

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Playce Hotell AB (org.nr 559264-3935), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

## **Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för hotell m.m. inom del av Akalla 4:1, Kista**

### § 1

#### MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2015-02-19 lämnat markanvisning till Sport Hotels of Sweden AB för att uppföra sporthotell, sportanläggning, bostäder, kontor och handel inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Stockholms kommun. Staden och Sport Hotels of Sweden AB träffade med anledning av detta markanvisningsavtal 2015-04-21. Staden och Sport Hotels of Sweden AB, som under projektets gång ändrat namn till Playce AB, har härefter överenskommit att det inom det markanvisade området ska bildas flera fastigheter samt att fyra överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse ska tecknas, vilka tillsammans fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet. Avsikten är att tomträttsupplåtelseerna enligt de fyra överenskommelserna om exploatering ska ske samtidigt. Överenskommelse om exploatering tecknas mellan Staden och bolag tillhörande samma koncern som Playce AB.

Denna överenskommelse om exploatering tecknas mellan Staden och Bolaget och avser tomträttsupplåtelse och genomförande av exploatering för kontor, hotell, handel och gym.

##### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av Akalla 4:1 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2015-09816-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

### § 2

#### FASTIGHETSBLDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

## 2.1 Fastighetsbildning

Staden ska vidta 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 blå streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Bolaget ska bekosta fastighetsbildning samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

Det är Parternas avsikt att de fastigheter som ska upplåtas enligt överenskommelserna som nämns i 1.1 ovan ska upplåtas samtidigt.

## 2.2 Tomträttsupplåtelse och rättigheter m.m.

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft och Staden meddelat bestämd tidpunkt för när Bolaget kan påbörja byggnation enligt § 3.1 nedan träffa tomträttsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 2. Upplåtelsedag ska i tomträttsavtalet bestämmas till det datum då Bolaget kan påbörja byggnation enligt 3.1 nedan. Regleringstillfälle i tomträttsavtalet infaller vid nästkommande kvartalsskifte.

Avgälden för bostäder ska i tomträttsavtalet baseras på de av kommunfullmäktige beslutade nivåer för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten då tomträttsavtalet träffas multiplicerad med en bruttoarea baserad på de ritningar för vilka bygglov beviljats.

### *Avgälder för KONTOR OCH FOODCOURT*

Tomträttsavgäld för kontor och foodcourt är bestämda till följande nivåer i kr/m<sup>2</sup> BTA och år

Kontor: 270 kr/m<sup>2</sup> BTA

Foodcourt: 210 kr/m<sup>2</sup> BTA

Nivåerna är angivna i prisläge 2021-06-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, kontor i Kista, framtaget av MSCI Norden AB\* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år

Per 2020-12-31 (indextal för år 2020) är indextalet 113,2 enheter (2011-12-31=100) och per 2021-12-31 (indextal för år 2021) 119,0 enheter. Indextalet per 2021-06-01 har beräknats till 115,6 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2020 och 2021. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas avgäldsnivåerna enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2021-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Den första avgäldsperioden ska vara 20 år. Därefter tillämpas 10-åriga avgäldsperioder. Under den första avgäldsperioden reduceras ovan angivna nivåer med 100 % år 1, med 75 % år 2, med 50 % år 3 och med 25 % år 4. Från och med år 5 ska full avgäld utgå.

#### *Avgäld för HOTELL*

Avgälden för hotell, är bestämd till 230 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA och år i prisläge 2021-06-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, hotell i Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB\* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2020-12-31 (indextal för år 2020) är indextalet 146,8 enheter (2012-12-31=100) och per 2021-12-31 (indextal för år 2021) 156,2 enheter.

Indextalet per 2021-06-01 har beräknats till 150,7 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2020 och 2021. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas avgälden enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2021-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Den första avgäldsperioden ska vara 20 år. Därefter tillämpas 10-åriga avgäldsperioder. Under den första avgäldsperioden reduceras ovan angiven nivå för hotell med 87,5 % år 1, med 75 % år 2, med 62,5 % år 3, med 50% år 4, med 37,5 % år 5, med 25 % år 6 och med 12,5 % år 7. Från och med år 8 ska full avgäld utgå.

#### *Avgäld för GYM*

Avgälden för gym är bestämd till 135 kr/m<sup>2</sup> BTA och år. Nivån är angiven i prisläge 2021-06-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB\* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2020-12-31 (indextal för år 2020) är indextalet 452,6 enheter (1983-12-31=100) och per 2021-12-31 (indextal för år 2021) 477,2 enheter. Indextalet per 2021-06-01 har beräknats till 462,9 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2020 och 2021. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas avgäldsnivån enligt följande:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2021-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Avgäldsperioden ska vara 10 år.

*Avgäld för KOMMUNIKATION (Playce Square)*

Avgälden för kommunikationsyta är bestämd till 0 kr/m<sup>2</sup> BTA och år, förutsatt icke kommersiell användning.

Den i bilagt förslag till tomträttsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Wingårds arkitekter daterade 2022-05-20. I det kommande tomträttsavtalet ska bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar med mera. 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.

Bolaget medger att nedan angivna rättigheter får regleras i tomträttsavtalet, inskrivas som servitut i Fastigheten (blivande tomträtten) till förmån för fastighet ägd av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

*Belysning och ledningar m.m.*

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

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar, placering bestäms efter samråd med Bolaget.

### 2.3 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande såsom till exempel inlastning, garage, gård och ledningar.

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

- Utrymme för inlastning
- Garageanläggning
- Gård
- Ledningar

#### 2.4 Överlåtelse av byggnad och anläggning

Bolaget, som har besiktigat 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.

#### 2.5 Rivning

Bolaget ombesörjer och bekostar rivning av befintlig bebyggelse inom Fastigheten.

#### 2.6 Markföroreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföroreningar bör parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm. Om dessa riktvärden inte är tillämpliga kan platsspecifika 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. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

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 av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken.

### § 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.

#### Byggstart och produktionstid

Staden har upprättat en preliminär tidplan för exploateringen inom Planområdet. Innan Fastigheten bebyggs ska Staden anlägga omgivande arbetsgator och ledningsnät. När byggnation av kvartersmark är färdigställd utför Staden finplanering. Tidplanen anger preliminär tidpunkt för när Bolaget kan påbörja byggnation, utifrån nuvarande förutsättningar bedöms den preliminära tidpunkten till tidigast juni 2027. Tidplanen kan dock löpande komma att justeras av Staden varvid ny preliminär tidpunkt för när byggnation kan påbörjas ska anges.

Staden ska senast 12 månader i förväg skriftligen meddela Bolaget bestämd tidpunkt för när Bolaget kan påbörja byggnation. Innan denna tidpunkt får byggnation inte påbörjas. I det fall tomträttsavtal för Fastigheten inte träffats när bestämd tidpunkt för när Bolaget kan påbörja byggnation infaller får dock Bolaget inte påbörja byggnation förrän tomträttsavtal träffats.

#### Finplanering och motfyllning källarvåning

Senast 6 månader efter att Bolaget påbörjat byggnation ovan mark med gjuten platta ska Bolaget till Staden meddela preliminärt inflyttningsdatum för Fastigheten.

Staden kommer verka för att en samordnad tidplan för finplaneringen av de allmänna gatorna inom Planområdet upprättas.

Bolaget förbinder sig att senast 6 månader före fastställt inflyttningsdatum eller den tid som överenskommit i den samordnade tidplanen ha frånträtt allmän plats samt ha färdigställt bottenplattor och källarväggar inom Fastigheten inklusive erforderliga kompletteringsarbeten, såsom till exempel isolering och ledningar, som ansluter mot blivande allmän platsmark upp till den marknivå som krävs för att Staden ska kunna utföra sina entreprenadarbeten för färdigställande av de allmänna gatorna, med beaktande av motfyllning och erforderlig överlast som kommer att belasta källarväggarna. Staden utför därefter finplanering. Om Bolaget inte uppfyller dessa åtaganden utgår löpande vite om 100 000 kronor per vecka till dess att åtagandena uppfyllts.

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

### 3.2 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.

För att kunna färdigställa arbetsgator innan byggnation påbörjas på Fastigheten och möjliggöra att Bolagets entreprenader kan utföras utan avbrott kommer Staden låta anlägga stödelement, slänter och tryckbank längs med gatorna, i enlighet med Bilaga 3. Staden köper in stödelement och bygger slänter in i kvartersmark och Bolaget bekostar detta. Staden fakturerar Bolaget efter att stödelementen anlagts.

För att möjliggöra exploatering kommer Staden att anlägga en arbetsgata på kvartersmark och gatan behöver vara i drift fram till dess att kraftledningsstolpen är demonterad, se Bilaga 3.

Slänter eller tryckbank som Staden, i enlighet med Bilaga 3, låter anlägga på Fastigheten får inte schaktas bort. Om materialet behöver dras av eller schaktas ska det göras i samråd med Staden. Bolaget äger och bekostar materialet som lämnas på Fastigheten.

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av övriga anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen.

### 3.3 Ledningar

Inom Fastigheten, finns idag ledningar för el, tele och dagvatten. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av ledningar. Bolaget är införstått med att ledningsomläggningen innebär att ledningar/ledningsrester tagna ur

drift kan ligga kvar inom Fastigheten. Bolaget tar på sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

Bolaget är införstått med att Staden alt. ledningsägare/-na måste omlägga ovannämnda ledningar innan Bolaget kan påbörja sin byggnation. Detta påbörjas först då Detaljplanen vunnit laga kraft. Hänsyn till denna förutsättning ska tas i tidplanen enligt § 3.1.

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.

Anläggningar för dagvatten och infiltration som Bolaget ansvarar för ska planeras och utföras med hänsyn till ledningar vid fastighetsgräns. Bolaget ska ta kontakt med ledningsbolagen för planering av dessa arbeten.

### 3.4 Befintlig vegetation och mark

#### *Allmän platsmark*

Om Bolagets schakt medför skador på berg på allmän plats ska Bolaget till Staden utge vite med 75 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark. Bolaget ska därutöver återställa marken enligt Stadens anvisningar.

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

### 3.5 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheten. Samråd med Staden ska ske.

### 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 Byggaktörstavlur 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 i samband med byggaktörens etablering.



Därutöver förbinder sig Bolaget att kontinuerligt informera berörd allmänhet om sin del i projektet till exempel 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 Åtagande gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Energi- och materialkrav juli 2012-okt 2017", i Bilaga 4.

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.

Bolaget förbinder sig att före bygglovsansökan, utöver ovanstående, genom energiberäkning verifiera att energikravet i Bilaga 4 uppfylls.

### 3.9 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) 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.

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 bland annat 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 2011:5 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 Fiberanslutning

Bolaget åtar sig att installera ett fiberfastighetsnät i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

### 3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ansvarar för att 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.

### 3.13 Avfallshantering

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

### 3.14 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

Playce AB (f.d. Sport Hotels of Sweden AB) (org.nr. 556970-5915), Borgensman, har åtagit sig, se Bilaga 5, 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 tomträtten 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 Playce AB (f.d. Sport Hotels of Sweden AB) (org.nr. 556970-5915), Borgensman ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Playce AB (f.d. Sport Hotels of Sweden AB) (org.nr. 556970-5915), Borgensman 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 Playce AB (f.d. Sport Hotels of Sweden AB) (org.nr. 556970-5915), Borgensman från sitt åtagande.

#### 4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 42 300 000 kronor, i penningvärde 2021-06-01, att senast 5 år efter upplåtelsedagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtalt träffats ska detta vite sättas ned till 15 000 000 kronor, i penningvärde 2021-06-21. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

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

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 60 400 000 kronor i penningvärde 2021-06-21, 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 Playce Hotell AB träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av Akalla 4:1, Kista, 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 inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 60 400 000 kronor i penningvärde 2021-06-21. 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

För sina samtliga åtaganden och övriga överenskommelser enligt denna överenskommelse har Bolaget erhållit full och slutlig ersättning. Parterna är överens om att någon belastning i dessa hänseenden inte ska anses föreligga vid avgäldsreglering.

#### 4.5 Överenskommelsens giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2024-07-01 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels kommunfullmäktige senast 2024-07-01 godkänner förslag till genomförandebeslut för del av Akalla 4:1 i Kista, 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

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Playce Hotell AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Stockholm den

För Playce AB (f.d. Sport Hotels of Sweden AB) till godkännande av att överenskommelsen träffas mellan Staden och Bolaget, i enlighet med vad som angetts i § 1.1 ovan

.....  
( )

.....  
( )

#### BILAGOR

1. Detaljplanekarta med den blivande tomträttsfastigheten markerad
2. Förslag till tomträttsavtal med Bilaga
3. Skedesplan
4. Energi- och materialkrav juli 2012-oktober 2017
5. Kopia av borgenshandling