

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och JM AB (org.nr. 556045-2103), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Akalla 4:1 (Kista Äng)**

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2014-06-12 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2014-06-16 samt tilläggsavtal till markanvisningsavtal 2016-06-30. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

##### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Akalla 4:1 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2013-09481-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

### § 2

#### MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSILDNING

##### 2.1 Överlåtelse

Staden överlåter och försäljer med äganderätt till Bolaget ett område om ca 4 124 m<sup>2</sup> inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Stockholms kommun, nedan kallad **Fastigheten**, för en överenskommen preliminär köpeskilling om 99 940 000 kronor, som ska uppräknas enligt nedan. I köpeskillingen utgör 99 660 000 kronor ersättning för byggrätten av bostäder, som uppräknas enligt § 2.1.1, och 280 000 kronor för byggrätten av kommersiella lokaler, som uppräknas enligt § 2.1.2. Fastigheten är markerad med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

### 2.1.1 Preliminär köpeskillning avseende bygg rätt för bostäder

Den preliminära köpeskillningen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2014-04-01 (**Värdetidpunkten**) om 6000 kr per m<sup>2</sup> bruttoarea ovan mark BTA(o) och en beräknad bruttoyta ovan mark om 16 610 m<sup>2</sup> BTA(o). Denna area har bedömts motsvara den bygg rätt för bostäder som lägst kommer att medges enligt Detaljplanen.

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

På tillträdesdagen ska köpeskillning för bostäder betalas med ett belopp som motsvarar 16 610 m<sup>2</sup> BTA(o) multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m<sup>2</sup> BTA (o) (A i nedanstående formel).

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

A = pris på tillträdesdagen, kr/m<sup>2</sup> BTA(o)

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m<sup>2</sup> BTA(o)

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

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

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller index som kan komma ersätta detta. Köpeskillningen ska 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 ovan nämnda köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.12.

### 2.1.2. Preliminär köpeskillning avseende bygg rätt för kommersiella lokaler

Den preliminära köpeskillningen om 280 000 kr för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt Detaljplanen) är baserad på ett pris i prisläge 2014-04-01 (**Värdetidpunkten**) om 2 000 kr per m<sup>2</sup> BTA (o) och en beräknad lokalyta 140 m<sup>2</sup> BTA (o). Denna area har bedömts motsvara den bygg rätt för lokaler som lägst kommer att medges enligt Detaljplanen.

Priset om 280 000 kronor ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av IPD (Svenskt Fastighetsindex), Butiker hela StorStockholm framtaget av IPD Norden AB (numera MSCI). Detta index visar värdetförändringen för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2013-12-31 (indextal för år 2013) är indextalet 358 enheter och per 2014-12-31 (indextal för år 2014) är indextalet 359 (1983-12-31=100).

Indextalet per 2014-04-01 är 358,25 och har beräknats genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2013 och 2014. Detta indextal benämns nedan startindex.

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2014-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

### 2.1.3 Tilläggsköpeskillning

#### 2.1.3.1 Tilläggsköpeskillning avseende byggrätt för bostäder

För det fall ljus BTA för bostäder i lagakraftvunnet bygglov överstiger 16 610 m<sup>2</sup> BTA (o) ska Bolaget till Staden utge en tilläggsköpeskillning, som motsvarar den tillkommande ytan 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 då bygglov vunnit laga kraft, kr/m<sup>2</sup> BTA(o)

B = pris på tillträdesdagen (preliminär köpeskillning), kr/m<sup>2</sup> BTA(o)

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

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

Bolaget förbinder sig att före ansökan om bygglov till Staden inkomma med en sammanställning på ljusa BTA-ytor samt skalenliga ritningar på samtliga våningsplan. Bolaget ska på planritningarna markera de ljusa BTA-ytor som ingår sammanställningen.

Tilläggsköpeskillningen ska utan anmaning från Staden erläggas senast 30 dagar efter det att laga kraft vunnet beslut om bygglov föreligger, dock tidigast på Tillträdesdagen enligt § 2.3.

#### 2.1.3.2 Tilläggsköpeskillning avseende byggrätt för kommersiella lokaler

För det fall BTA för lokaler i lagakraftvunnet bygglov överstiger 140 m<sup>2</sup> ska Bolaget till Staden utge en tilläggsköpeskillning som motsvarar den tillkommande ytan multiplicerat med priset vid Värdetidpunkten om 2000 kr/m<sup>2</sup> BTA, som ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till den dag då bygglovet vunnit laga kraft med 100 % av förändringen av IPD (Svenskt Fastighetsindex), Butiker hela StorStockholm framtaget av IPD Norden AB (numera MSCJ), se § 2.1.2.

Tilläggsköpeskillningen ska utan anmaning från Staden erläggas senast 30 dagar efter det att laga kraft vunnet beslut om bygglov föreligger, dock tidigast på tillträdesdagen enligt § 2.3.

Bolaget förbinder sig att före ansökan om bygglov till Staden inkomma med en sammanställning på ljusa BTA-ytor samt skalenliga ritningar på samtliga våningsplan.

Bolaget ska på planritningarna markera de ljusa BTA-ytor som ingår sammanställningen.

## 2.2 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 2.1.

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

Bolaget ska bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

## 2.3 Tillträde m.m.

Tillträde skall ske senast en vecka innan byggstart av Bolagets exploateringsarbeten på Fastigheten, nedan kallat Tillträdesdagen. Tid för byggstart av exploateringsarbeten anges som ” Byggstart enligt Exploateringsavtal” i §3.1.2, se Bilaga 2. Staden ansvarar för att fastighetsbildning vunnit laga kraft senast på Tillträdesdagen.

Staden ska på Tillträdesdagen överlämna till Bolaget de handlingar rörande Fastigheten som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheten.

## 2.4 Betalning

### 2.4.1. Preliminär köpeskillning

Bolaget ska senast på Tillträdesdagen betala den preliminära köpeskillningen i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev.

### 2.4.2. Tilläggsköpeskillning

Bolaget ska senast 30 dagar efter lagakraftvunnet bygglov betala tilläggsköpeskillning för Fastigheten enligt § 2.1.3.1 och § 2.1.3.2.

## 2.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

## 2.6 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheterna på tillträdesdagen inte besväras av några inskrivningar.

## 2.7 Fastighetens skick m.m.

Bolaget, som har besiktigt Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföreningar se § 2.8.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten tidigare varit bebyggd och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

## 2.8 Markföroreningar

En stor del av området består av fyllnadsmassor med en mäktighet upp till 3 meter. Huvuddelen av fyllnadsmassorna bedöms vara rena men det finns mindre områden med förhöjda föroreningshalter. I översiktliga undersökning har tungmetaller, alifatiska och aromatiska kolväten över riktvärdet för KM - Känslig markanvändning och PAH-föreningar över riktvärdet för MKM – Mindre Känslig Markanvändning påträffats.

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföroreningar ska parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden framtagna av Stockholms stad m.fl. Om dessa riktvärden inte är tillämpliga tas platspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell fram.

Vid eventuell efterbehandling ska den ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten och enligt en av staden upprättad handlingsplan. I de fall anmälan om efterbehandling krävs till tillsynsmyndigheten tas denna fram av Bolaget.

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 upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. 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.

## 2.9 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderlig lagfart.

## 2.10 Servitut och ledningsrätter

*Belysning, ledningar m.m.*

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

### *Linspänd belysning*

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att utnyttja husfasader för infästning av bärlinor och kablar för gatubelysning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheten Akalla 4:1, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

### 2.11 Sopsugsanläggning

Kista Äng kommer att anslutas till en kommunal sopsugsanläggning för tre avfallsfraktioner. Anläggningen kommer att bestå av en terminalbyggnad med tillhörande huvudledningar.

Stockholm Avfall AB (org.nr: 556969-3087), nedan kallat **Avfallsbolaget**, kommer att vara huvudman för sopsugsanläggningen. Samtliga fastigheter ingående i detaljplanen för Kista Äng ska vara anslutna till sopsugsanläggningen.

Avfallsbolaget kommer att ansvara för den del av sopsugsanläggningen som sträcker sig fram till fastighetsgräns. Fastighetsägaren är ansvarig för den del av anläggningen som befinner sig inom fastigheten, nedan kallad **Kvartersnätet**.

Exploatören har inför ingående av överenskommelse om exploatering undertecknat ett Anslutningsavtal med Avfallsbolaget som biläggs detta avtal, Bilaga 9.

### 2.12 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till Fastigheten befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme och sopsugsanläggning (se §2.11) m.m.

## § 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 Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika

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

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

### 3.1.1. Produktionsförutsättningar

I syfte att identifiera behov av samordning, förtydliga ansvar och minimera konflikter har staden upprättat ”PM produktionsförutsättningar”, Bilaga 3. Promemorian ska biläggas som styrdokument i Bolagets kommande upphandlingar för projektet Kista Äng. Bolaget ansvarar för att utföra och bekosta alla åtgärder på Stadens mark som regleras i PM:ets avsnitt om entreprenadens utförande med undantag för sopsuganläggningen, se § 2.11. Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

### 3.1.2. Byggstart och produktionstid

Staden har upprättat en preliminär huvudtidplan för Detaljplanens utbyggnad, i vilken preliminära datum för när respektive byggherres byggstart för sina exploateringsarbeten kan påbörjas samt produktionstider anges, se Bilaga 2

Planerad byggstart för Bolagets exploateringsarbeten inom Fastigheten bedöms i den preliminära huvudtidplanen tidigast kunna ske 2022-08-01. Staden kommer kontinuerligt att informera Bolaget om eventuella förändringar i den preliminära huvudtidplanen.

Senast 6 månader före ovan angivet datum skall Staden meddelat definitivt datum för Bolagets möjliga byggstart.

Före Tillträdesdagen, se § 2.3, skall Staden ha genomfört sina åtaganden enligt § 3.5.

Produktionstiden till första inflyttning framgår av preliminär huvudtidplan, se Bilaga 2.

### Stadens arbete med gatorna

Då förutsättningarna varierar inom området för grundläggning av gatorna och överlast ska Staden samordna utbyggnaden av väguppbyggnaden och dess påverkan på kvartersmark. Om inget annat överenskommes med Bolaget så gäller nedan som grundförutsättning för stadens arbeten med väguppbyggnaden och dess påverkar på kvartersmarken.

Bolaget skall vidta åtgärder som gör att uppbyggnaden av vägen och uppfyllnad för eventuell överlast är genomförbar. Åtgärder kan t.ex vara stödmur eller uppförande av grund och källarväggar, inkl. erforderliga kompletteringsarbeten såsom t.ex. isolering och ledningar, som ansluter mot blivande allmän platsmark upp till den nivå som krävs för att Staden kan utföra sina entreprenadarbeten för färdigställande av de allmänna gatorna.

Om Bolaget ej tillträtt Fastigheten eller utfört försvarsarbeten för Stadens gatuutbyggnad kommer Staden anlägga slänt in på Fastigheten. Åtgärder t.ex. spont

som krävs för att hålla uppe vägutbyggnaden och överlast vid schakt på Fastigheten ansvarar Bolaget för.

Om Bolaget vill att försvarsarbeten, t.ex L-stöd utförs vid byggnation av gatan så bekostas dessa av Bolaget.

Staden ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmänna gator inom Planområdet samt erforderliga provisorier för dessa under utbyggnadstiden.

Staden ansvarar för och bekostar även utbyggnad av allmänna gång- och cykelvägar samt parker inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att samordna sina arbeten inom fastigheten med staden, angränsande fastighetsägare och ledningsägare samt ersätta dessa för de merkostnader som kan uppstå p.g.a. bristande samordning från Bolagets sida. Se även PM-produktionsförutsättningar, Bilaga 3.

### Finplanering

Senast 6 månader efter byggstart skall Bolaget till Staden meddela preliminärt inflyttningsdatum för olika etapper inom Fastigheten. Staden kommer verka för att en samordnad tidplan för finplaneringen av de allmänna gatorna inom Planområdet upprättas.

Bolaget förbinder sig att senast 3 månader före fastställt inflyttningsdatum för respektive etapp eller den tid som överenskommit i den samordnade tidplanen, frånträda gatumarken. Detta för att Staden skall ha möjlighet att tillträda gatumarken för finplanering.

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

### 3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 220 lägenheter.

### 3.3 Speciallägenheter och lokaler

Utöver ovan nämnda lägenheter ska Bolaget efter överenskommelse med Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd för stadsdelsnämnden, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe i samråd med denna projektera, bygga och upplåta en lägenhet som ska fungera som gemensamhetslokal och personallokal för övriga servicelägenheterna inom planområdet.

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

Om Staden så önskar ska Staden äga rätt att få ovan angivna servicebostad upplåten med bostadsrätt.



### 3.4 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.

### 3.5. Flyttning av ledningar

Staden ansvarar och bekostar erforderlig flyttning av befintliga ledningar inom Kvarteretsmark.

### 3.6 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att tillsammans med övriga byggherrar i projektet Kista Äng bekosta en för projektet gemensam byggschild, som kommer att upphandlas av Staden. Byggschilden ska kontinuerligt informera allmänheten om projektet samt Stadens medverkan i detta. Text på byggschilden angående Stadens medverkan i projektet ska utformas av Staden.

### 3.7 Byggytor och byggetablering

Projektet Kista Äng omfattar ett område med hög exploatering där intensiv byggverksamhet kommer att pågå i ca 5 år. För att minska trafikstörningarna i området under utbyggnadstiden har Staden tagit fram en preliminär APD-plan, Bilaga 4, som anger förutsättningarna för utförandet. Staden kommer kontinuerligt kalla till platschefsmöten för att samordna arbetena med byggherrarna för Kista äng.

Staden kommer, på byggherrarnas bekostnad, se §3.9, att avgränsa området runt Kista Äng med ett två meter högt stängsel som skalskydd enligt APD-plan, Bilaga 4.

Arbetsområdet för Kista Äng är trångt och har begränsat med lossningsplatser, varför Bolaget behöver samordna sina arbeten med övriga byggherrar och ta hänsyn till andra pågående entreprenader.

Staden kommer att anvisa körvägar för transporter till och från byggarbetsplatsen. Bolagets entreprenadarbeten ska bedrivas så att transporter till och från arbetsområdet inte hindras.

Bolagets entreprenörer ska planera sina arbeten så att ett minimum av leveranser till byggarbetsplatsen genereras.

Det är inte tillåtet att blockera allmän platsmark eller att lagra material på allmän platsmark utan tillstånd.

Byggetablering ska i första hand ske inom anvisad mark enligt preliminär APD-plan, Bilaga 4. Ytorna för lossning och byggetablering kommer att upplåtas med arrende till Bolaget, där avgiften är 200 kronor per kvadratmeter och år.

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 och kräva skadestånd 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 enligt skadeståndslagen.

### 3.8 Logistikområdet

Byggherrarna i projektet Kista Äng har avstått från Stadens tidigare erbjudande om att, mot ersättning, iordningställa ett område på cirka 5000 m<sup>2</sup> norr om Torshamnsgatan, nedan kallat Logistikområdet, för bodetablering, parkering, logistik, upplag m.m, se Bilaga 5.

### 3.9 Gemensamma kostnader

Exploatören förbinder sig att tillsammans med övriga byggherrar i projektet Kista Äng ersätta Staden för dess kostnader enligt följande.

1. Kostnad för upphandlad byggleddning avseende samordning under utbyggnaden av Kista Äng.
2. Kostnad för renhållning av gator, inklusive snöröjning, inom exploateringsområdet för Kista Äng.
3. Kostnad för kransamordning. PM kranregler för Kista äng, se Bilaga 6.
4. Kostnad för anläggning och drift för att avgränsa området runt Kista Äng med ett två meter högt stängsel som yttre skalskydd enligt APD-plan, Bilaga 5.

Kostnaderna fördelas lika per kvarter inom Projektet där varje kvarter bär en 1/9 av kostnaden. Kostnaden bedöms uppgå till cirka 18 miljoner kronor. Bolaget faktureras för sin del av de gemensamma kostnaderna under tiden från tillträde till Fastigheten fram till avetablering av Bolagets byggverksamhet, dock högst 2 miljoner kronor.

I det fall byggherrarna önskar arrendera hela eller del av Logistikområdet så tillkommer avgift för detta.

### 3.10 Krav och mål för energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. Bolaget ska uppfylla följande krav:

- ”I nyproducerad byggnad, på av staden markanvisad fastighet, ska energi-användningen vara högst 55 kWh/m<sup>2</sup> och år”. Energikraven ska tillämpas enligt PM ”Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar”.
- ”Utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ska minska”. Bolaget ska uppvisa dokumentation över miljöprövade varor efter att byggnaden/anläggningen är uppförd. Dokumentationen kan ske utifrån valfritt system, d.v.s. Byggvarubedömningens kriterier för rekommenderade eller accepterade varor (totalbedömning), BASTA, Svanen, Bra Miljöval eller EU Ecolabel. Varugrupper som är särskilt prioriterade är kemiska produkter (lim, fog, färg, avjämningsmassa m.m.), golvbeläggning, isoleringsmaterial, tak- och fasadmaterial samt el- och vs-installationer (kablar, rör m.m.).

### 3.11 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 har upprättat ett PM för hantering av dagvattnet inom Fastigheten, Bilaga 7. Bolaget förbinder sig att följa de rekommendationer som framgår i detta PM.

### 3.12 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med 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 publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:15) 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.

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

### 3.13 Gestaltningsprogram – Stadsbyggnadsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen inom Planområdet och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar, med utformningen av gator och parker har stadsbyggnadskontoret i samråd med exploateringskontoret och byggherrarna inom Planområdet tagit fram ett gestaltningsprogram – Kista Äng Stadsbyggnadsprogram, Bilaga 8. Programmet utgör ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet. Bolaget förbinder sig att följa gestaltningsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

### 3.14 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv, via [www.stockholm.se/geoarkivet](http://www.stockholm.se/geoarkivet).

### 3.15 Avfallshantering

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

### 3.16 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 Upplåtelse av bostäder

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

Bolaget äger själv rätt att förmedla lägenheterna med undantag av de i § 3.3 ovan angivna speciallägenheterna vilka ska förmedlas av Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe.

#### 4.2 Säkerhet

I det fall Bolaget överlåter Fastigheten till annan part svarar Bolaget såsom för egen skuld solidariskt med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma. Om Staden godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt denna överenskommelse om exploatering kan Staden, om Bolaget så begär, genom skriftliga besked härom befria Bolaget från sitt åtagande att svara solidariskt med de nya ägarna. Så kan även ske om de nya ägarna ställer säkerhet som Staden skäligen kan godta såsom borgen eller självständig bankgaranti.

#### 4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 10 000 000 kronor, i penningvärde 2018-03-01, att senast 5 år från Tillträdesdagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse.

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

Vitet 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.

##### 4.3.1 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Bolaget förbinder sig enligt § 3.1.2 att senast 6 månader efter byggstart till Staden lämna besked om preliminära inflyttningsdatum för de olika etapperna. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 100 000 kronor per påbörjad vecka, senast 3 månader före fastställt inflyttningsdatum, eller annat överenskommet datum, lämna Staden tillträde till gatumarken. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats.

#### 4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 10 000 000 kronor i penningvärde 2018-03-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget 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 [Företagsnamn] träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Fastigheten daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter 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 10 000 000 kronor i penningvärde 2018-03-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

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

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

#### 4.5 Överenskommelsens giltighet

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte kommunfullmäktige senast 2022-05-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

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

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

\* \* \* \* \*

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

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För JM AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

#### BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheten markerad
2. Preliminär huvudtidplan
3. PM – Produktionsförutsättningar
4. Preliminär APD-plan
5. Logistikområdet
6. PM Kranregler för Kista äng
7. PM – Dagvattenhantering (bifogas ej)
8. Kista Äng - Stadsbyggnadsprogram (bifogas ej)
9. Anslutningsavtal SVOA