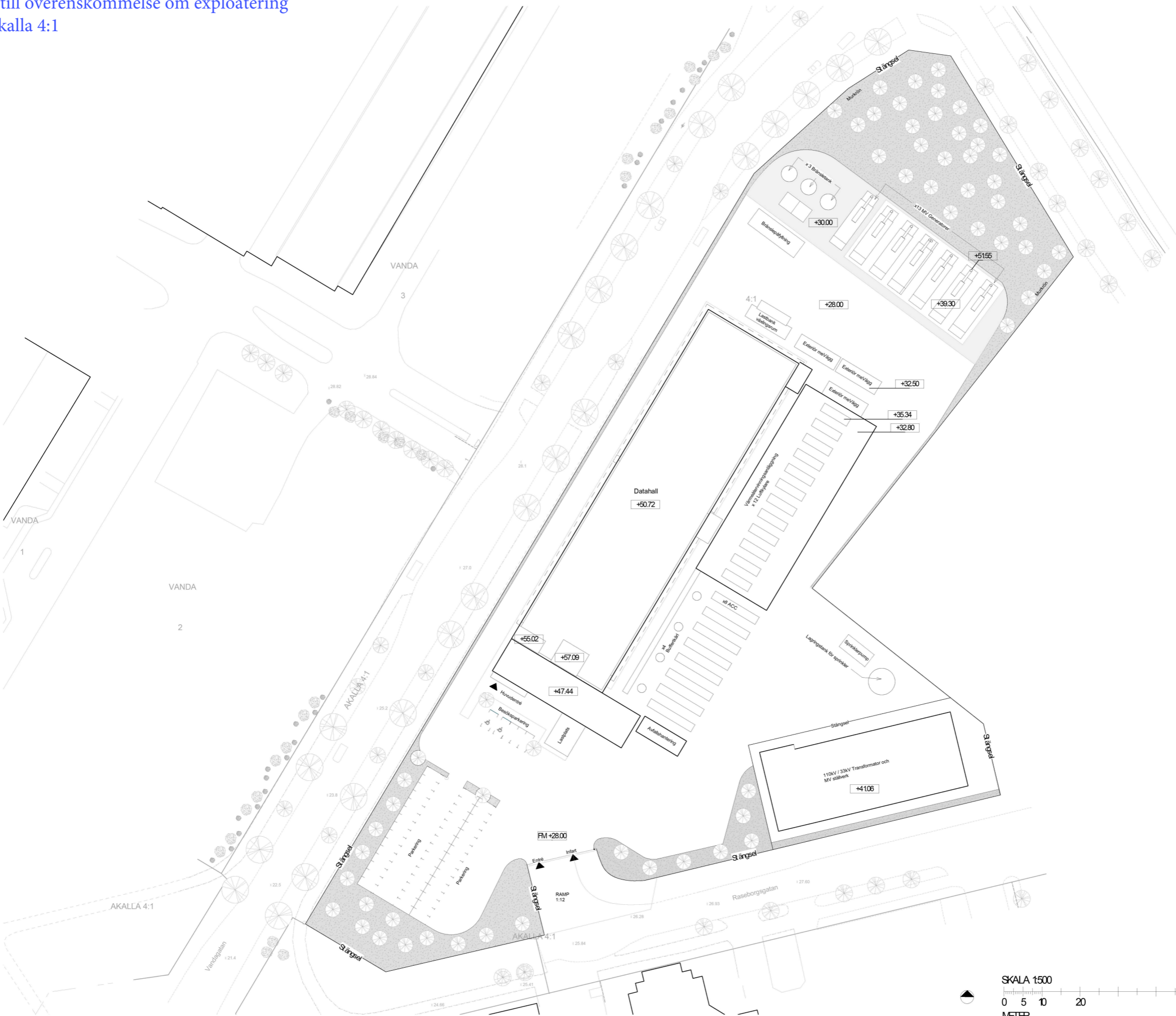
.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Förhandsbesked (situationsplan)
2. Skisser/gestaltningförslag
3. Karta
4. Förslag till tomträttsavtal
5. Vite vid trädkada
6. Energi- och materialkrav juli 2012-oktober 2017
7. Kopia av borgenshandling

Bilaga 1 till överenskommelse om exploatering
del av Akalla 4:1



FÖRKLARINGAR

FM FÖRSLAGEN FÄRDIG MARKHÖJD

— STÄNGSEL

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SGN
-----	-----------------	-------	-----

UNDERLAG TILL FÖRHANDSBESKED

CF MÖLLER ARCHITECTS

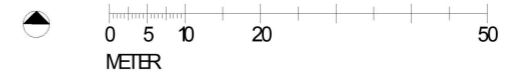
LEVERANS NR 60523
DATUM 2021.07.19
Situationsplan

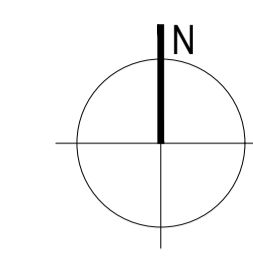
FRITAD KONSTR AV JGU
ANSVARIG DTN

Krukmakargatan 21
118 51 Stockholm
+46 (0)8 5557 6000
stockholm@cfmoller.com

FORMAT A1
SKALA 1500
NUMER 1
BET

SKALA 1500





- - - Fastighetsgräns
 - Slödmur
 - Mur
 - Stängsel
 - Område med planteringar som bibehålls
- Transformatorstationens läge är indicativt, slutgiltigt läge bekräftas av annan. Fastighetens gränser och sammanhang skall mätas in.
- TAK: Sedum og evt. solcellpaneler

Preliminary

REV.	DATE	COMMENT	SIGN	CONTROL
5	10052024	Updated according to comments	EV	TM
4	26042024	Updated according to comments	EV	TM
3	16042024	Updated according to comments	EV	TM
2	04042024	Adjusted according to comments	EV	TM
1	21032024	Initial Issue		

PROJECT DISCLAIMER:

"INTELLECTUAL PROPERTY BY CTS NORDICS AS. ALL RIGHTS RESERVED"

ALL DIMENSIONS MUST BE CHECKED & CONTROL ON-SITE BEFORE PRODUCTION. THIS PLAN IS ONLY VALID IN CONNECTION WITH THE PLANS OF THE SPECIALIST ENGINEERS, AS WELL AS, ALL DETAILED PLANS OF THE ARCHITECT.

COMPANY DETAILS AND EXECUTION DRAWINGS ARE ONLY VALID WITH THE RELEASE NOTE OF THE ARCHITECT.

ALL HEIGHTS ARE RELATED TO CNFG UNLESS OTHERWISE NOTED.

DESIGN & BUILD CONTRACTOR:

CTS Nordics

CLIENT:

ATNORTH

DESIGN COMPANY:

CAERUS
ARCHITECTS

PROJECT NAME:

SWE02 SALO

DATE CREATED:	LAST REVISION DATE:	CURRENT REVISION:
02/29/24	10052024	5

SHEET N°

SWE2010-CAE-B1-ZZ-DR-A-10200

DRAWING NAME

MASTERPLAN / SITUASJONSPLAN

PROJECT PHASE:	PROJECT NUMBER:
CONCEPT DESIGN	SWE2010

SCALE:	FORMAT:
1:500	A1

SIGNED:	CHECKER:	CONTROL:
EV	SB	SB / EV



REV.	DATE	DESCRIPTION	SIGN.	VER.
0	16052024	Issued according to comments		
1	16052024	Updated according to comments		
2	16052024	Updated according to comments		
3	16052024	Adjusted according to comments		
4	16052024	Final issue		

All dimensions must be checked & control on-site before production. This plan is only valid in connection with the plans of the specialist engineers, as well as all detailed plans of the architect. Company details and execution drawings are only valid with the release note of the architect.

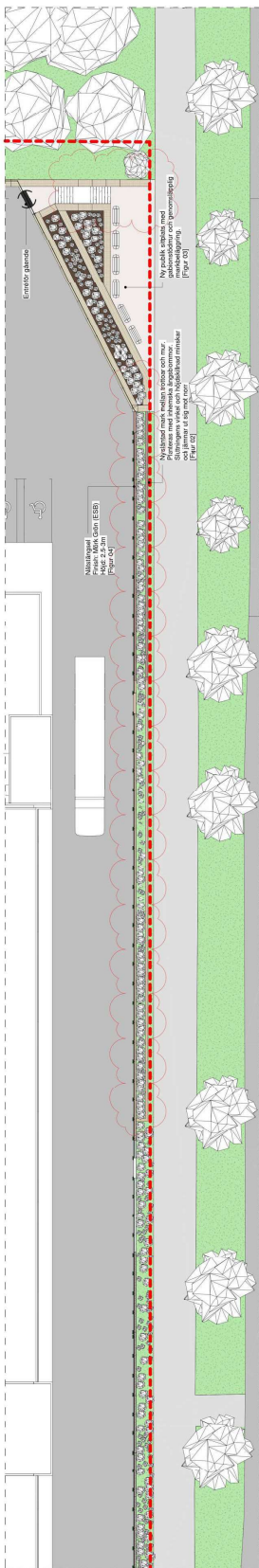
DESIGN & BUILD CONTRACTOR:
 **CTS Nordics**
 CTS Nordics, Engveien 20, 0801 Oslo, Norway
 E: contact@cts-nordics.com | www.cts-nordics.com

CLIENT:
 **atnorth**

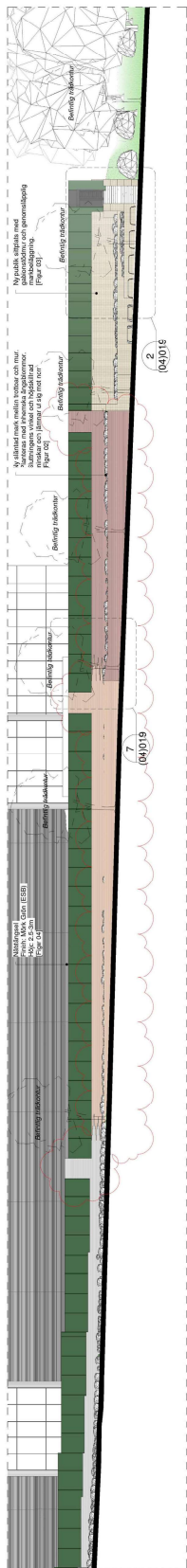
CONSULTANT:
 **CAERUS**
 ARCHITECTS

PROJECT:
SWE2010 - SALO
 DRAWING NAME:
 Architects Company - Lisbon - Oslo
 CGI IMAGES PERSPECTIVES

PROJECT PHASE:	SCALE:	STATUS:
CONCEPT DESIGN	-	-
DATE CREATED:	LAST REV. DATE:	SIGNED:
03/12/24	16052024	ND
DRAWING NUMBER:	FORMAT:	CONTROL:
SWE2010-CAE-B1-ZZ-IG-A-00900	-	EV
		REVISION:
		5



Skalskydd mot Vandagatan - Planritning södra delen



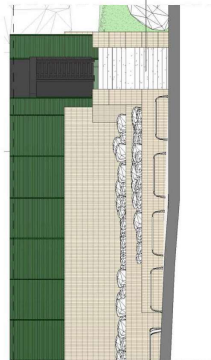
Skalskydd mot Vandagatan - Elevation södra delen



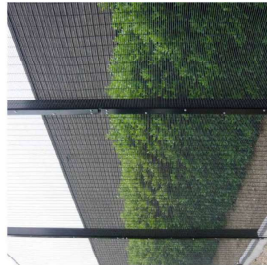
Figur 01 - Grått trä och rött trä (Kolumba, Petersen)



Figur 02 - Referensbild planering Årsgårdsmur



Sittbänkar vid slänt



Figur 04 - Referensbild säkerhetsstaket i hammelrande kulör (veaså svart)



Figur 03 - Referensbild gårdsmur

NO	REVISJON	ÅRSBEREKNING	REVISJON	ÅRSBEREKNING	REVISJON	ÅRSBEREKNING

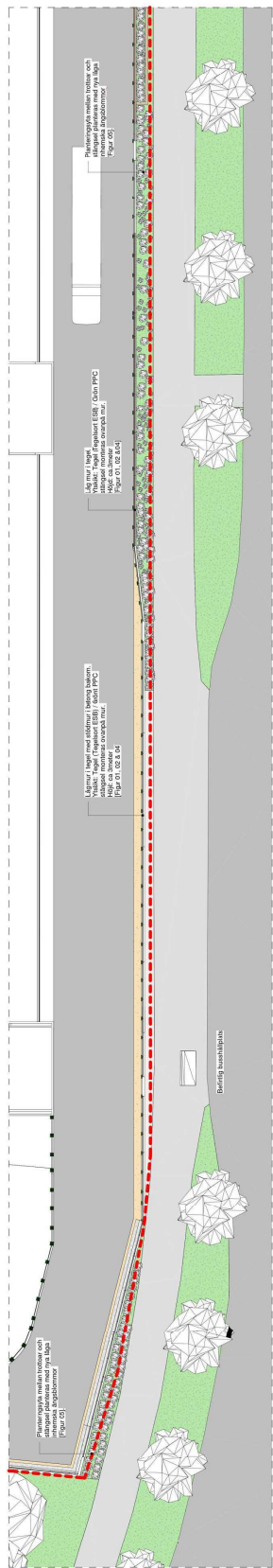
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der CTS Nordics. Die CTS Nordics übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Änderungen vorbehalten.

SENERALBYGGSKONTRAKTOR
CTS Nordics
CTS Nordics, Östergatan 26, 390 01, Ödne, Sverige
E: cts@cts-nordics.com | www.cts-nordics.com

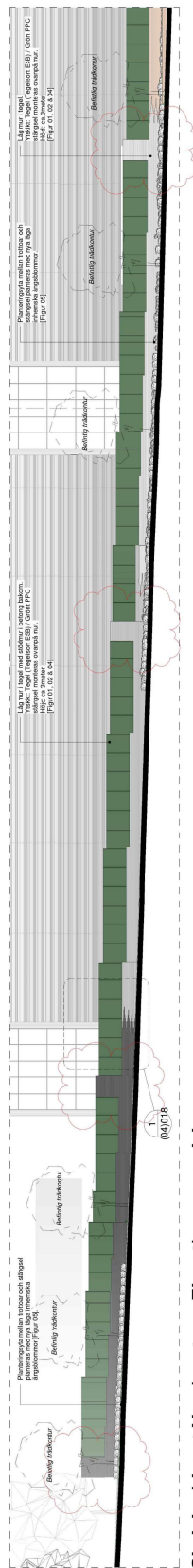
CBIR: **atnorth**
CONSULTANT
CAERUS
ARCHITECTS

PROJEKT: **SWE2010 - SALO**
DRÖMANSNAMN: **EXTENSIV WALLS PART 01**

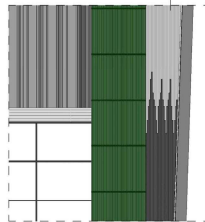
PROJEKT	SKALA	STATUS
CONCEPT DESIGN		
CONTRACT NO		
PROJECT NO		
DRAWING NUMBER		
SCALE		
DATE		
REVISION		



Skalskydd mot Vandagatan - Planritning norra delen



Skalskydd mot Vandagatan - Elevation norra delen



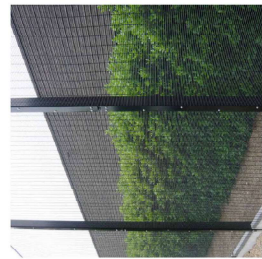
Vägg Konceptelevation



Figur 01 - Gul (Kolumba, Petersen)



Figur 02 - SvartTegel (Kolumba, Petersen - alternativ)



Figur 04 - Stålgjerd (i harmoniserade färder, vass i svart)

NO.:	REVISION:	ANMÄRKNINGAR:

PROJEKT: SWE2010 - SALO
 DRIFVÄRKSNUMMER: SWE2010-CAE-B-KZ-09-A-1002-A1
 UPPGIFTSNUMMER: SWE2010-CAE-B-KZ-09-A-1002-A1

SEMIKONSULT
CTS Nordics
 CTS Nordic, Östgötaplan 20, 581, Öst. Mölndal
 E: cts@cts.se | www.cts.se

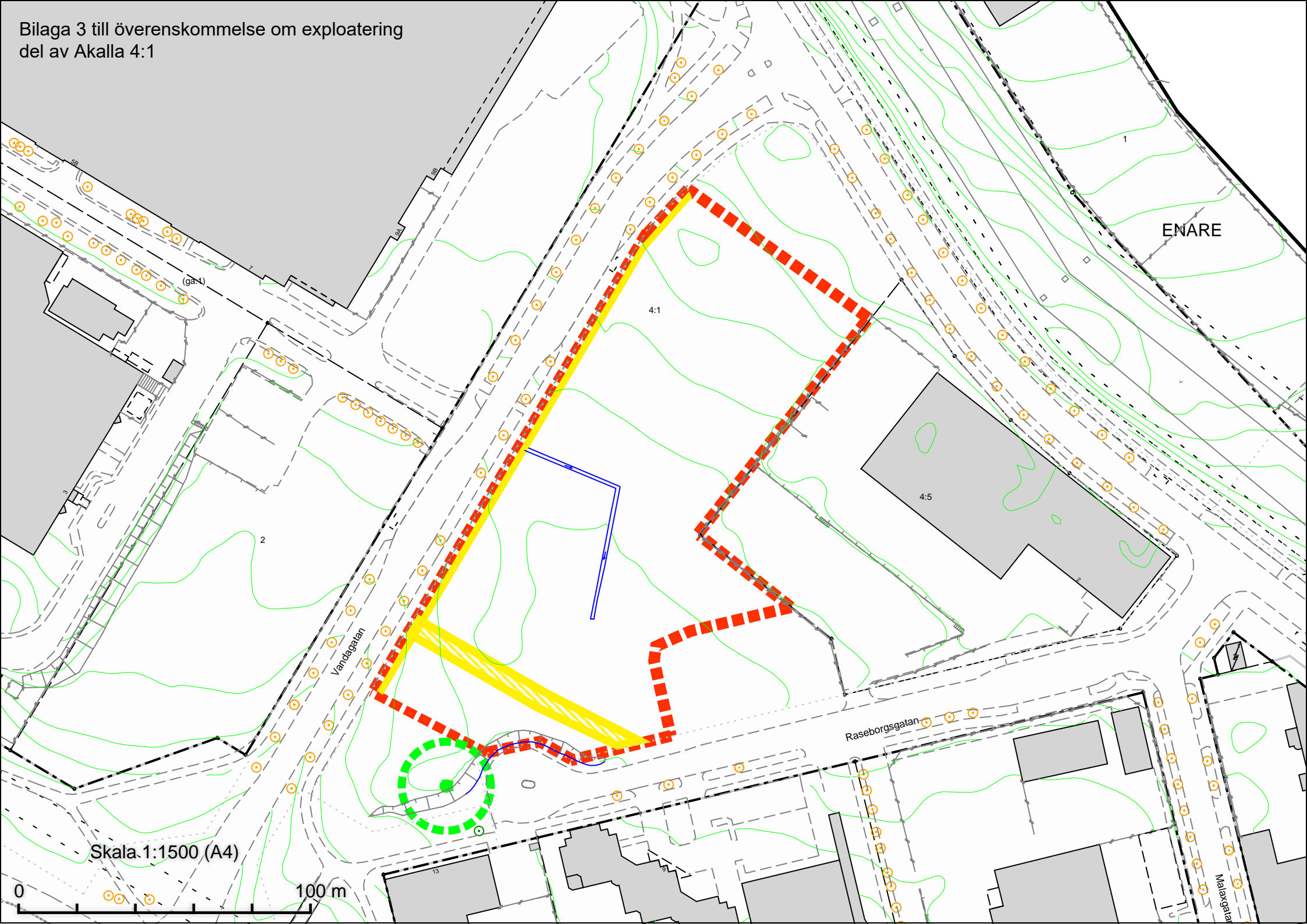
atnorth
 CONSULTANT
CAERUS
 ARCHITECTS

PROJEKT: SWE2010 - SALO
 DRIFVÄRKSNUMMER: SWE2010-CAE-B-KZ-09-A-1002-A1

REVISION:	ANMÄRKNINGAR:	STATUS:

© 2010 CTS Nordics. Alla rättigheter förbehållna.

Bilaga 3 till överenskommelse om exploatering
del av Akalla 4:1



Skala 1:1500 (A4)

100 m

Fastighet

Salo X

Parter

Fastighetsägare STOCKHOLMS KOMMUN genom dess exploateringsnämnd	
Tomträttshavare atNorth AB	Personnr/organisationsnr 559147-1395
Adress (aviseringsadress) Esbogatan 4, 164 74 Kista	

Fastighet

Fastighetsbeteckning Salo X (blivande)	Kommun Stockholm
Församling Kista	Stadsdel Akalla
Gatuadress Vandagatan /Raseborgsgatan	Areal m ² XX XXX

Upplåtelsedag (se punkt 1)

Datum

202x-xx-xx

1:a avgäldsperiod (se punkt 10)

Antal år

10

Regleringsdag (se punkt 10)

Datum

202x-xx-xx

Avgäld (se punkt 2)

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

Ändamål och byggrätt (se punkt 3)

Ändamål Serverhall/datacenter och därmed förenlig verksamhet	Antal m ² BTA, U
	Antal m ² BTA, U
	Antal m ² BTA, U

Byggnadsskyldighet (se punkt 4)

Senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande	Datum 202x-xx-xx	Vitesbelopp om byggnadsskyldighet ej fullgöres	Kronor 5 x årsavgäld	Löpande vite Kr/Kvartal 1 000 000
--	---------------------	---	----------------------------	---

Överlåtelse av avtalet (se punkt 16)

Överlåtelsevite Kronor

1 x årsavgäld

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

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1 Upplåtelse

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

Fastighetsägaren och tomträttshavaren 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 belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som skall utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

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

3 Ändamål och byggrätt

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

4 Byggnadsskyldighet

Det åligger tomträttshavaren att vid tidpunkt och vite, som angivits ovan, ha färdigställt bebyggelse på fastigheten i enlighet med ovan angiven byggnadsskyldighet. För varje avslutad kvartal härefter skall tomträttshavaren utge ovan angivna löpande vite, till dess bebyggelsen på fastigheten har färdigställts. Se även p. 1 särskilda bestämmelser.

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 bygglövsärendet lämnade föreskrifter.

5 Ändring av utnyttjande

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

6 Bygglöv

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

7 Underhåll

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid återuppbyggas eller repareras, såvida inte annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren.

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

8 Kontroll

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

9 Servitut m.m.

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

10 Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med 202x-xx-xx.

11 Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträtten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om trettio (30) år, räknat från och med 202x-xx-xx, och därefter tidsperioder om vardera tjugo (20) år.

12 Lösen

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

Med undantag från första stycket ska följande gälla:

Fastigheten har upplåtits med tomträtt för serverhall/datacenter eftersom fastigheten är belägen i nära anslutning till en fjärrvärmeanläggning och det därmed föreligger förutsättningar för att återanvända den spillvärme som genereras från serverhallen/datacentret genom att den levereras till fjärrvärmenätet. Att en kyllösning används som möjliggör värmeåtervinning på nämnda sätt har varit en väsentlig förutsättning för fastighetsägarens beslut att upplåta tomträtten och en för parterna gemensam intention. Tomträttshavaren ska därför upprätthålla värmeåtervinning och leverans av överskottsvärme från serverhallen/datacentret till fjärrvärmenätet i den omfattning och enligt de kriterier som anges i mellan tomträttshavaren och innehavaren av fjärrvärmenätet vid var tid gällande värmeåtervinningsavtal. Vid utgången av varje värmeåtervinningsavtalsperiod ska tomträttshavaren teckna nytt avtal om värmeåtervinning och leverans av överskottsvärme med innehavaren av fjärrvärmenätet. Om tomträttshavaren inte innehar bindande avtal om värmeåtervinning och leverans av överskottsvärme eller om tomträttshavaren inte upprätthåller värmeåtervinning och leverans av överskottsvärme i den omfattning och enligt de kriterier som anges i mellan tomträttshavaren och innehavaren av fjärrvärmenätet vid var tid gällande värmeåtervinningsavtal bortfaller fastighetsägarens lösenkyldighet enligt följande. Det åligger då inte fastighetsägaren att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten om tomträtten upphör på grund av uppsägning. Fastighetsägaren och tomträttshavaren är överens om att någon belastning i detta hänseende inte ska anses föreligga vid avgäldsreglering. Friskrivningen beträffande lösenkyldigheten ska därmed inte påverka avgälden i sänkande riktning.

För det fall tomträttshavaren kan visa att (i) denne varit förhindrad att träffa nytt avtal om värmeåtervinning med innehavaren av fjärrvärmenätet p.g.a. att denne vid utgången av varje värmeåtervinningsavtalsperiod inte längre erbjuder köp av återvunnen värme på villkor generellt accepterade av marknaden eller av någon annan anledning inte erbjuder köp av återvunnen värme eller (ii) tomträttshavaren rätteligen sagt upp tecknat värmeåtervinningsavtal i förtid p.g.a. innehavaren av fjärrvärmenätets avtalsbrott, ska vad som i närmast föregående stycke stadgas inte gälla.

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

13 Förpliktelser m.m.

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

14 Ledningar m.m.

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

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

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

15 Anslutningsavgifter m.m.

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

16 Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av 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.

17 Inskrivning

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

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

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

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Förskjutning av tiden för byggnadsskyldighet och vite

Vite enligt punkt 4 i allmänna bestämmelser till tomträttsavtalet är omedelbart förfallet till betalning om tomträtthavaren inte håller tidsfristen. Om försening uppstår och detta ej beror på tomträtthavaren 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. Parterna är överens om att upptäckt av fornlämning på fastigheten utgör förhållande som tomträtthavaren icke bort räkna med, enligt nämnda p. 5, som förskjuter tidpunkten då vite ska utgå med tid motsvarande förseningens omfattning förutsatt att tomträtthavaren vidtagit rimliga åtgärder för att eliminera eller minska behovet av sådan tidsförlängning.

2. Allmän gång-, cykel- och biltrafik på kvartersmark

Tomträtthavaren medger fastighetsägaren rätt att inom fastigheten, utan ersättning, för allmän gång-, cykel- och biltrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gång- och cykelväg och bilväg/gata med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med X på bilagda karta, Bilaga [x].

3. Allmänna ledningar på kvartersmark

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

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

Basinfo

Art		
Id.nr.		
Tot. vitesbelopp	100000	Sek

Vitesberäkning för grenskador

Skadeanmälan

					<u>Antal</u>		
					<u>skadade</u>		
<u>Skadade grenar</u>		<u>% av vitesbelopp</u>	<u>Sek</u>		<u>grenar</u>	<u>Summa</u>	
Gren ø 3-5 cm		0,5% =	500			0	
Gren ø 5-10 cm		10,0% =	10000			0	
Gren ø >10 cm		20,0% =	20000			0	
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.						0	

Vitesberäkning för stamkador

					<u>Antal</u>		
					<u>skador</u>		
<u>Skada på stam, endast barkskada</u>		<u>% av vitesbelopp</u>	<u>Sek</u>		<u>på stam</u>		
1-10 cm2 skadad bark.		1,00% =	1000			0	
10-200 cm2 skadad bark.		5% =	5000			0	
200-400 cm2 skadad bark.		40% =	40000			0	
>400 cm2 skadad bark.		100% =	100000			0	
Skada på stam, bark- och vedskada							
0-10 cm2 skadad bark, skadad ved.		2% =	2000			0	
10-200 cm2 skadad bark, skadad ved.		15% =	15000			0	
200-400 cm2 skadad bark, skadad ved.		50% =	50000			0	
>400 cm2 skadad bark, skadad ved.		100% =	100000			0	
						0	Skr

Vitesberäkning för rotskador

					<u>Antal</u>		
					<u>skadade</u>		
<u>Skadade rötter</u>		<u>% av vitesbelopp</u>	<u>Sek</u>		<u>rötter</u>		
Rot ø 3-5 cm		0,5% =	500			0	
Rot ø 5-10 cm		10,0% =	10000			0	
Rot ø >10 cm		20,0% =	20000			0	
						0	Skr

Vitesbelopp: 0 Sek

Vite vid trädskada (träd >30cm i diameter 1,3 m över mark)

Basinfo

Art		
Id.nr.		
Tot. vitesbelopp	300000	Sek

Vitesberäkning för grenskador

Skadeanmälan

					<u>Antal</u>		
					<u>skadade</u>		
<u>Skadade grenar</u>		<u>% av vitesbelopp</u>	<u>Sek</u>		<u>grenar</u>	<u>Summa</u>	
Gren ø 3-5 cm		0,5% =	1500			0	
Gren ø 5-10 cm		10,0% =	30000			0	
Gren ø >10 cm		20,0% =	60000			0	
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.						0	

Vitesberäkning för stamkador

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

Vitesberäkning för rotskador

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

Vitesbelopp: 0 Sek

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

Basinfo

Art		
Id.nr.		
Tot. vitesbelopp	500000	Sek

Vitesberäkning för grenskador

					Skadeanmälan	
					Antal	
					skadade	
Skadade grenar		% av vitesbelopp	Sek		grenar	Summa
Gren ø 3-5 cm		0,5% =	2500			0
Gren ø 5-10 cm		10,0% =	50000			0
Gren ø >10 cm		20,0% =	100000			0
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.						0

Vitesberäkning för stamkador

					Antal	
					skador	
Skada på stam, endast barkskada		% av vitesbelopp	Sek		på stam	
1-10 cm ² skadad bark.		1,00% =	5000			0
10-200 cm ² skadad bark.		5% =	25000			0
200-400 cm ² skadad bark.		40% =	200000			0
>400 cm ² skadad bark.		100% =	500000			0
Skada på stam, bark- och vedskada						
0-10 cm ² skadad bark, skadad ved.		2% =	10000			0
10-200 cm ² skadad bark, skadad ved.		15% =	75000			0
200-400 cm ² skadad bark, skadad ved.		50% =	250000			0
>400 cm ² skadad bark, skadad ved.		100% =	500000			0
						0 Skr

Vitesberäkning för rotskador

					Antal	
					skadade	
Skadade rötter		% av vitesbelopp	Sek		rötter	
Rot ø 3-5 cm		0,5% =	2500			0
Rot ø 5-10 cm		10,0% =	50000			0
Rot ø >10 cm		20,0% =	100000			0
						0 Skr

Vitesbelopp: 0 Sek

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

Basinfo

Art		
Id.nr.		
Tot. vitesbelopp	1000000	Sek

Vitesberäkning för grenskador

					<u>Skadeanmälan</u>			
					<u>Antal</u>			
					<u>skadade</u>			
<u>Skadade grenar</u>		<u>% av vitesbelopp</u>		<u>Sek</u>	<u>grenar</u>	<u>Summa</u>		
Gren ø 3-5 cm		0,5%	=	5000		0		
Gren ø 5-10 cm		10,0%	=	100000		0		
Gren ø >10 cm		20,0%	=	200000		0		
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.						0	Skr	

Vitesberäkning för stamkador

					<u>Antal</u>			
					<u>skador</u>			
<u>Skada på stam, endast barkskada</u>		<u>% av vitesbelopp</u>		<u>Sek</u>	<u>på stam</u>			
1-10 cm2 skadad bark.		1%	=	10000	1	10000		
10-200 cm2 skadad bark.		5%	=	50000		0		
200-400 cm2 skadad bark.		40%	=	400000		0		
>400 cm2 skadad bark.		100%	=	1000000		0		
<u>Skada på stam, bark- och vedskada</u>								
1-10 cm2 skadad bark, skadad ved.		2%	=	20000		0		
10-200 cm2 skadad bark, skadad ved.		15%	=	150000		0		
200-400 cm2 skadad bark, skadad ved.		50%	=	500000		0		
>400 cm2 skadad bark, skadad ved.		100%	=	1000000		0		
						10000	Skr	

Vitesberäkning för rotskador

					<u>Antal</u>			
					<u>skadade</u>			
<u>Skadade rötter</u>		<u>% av vitesbelopp</u>		<u>Sek</u>	<u>rötter</u>			
Rot ø 3-5 cm		0,5%	=	5000		0		
Rot ø 5-10 cm		10,0%	=	100000		0		
Rot ø >10 cm		20,0%	=	200000		0		
						0	Skr	

Vitesbelopp: 10000 Sek

Vite vid trädskada för specifika utpekade träd

Basinfo

Art	x	
Id.nr.	x	
Tot. vitesbelopp	2000000	Sek

Vitesberäkning för grenskador

Skadeanmälan

					Antal		
					skadade		
Skadade grenar		% av vitesbelopp	Sek		grenar	Summa	
Gren ø 3-5 cm		0,5% =	10000			0	
Gren ø 5-10 cm		10,0% =	200000			0	
Gren ø >10 cm		20,0% =	400000			0	
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.						0	

Vitesberäkning för stamkador

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

Vitesberäkning för rotskador

					Antal		
					skadade		
Skadade rötter		% av vitesbelopp	Sek		rötter		
Röt ø 3-5 cm		0,5% =	10000			0	
Röt ø 5-10 cm		10,0% =	200000			0	
Röt ø >10 cm		20,0% =	400000			0	
						0	Skr

Vitesbelopp: **0** Sek

Vite vid trädskada för särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition

Basinfo

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

Vitesberäkning för grenskador

					Skadeanmälan	
					Antal	
					skadade	
Skadade grenar		% av vitesbelopp	Sek		grenar	Summa
Gren ø 3-5 cm		0,5% =	15000			0
Gren ø 5-10 cm		10,0% =	300000			0
Gren ø >10 cm		20,0% =	600000			0
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.						0

Vitesberäkning för stamkador

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

Vitesberäkning för rotskador

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

Vitesbelopp: 0 Sek

Energi- och materialkrav juli 2012 - okt 2017

INLEDNING

Stockholms stad har höga ambitioner för att utveckla staden hållbart. Stockholm står inför en utmaning när det gäller att bygga miljonstaden som en miljövänlig stad och att tillgodose alla intressen och behov. Stockholm ska vara ett föredöme för hållbar stadsutveckling och spela en betydelsefull roll som kunskaps- och inspirationskälla för internationellt samarbete.

Stockholm stad styr sitt övergripande miljöarbete genom miljöprogram som antas i kommunfullmäktige och via de uppdrag som nämnder får genom budget och andra beslutade styrdokument. Exploateringsnämnden har i uppdrag att ställa miljörelaterade krav i samband med avtal om markanvisning. Kraven blir sedan även villkor i avtal om överenskommelse om exploatering.

Under perioden 2012-2017 (oktober) så ställdes i samband med markanvisning krav på energianvändning vid nyproduktion och materialkrav, kraven framgår av dokumentet

Exploateringsnämndens handlingsplan

Stadens energikrav vid markanvisningar. I och med att nya och omformulerade hållbarhetskrav ställs vid markanvisningar från och med oktober 2017 så utgår de tidigare formuleringarna av ovan nämnda krav.

Den här bilagan ersätter ovan nämnda handlingsplan och kravformuleringar som framgår av den och gäller som villkor för överenskommelse om exploatering för projekt som har fått markanvisning mellan 2012-07-01 och 2017-10-12.

Kraven som framgår av bilagan syftar till att bidra till Stockholms stads övergripande mål i stadens miljöprogram.

Läs mer om Stockholms miljömål i stadens miljöarbete och miljöprogram:

<http://miljobarometern.stockholm.se/miljomal/>

MILJÖKRAV HÅLLBAR ENERGIANVÄNDNING

Alla energiberäkningar som ska göras enligt detta kravdokument görs enligt Boverkets byggregler med undantag enligt nedan.

Krav

Energianvändningen (levererad (köpt) energi per m² Atemp, exklusive hushålls- respektive verksamhetsenergi¹ samt exklusive processenergi) för:

- bostäder ska vara max 55 kWh/m² och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi² vid normalt brukande. Normalt brukande definieras enligt Boverkets gällande författningssamling, BEN. För bostäder ska beräkning för att verifiera energikrav göras enligt BEN. El som används till uppvärmning och tappvarmvatten viktas med en faktor 2 och el för komfortkyla viktas med en faktor 3.
- lokaler³ ska vara max 55 kWh/m² och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi⁴ vid normalt brukande enligt Boverkets gällande författningssamling, BEN. För lokaler kan kravet på energianvändningen kompletteras med ett ventilationstillägg⁵ i enlighet med BBR. El som används till uppvärmning och tappvarmvatten viktas med en faktor 2 och el för komfortkyla viktas med en faktor 3.
 - Energitekniska egenskaper hos en byggnad bör vara goda så att den är fortsatt energieffektiv även vid ändring eller byte till annan verksamhet. För lokaler ska beräkning för att verifiera energikrav göras utan återvinning av processenergi. För att kunna verifiera uppmätt energiprestanda krävs en beräkning baserad på verklig drift. För speciallokaler, som t.ex. idrottshallar, där man inte kommer att byta verksamhet, kan det krävas avsteg som särskilt måste motiveras.
 - Staden ser positivt på olika former av lösningar där processenergi återvinns.

¹ Enligt BBR:s nomenklatur

² Fastighetsenergi definieras i BBR, vilket tidigare kallades fastighetsel

³ Enligt BBR:s definitioner

⁴ Fastighetsenergi definieras i BBR, vilket tidigare kallades fastighetsel

⁵ Ventilationstillägget baseras på hygieniskt ventilationsbehov, dvs det genomsnittliga ventilationsflödet (qm) som behövs för att hålla acceptabel luftkvalitet, ej för att värma eller kyla lokalerna. Detta luftflöde ska i första hand baseras på personbelastning och aktivitetsnivå.

Underlag och metod för uppföljning av beräknade energivärden

Rapportering av beräknade energivärden till staden ska ske för varje projekt i samband med följande två tillfällen:

1. Undertecknande av överenskommelse om exploatering
2. Slutbesiktning/relationshandling

Redovisa hur energiprestanda har hanterats i planprocessen.

- När verksamheten är känd ska energiberäkningar göras med kända specifika data, dock ska Boverkets gällande författningssamling för brukarindata användas i program och systemhandling.
- Energiberäkning (revideras före idrifttagning baserat på avvikelser under produktionen) görs enligt Svebys Energiverifikat och/eller enligt stadens instruktioner. Energiberäkningar utförs enligt ISO EN 13790 eller med ett validerat dynamiskt beräkningsprogram (t ex IDA, VIP Energy).
- Ifylld indataredovisning enligt Svebys verifieringsmall och enligt stadens instruktioner.

Underlag och metod för uppföljning av uppmätta energivärden

Energideklaration samt rapportering av uppmätta energivärden till exploateringskontoret ska ske för varje projekt 24 månader efter färdigställt projekt.

För uppmätta energivärden ska följande rapporteras:

1. Byggnadens energianvändning (fastighetsenergi, värme med separat mätning av elenergi för uppvärmningsanordningar, energi för komfortkyla, total energi för tappvarmvatten, total övrig el).
2. Lokalt producerad förnybar energi (sol och vind energi) inom byggnad (fastighet) om sådan produceras.
3. Mängd återvunnen processenergi inom byggnad (fastighet) om sådan genererats.

Mätare i byggnad/ värmecentrals betjäningsområde finns för:

- tappvarmvatten⁶
- fastighetsenergi (fastighetsel)
- total el i byggnaden
- elenergi för uppvärmningsanordningar

⁶ Separat mätning av tappvarmvatten ska ske för vattenkrävande verksamheter som restauranger, gym, etc.

- energi för lokalt producerad förnybar energi
- återvunnen processenergi

Redovisa statistik i kWh per energislag och byggnad (i undantagsfall per fastighet).

- Energideklaration med uppmätta värden
- Årsenergikalkyl (normalårskorrigerad för uppvärmning och komfortkyla) baserat på ett tolv månaders värde inom en tvåårsperiod per energislag (fastighetsenergi, uppvärmning, komfortkyla och tappvarmvatten).
- Uppmätta faktiska värden samt uppmätta normalårskorrigerade värden, baserade på ett tolv månaders värde inom en tvåårsperiod (fastighetsenergi, uppvärmning, komfortkyla och tappvarmvatten)

Rekommendationer för minskad energianvändning

- I demonstrationsprojekt visa på möjligheten att nå lägre energianvändning än 55 kWh/m² och år med sikte på 45 kWh/m² och år.
- För god arkitektonisk gestaltning bör energiproduktionsanläggningar baserade på solenergi i byggnaderna integreras i exteriören.
- Välj energieffektiva vitvaror enligt Upphandlingsmyndighetens upphandlingskriterier för vitvaror, avancerad nivå.
- Förbered bostäder för individuell mätning av tappvarmvatten.
- Installera snålspolande armaturer (toaletter, duschar etc.).

GIFTFRITT STOCKHOLM

Krav– användning av byggvarubedömningen

Föreskrivna och använda kemiska produkter och fasta bygg- och anläggningsvaror⁷ ska vara miljöbedömda och dokumenterade i en digital loggbok i Byggvarubedömningen (BVB), eller med likvärdig systemematik⁸. Totalbedömningen ska erhålla betyget rekommenderas eller accepteras. Rekommenderade varor ska väljas före accepterade varor. Bygg- och anläggningsvaror som inte är bedömda eller med totalbedömningen ”undviks” ska hanteras som avvikelser.

Den digitala loggboken ska innehålla dokumentation som verifierar innehåll. Loggboken ska innehålla uppgifter om typ av vara, varunamn, innehållsdeklaration (byggvarudeklaration BVD⁹), och tillverkare. Material som hanteras som avvikelser ska dokumenteras med information om placering i byggnaden/anläggningen¹⁰.

Underlag och metod för uppföljning

Digital loggbok. Produkter som inte klarar kravet ovan ska hanteras som intern avvikelse med skriftligt godkännande av byggaktören.

Rapportering till staden ska för varje projekt ske i samband med följande två tillfällen:

- Parallellt med att ansökan om bygglov sker redovisas vilket bedömningssystem som man avser att använda för bedömning och loggning av bygg- och anläggningsvaror.
- Slutbesiktning/relationshandling. Redovisning och överlämning av den färdigställda loggboken samt projektets avvikelser.

⁷ De produktgrupper som ska vara miljöbedömda redovisas på www.stockholm.se/hallbarhetskraven (heter bilaga BSAB-koder)

⁸ Likvärdig systemematik innebär ett system för materialbedömning och loggbokshantering som uppfyller kemikaliekraven enligt stadens kemikalieplan och miljöprogram. Likvärdig innebär också att bedömningarna ska vara tredjepartsgranskade samt att kriterier ska uppfyllas enligt BVB's bedömningskriterier för innehåll version 4.0, vilket likställs med bedömning A, B, eller C+ i SundaHus eller att varan är registrerad i BASTA-registret. Dessutom ska förorenande ämnen med risk för urlakning till vatten undvikas, till exempel koppar- och zinkjoner som kan urlakas från tak- eller fasadmateriäl.

⁹ Dokumentationen ska utöver redovisningskrav enligt bedömningssystemen (eBVD2015, säkerhetsdatablad mm) även innehålla information om varan är eller innehåller nanomateriäl.

¹⁰ Exempel på avvikelseblankett tillhandahålls av staden.

Versionshistorik

Version	Datum	Kommentar/ förändring	Upprättat av	Ansvarig
1.0	18-07-03	Första version	Pär Ljungqvist	Anders Johnson

