

**Kommunstyrelsen****§ 137****Godkännande av Exploateringsavtal för kv. Backklövern m.fl. i Järvastaden (KS/2025:237)****Beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner Exploateringsavtal för kv. Backklövern med flera i Järvastaden.

**Sammanfattning**

Parallellt med upprättande av ny detaljplan för kv. Backklövern med flera har stadsledningsförvaltningen förhandlat fram ett exploateringsavtal med Järvastaden AB som fullföljer principöverenskommelsen som Kommunstyrelsen beslutade om den 21 mars 2022.

Detaljplanen blir en sjätte etapp av utvecklingen av Järvastaden. Projektet innehåller ny bebyggelse som omfattar drygt 105 000 m<sup>2</sup> ljus BTA, motsvarande cirka 1 000 lägenheter, drygt 40 småhus, förskola, mobilitetshub för parkering och mobilitetstjänster samt ett tiotal lokaler för centrumändamål. Minst 25 % av de nya lägenheterna ska ha 4 rum och kök eller mer. Inom projektet kommer staden ha möjlighet att uppföra en friliggande förskola om 8-avdelningar samt ha möjlighet att i samråd med Järvastaden AB uppföra ett LSS-boende.

Som grund för samarbetet och kostnadsansvaret mellan staden och Järvastaden ligger den övergripande principöverenskommelsen från 2004 som reglerar att Järvastaden ansvarar för utbyggnad av allmän plats och står all ekonomisk risk för projektet. Allmän plats överläts till staden utan ersättning efter att den är färdigutbyggd.

Utöver nyproduktionen kommer Järvastaden AB projektera, renovera och upplåta lokaler i ett bevarat mobiliseringsförråd. Dessa kan efter separat överenskommelse upplåtas till staden på marknadsmässiga villkor.

Den inom detaljplaneområdet belägna Mulle-Meck lekparken kommer i samband med genomförandet av detaljplanen övertas av staden. Exploateringsavtalet klagör formerna för övertagandet där bland annat gemensam besiktning, åtgärdande av besiktningsanmärkningar, riskanalys och viss ombyggnad i enlighet med detaljplanen mm behöver genomföras av Järvastaden innan staden kan tillträda lekparken. Lekparken överläts vederlagsfritt. Staden kommer vid tillträdet av lekparken behöva teckna ett nytt upphovsrättsavtal med upphovsmännen till Mulle Meck.

Järvastaden ska träffa ett separat genomförandeavtal med Solna Vatten avseende utbyggnad av Solna Vattens infrastruktur inom utbyggnadsområdet.

Inom planområdet finns byggnader som givits planbestämmelserna R och K som reglerar rivningsförbud respektive bevarandebestämmelser. Järvastaden har godkänt

planbestämmelserna och avsäger sig i avtalet ersättningskrav mot staden till följd av dessa.

---

Signatur



Stadsledningsförvaltningen

Tjänsteskrivelse

2025-05-22  
KS/2025:237

## Godkännande av Exploateringsavtal för kv. Backklövern m.fl. i Järvastaden

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner Exploateringsavtal för kv. Backklövern m.fl. i Järvastaden.

### Sammanfattning

Parallellt med upprättande av ny detaljplan för kv. Backklövern m.fl. har stadsledningsförvaltningen förhandlat fram ett exploateringsavtal med Järvastaden AB som fullföljer principöverenskommelsen som Kommunstyrelsen beslutade om den 21 mars 2022.

Detaljplanen blir en sjätte etapp av utvecklingen av Järvastaden. Projektet innehåller ny bebyggelse som omfattar drygt 105 000 m<sup>2</sup> ljus BTA, motsvarande cirka 1 000 lägenheter, drygt 40 småhus, förskola, mobilitetshub för parkering och mobilitetstjänster samt ett tiotal lokaler för centrumändamål. Minst 25 % av de nya lägenheterna ska ha 4 rum och kök eller mer. Inom projektet kommer staden ha möjlighet att uppföra en friliggande förskola om 8-avdelningar samt ha möjlighet att i samråd med Järvastaden AB uppföra ett LSS-boende.

Som grund för samarbetet och kostnadsansvaret mellan staden och Järvastaden ligger den övergripande principöverenskommelsen från 2004 som reglerar att Järvastaden ansvarar för utbyggnad av allmän plats och står all ekonomisk risk för projektet. Allmän plats överläts till staden utan ersättning efter att den är färdigutbyggd.

Utöver nyproduktionen kommer Järvastaden AB projektera, reovera och upplåta lokaler i ett bevarat mobiliseringsförråd. Dessa kan efter separat överenskommelse upplåtas till staden på marknadsmässiga villkor.

Den inom detaljplaneområdet belägna Mulle-Meck lekparken kommer i samband med genomförandet av detaljplanen övertas av staden. Exploateringsavtalet klargör formerna för övertagandet där bl.a. gemensam besiktning, åtgärdande av besiktningsanmärkningar, riskanalys och viss ombyggnad i enlighet med detaljplanen mm behöver genomföras av Järvastaden innan staden kan tillträda lekparken. Lekparken överläts vederlagsfritt. Staden kommer vid tillträdet av lekparken behöva teckna ett nytt upphovsrättsavtal med upphovsmännen till Mulle Meck.

Järvastaden ska träffa ett separat genomförandeavtal med Solna Vatten avseende utbyggnad av Solna Vattens infrastruktur inom utbyggnadsområdet.

Inom planområdet finns byggnader som givits planbestämmelserna R och K som reglerar rivningsförbud respektive bevarandebestämmelser. Järvastaden har godkänt planbestämmelserna och avsäger sig i avtalet ersättningskrav mot staden till följd av dessa.



## Handlingar

- Exploateringsavtal avseende kvarteret Backklövern m.fl. i Järvastaden

Alessandra Wallman  
Stadsdirektör

Emelie Grind  
Samhällsbyggnadschef

Beslutet expedieras till:  
Kommunfullmäktige

## Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ser positivt på projektet som innebär ett stort tillskott av bostäder, kommersiella lokaler och rekreationsytor som lägger ännu en pusselbit i den fortsatta utvecklingen av Järvastaden. Exploateringsavtalet som grundar sig på den tidigare principöverenskommelsen innebär att Järvastaden ansvarar för utbyggnad av allmän plats och står den ekonomiska risken för projektet. Mot denna bakgrund föreslås kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att godkänna avtalet.

Mellan Solna kommun (org. nr. 212000-0183), genom dess kommunstyrelse, nedan kallad **Staden**, och Järvastaden AB (org. nr.556611-6884), nedan kallad **Exploatören**, har under de förutsättningar som anges i § 4.11 nedan träffats följande

## **Exploateringsavtal avseende kvarteret Backklövern m.fl. i Järvastaden**

### BAKGRUND

Under 2004 träffade Solna kommun och Västerjärva Exploatering AB en principöverenskommelse avseende den framtida exploateringen inom Värsterjärvaområdet, till denna principöverenskommelse träffades 2019 tillägg till principöverenskommelse avseende utvecklingen av Västerjärvaområdet, nedan kallad Principöverenskommelsen.

Järvastaden AB, tidigare Västerjärva Exploatering AB, och Solna kommun har därefter träffat exploateringsavtal angående exploatering av kv. Staben, kv. Grönlingen, kv. Grankällan, kv. Krossen samt kv. Linnean.

Planläggning av stadsdelen Järvastaden är planerad att ske etappvis. Exploateringsavtal som reglerar villkoren för de olika utbyggnadsområdena träffas för varje detaljplaneområde.

### § 1

#### MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markägande och markanvisning

Exploatören är ägare till fastigheten Järva 2:41 och Staden är ägare till fastigheten Järva 2:4. Inom området som omfattas av fastigheterna är avsikten att uppföra ny bostadsbebyggelse, förskola mm., nedan kallat Exploateringsområdet. Exploateringsområdet är markerat med röd streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

##### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Backklövern m.fl. i stadsdelen Järva antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag PLAN 2022-000002, nedan kallad Detaljplanen. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan Planområdet.

##### 1.3 Övriga lov och tillstånd

Exploatören ansvarar för att ansöka om och inhämta de övriga lov och tillstånd som krävs för att exploateringen skall kunna genomföras. Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att nödvändiga lov och tillstånd skall kunna beviljas respektive inhämtas. Exploatören ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

## § 2

## FASTIGHETSBLDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE MM

2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering

Exploatören skall ansöka om erforderlig fastighetsbildning och svara för samtliga kostnader som uppkommer i samband med fastighetsbildningen. Parterna skall medverka till att fastighetsbildning kan ske så snart som möjligt efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Parterna är överens om att de delar av Exploateringsområdet, som enligt Detaljplanen skall bli allmän plats, vederlagsfritt genom fastighetsreglering skall tillföras Stadens fastighet Järva 2:4. Parterna är vidare överens om att de delar av Exploateringsområdet, som enligt Detaljplanen är planlagt som kvartersmark för tekniska anläggningar med beteckningen E1, E2 och E3, genom avstyckning och/eller fastighetsreglering skall överlåtas till Staden vederlagsfritt.

Parterna är vidare överens om att den del av Järva 2:41 som enligt Detaljplanen är planlagd som kvartersmark för förskoleändamål med beteckningen S genom fastighetsreglering ska överföras till stadens fastighet Järva 2:4 utan ersättning. I samma lantmäteriarende ska den del som är planlagd för förskoleändamål avstyckas till en egen fastighet. Exploatören ansvarar för och bekostar bildandet av den nya fastigheten för förskoleändamål.

Staden tillträder i denna § 2.1 angivna markområden när fastighetsbildningen vinner laga kraft med undantag av vad som sägs om tillträde i § 3.6 och § 3.7 nedan. Exploatören skall på tillträdesdagen överlämna markområdena evakuerade och avröjda om inte parterna överenskommer om annat.

Exploatören garanterar att markområdena, utöver vad som framgår av fastighetsregistret, vid avtalstidpunkten inte besväras av inteckningar, servitut, nyttjanderätter, inskrivningar eller andra rättigheter som gäller mot varje ägare av egendomen. Parterna är dock införstådda i att behov av nya rättigheter kan uppstå innan Stadens tillträde. Eventuellt godkännande av sådan rättighet skall hanteras och beslutas av parterna gemensamt.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för i denna § 2.1 angivna markområden i mindre utsträckning ändras skall överenskommelse om fastighetsreglering enligt denna § 2.1 i stället avse de vid förrättningen bestämda områdena.

2.2 Servitut*Belysning och ledningar mm*

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

*Kvartersmark som inte får spärras av*

De områden inom Exploateringsområdet som markerats med röd streckad begränsningslinje på bilagda karta, Bilaga 2, får inte spärras av med hinder i någon form

efter att byggnationen inom kvartersmarken är färdigställd. Området är primärt avsett för Exploateringsområdets behov. Anläggningar inom området anläggs, ägs och förvaltas av Exploatören på samma sätt som övrig kvartersmark. Allmänheten får passera området till fots och med cykel.

Exploatören medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Exploatörens fastighet till förmån för Stadens fastighet Järva 2:4.

### 2.3 Gemensamhetsanläggningar

Exploatören förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för anläggningar som syftar till att tjäna den tillkommande bostadsbebyggelsen gemensamt, så som anläggningar för parkering, gångstråk genom området, lekpark, avfallshantering m.m.

Exploatören förbinder sig även att med övriga ägare till de fastigheter som skall anslutas till anläggningarna snarast träffa överenskommelse angående anläggningarna samt initiera och bekosta bildandet av erforderliga samfällighetsföreningar. I överenskommelserna skall regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som skall upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som skall betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

### 2.4 Gatukostnader, anslutningsavgifter mm

Efter fullgörande av § 3.6 nedan är Exploatören såsom ägare till fastigheten Järva 2:4 befriad från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Exploatören svarar för alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet såsom kostnader för anslutning av vatten och avlopp, el och fjärrvärme mm.

Staden ansvarar för kostnader för att anslutning av vatten och avlopp, el och fjärrvärme mm., till tomten som är avsedd för förskoleändamål.

### 2.5 Markföreningar

Exploatören ansvarar för samtliga arbeten och kostnader för att sanera marken inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken skall kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Detta åtagande inkluderar den mark som Exploatören i enlighet med § 2.1 ovan skall överlämna till Staden.

## § 3

### GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

#### 3.1 Samordning och tidplan

Exploatören förbinder sig att genomföra exploatering inom Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse om exploatering.

Exploatören skall, i samråd med Staden, upprätta en huvudtidplan för exploateringen.

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i och omkring Solna de kommande åren, vilket kan påverka framkomligheten på Stadens gatunät. Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att detta kan påverka tidplan och genomförandeplanering för exploatering av Exploateringsområdet.

Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med de ledningsdragande bolagen.

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

### 3.2 Bebyggelse inom Exploateringsområdet

Exploatören avser inom Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 1 000 lägenheter, ca 40 rad- och kedjehus, mobilitetshus för parkering, samt ett tiotal lokaler för centrumändamål, samt renovera och bevara ett mobiliseringsförråd. Exploatören kommer överlåta mark enligt punkt 2.1 för förskoleändamål till Staden där staden kan uppföra en förskola om 8-avdelningar.

Parterna är överens om att den nya bostadsbebyggelsen inom Exploateringsområdet skall innehålla en jämn fördelning av olika lägenhetsstorlekar, där minst 15 % av de nya lägenheterna skall ha omfattningen 4 rum och kök och 10 % av de nya lägenheterna skall ha omfattningen 5 rum och kök. En viss andel av lägenheterna med 4 rum och kök ska ha en boendeyta på 100 kvm eller större och en viss andel av lägenheterna med 5 rum och kök ska ha en boendeyta på 110 kvm eller större.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken inom Exploateringsområdet. Exploatören ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken och som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Exploatören bär hela ansvaret för och bekostar de åtgärder som erfordras för att bostadsbebyggelsen inom Exploateringsområdet skall erhålla erforderligt skydd mot buller och vibrationer från vid tidpunkten för inflyttningen omgivande verksamheter.

### 3.3 Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna inom Exploateringsområdet med utformningen av allmän plats inom och intill Exploateringsområdet har Staden, genom dess byggnadsnämnd, i samråd med Exploatören och ägare till andra fastigheter inom Exploateringsområdet, upprättat ett gestaltningsprogram, Bilaga 3. Detta gestaltningsprogram skall utgöra ett för Exploatören och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering och byggande av bebyggelse och allmän plats inom Exploateringsområdet. Exploatören åtar sig att vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på

kvartersmark, liksom vid projektering, upphandling och genomförande av anslutningsarbeten på allmän plats, följa gestaltningsprogrammet och ha kostnadsansvaret för dess genomförande. Eventuella avsteg från gestaltningsprogrammet skall godkännas av Staden. Utgångspunkten vid avsteg skall vara att kvaliteten avseende såväl arkitektonisk utformning som material skall vara minst på samma nivå som i gestaltningsprogrammet.

Eventuell konstnärlig utsmyckning inom Exploateringsområdet skall anordnas och bekostas av Exploatören. Förslag till exteriör konstnärlig utsmyckning skall tas fram i samråd med Staden i samband med bygglovsansökan för exploateringen inom Exploateringsområdet.

### 3.4 Teknisk försörjning

Den bebyggelse som Exploatören uppför inom Exploateringsområdet skall vara möjlig att ansluta till fjärrvärmenätet, om inte ett mer miljövänligt alternativ kan redovisas.

### 3.5 Speciallägenheter och lokaler

Utöver i § 3.2 ovan nämnda lägenheter skall Exploatören efter överenskommelse med Staden, och i samråd med Staden projektera, bygga och upplåta följande speciallägenheter och lokaler:

- Gruppbostad om ca 450-600 kvm omfattande 6 st lägenheter för boende, 1 st personallägenhet och gemensamhetsutrymme.

Separat hyresavtal för ovanstående lägenheter/lokaler skall tecknas mellan Staden och den fastighetsägare/bostadsrättsförening som kommer äga lokalerna/lägenheterna, eller med part som skäligen kan få tillstånd av Staden att driva den verksamhet som ovanstående lägenheter/lokaler är avsedda för. Lägenheterna/lokalerna ska utformas enligt Stadens anvisningar i det lokalprogram som tas fram för projektet.

Utöver i § 3.2 ovan nämnda lokaler kommer Exploatören projektera, renovera och upplåta lokaler i ett bevarat mobiliseringsförråd. Lokalerna kommer omfatta ca 900 kvm och kan efter separat överenskommelse mellan Staden och Exploatören upplåtas till kommunen på marknadsmässiga villkor.

### 3.6 Kommunala anläggningar

#### *Kommunala anläggningar inom Exploateringsområdet*

I enlighet med vad som stadgas i Principöverenskommelsen bär Exploatören hela ansvaret för utbyggnaden av alla kommunala anläggningar inom Exploateringsområdet utifrån Detaljplanen och dess planbeskrivning, gestaltningsprogram, trafikprogram mm. i huvudsak sammanfattade på Bilaga 4, "Kommunala anläggningar enligt detaljplanens planbeskrivning mm". Projektering och utförande skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens anvisning. Vid projektering och utförande som berör PARK och NATUR ska Exploatören samråda med Stadens representant från Stadsmiljöavdelningen, för motsvarande gällande GATA ska Stadens representant från Tekniska förvaltning kallas.

För VA-anläggningar gäller vad som har avtalats i Principöverenskommelsen samt särskilt avtal mellan Exploatören och Solna Vatten.

De kommunala anläggningarna kommer att överlämnas till Staden etappvis då även tillträde sker. Stadens tillträde och övertagande av driftansvar för allmän plats som är markerad som GATA sker etappvis när den är färdigställd och slutbesiktigad och då kvarteren på bägge sidor av en gata inom Exploateringsområdet är uppförda och slutbesiktigade samt då berörd byggtrafik slutat trafikera dessa gator, eller i andra hand efter särskild överenskommelse mellan Staden och Exploatören.

Anläggningar som är placerade inom område markerat med PARK eller NATUR enligt Detaljplanen överlämnas till Staden och tillträds efter godkänd slutbesiktning och då alla besiktningsanmärkningar är åtgärdade och godkända. För objekt med etableringsskötsel och särskild skötsel under garantitiden, t.ex. buskar och träd, ansvarar Exploatören för skötseln fram till godkänd garantibesiktning. Under garantitiden ska uppföljning ske två gånger per år med Stadens Stadsmiljöavdelning. Relationshandling samt drift- och skötselinstruktion ska överlämnas digitalt till Staden i pdf- och dwg-format senast tre månader före överlämning.

Exploatören ska meddela Stadens Stadsmiljöavdelning senast tre månader innan planerat överlämnande av de kommunala anläggningarna om när överlämnandet förväntas ske samt ansvara för att boka in ett möte för att reglera övertagandet.

Exploatören ansvarar för drift och underhåll av dessa anläggningar fram till dess att tillträde skett. Staden, eller den Staden sätter i sitt ställe, skall om så erfordras, äga rätt att nyttja av Exploatören utförda gator och vägar intill dess att dessa tillträds av Staden. Efter det att Staden tillträtt anläggningen svarar Staden för drift, underhåll och ombyggnader, med undantag för garantiskötsel av park- och naturanläggningar och med undantag av eventuella garantiarbeten i enlighet med bestämmelser motsvarande ABT.

#### *Kommunala anläggningar utanför Exploateringsområdet*

Utöver anläggningarna inom Exploateringsområdet ovan finns enligt Principöverenskommelsen ett antal kommunala anläggningar utanför Exploateringsområdet som behöver nybyggas, byggas om eller justeras på grund av Exploatörens utbyggnad inom Exploateringsområdet:

- a) Bidrag till ombyggnad av tillfart till stadsdelen
- b) Bidrag till vägport under Järnvägen
- c) Ny gång- och cykelbro över järnvägen
- d) Ny idrottsanläggning
- e) Ny väganslutning till Bagartorpsringen
- f) Upprustning av allmän platsmark vid Bagartorps centrum

Enligt Principöverenskommelsen skall dessa anläggningar (a-f ovan) bekostas av Exploatören i skäligen utsträckning. Ersättningen som Exploatören skall erlägga till Staden är i enlighet med Principöverenskommelsen.

Parterna konstaterar att punkterna b), c) och d) är klara samt att punkten e) är klar med undantag av förlängningen av Gunnarbovägen norrut. Punkt f) är inte genomförd men förtydligades och avtalades i exploateringsavtal för kv. Grankällan §3.6. Punkten a) kommer att vara del av utbyggnad i kommande etapp 9.

Vad som sägs om projektering, utförande, övertagande, tillträde och drift av kommunala anläggningar inom Exploateringsområdet skall gälla även för de kommunala anläggningarna utanför Exploateringsområdet.

### 3.7 Mulle Meck-lekparken

Utöver vad som sägs i 3.6 gäller även följande för Mulle Meck-lekparken innan den kan överlämnas till Staden och tillträdas av Staden.

- Besiktningsprotokoll för två föregående år ska översändas till Staden
- Säkerhetsbesiktning med oberoende besiktningsman ska ske tillsammans med Stadens avdelning för Stadsmiljö. Alla besiktningsanmärkningar ska vara åtgärdade av Exploatören
- Riskanalys ska vara framtagen av Staden för de anmärkningar som inte går att åtgärda
- Underhållsåtgärder så som målning av lekredskap, utbyte av dåligt virke samt att befintliga el-dragningar är fackmässigt utförda mm. ska vara åtgärdade av Exploatören
- Lekparken ska byggas om av Exploatören enligt Bilaga 5. för att överensstämja med Detaljplanen
- Exploatören ansvarar för att ta fram en avgränsning på vilken yta som ska övertas av Staden samt för att ta fram en tidplan när ytan beräknas kunna tillträdas av Staden
- Exploatören ansvarar för att underhålla parken i gott skick fram till att den tillträds av Staden. Är parken inte i gott skick vid övertagandet har kommunen rätt att utföra underhållsåtgärder på Exploatörens bekostnad
- Staden är medveten om att Exploatören har ingått ett avtal med upphovsmännen till Mulle Meck som bl.a. reglerar upphovsrättsfrågor och utformning av Mulle Meck-lekparken. Avtalet ska vid Stadens tillträde av lekparken ersättas med ett nytt avtal mellan Staden och upphovsmännen som reglerar upphovsrätten till Mulle Meck
- Vid stadens tillträde erlägger Exploatören en ersättning om 200 000 kr till kommunen för de upphovsrättsåtaganden som parken medför

Staden utger inget vederlag för Mulle Meck-lekparken till Exploatören.

### 3.8 Ersättning för kommunala anläggningar

Exploatören bedriver ej byggnadsrörelse enligt 5 kap. 32 § mervärdesskattelagen (2023:200). Staden betalar exploatören ersättning för de kommunala anläggningarna, som motsvaras av den mervärdesskatt som exploatören erlagt enligt separat faktura.

För fastställande av ersättningen skall exploatören till Staden överlämna en s.k. justeringshandling enligt 15 kap. 28 § mervärdesskattelagen (2023:200), som omfattar den mervärdesskatt som Exploatören erlagt för investering i dessa anläggningar. Exploatören har rätt till ersättning från staden för det som i handlingen anges som mervärdesskatt hänförligt till investeringarna genom ovan nämnda faktura. Justeringshandlingen utgör underlag för Stadens återbetalning av mervärdesskatt i kommunkontosystemet. Ersättningen för denna mervärdesskatt skall erläggas av staden till exploatören, i den takt som staden kan lyfta mervärdesskatten. Staden åtar sig att snarast möjligt, efter erhållen justeringshandling, begära ersättning för sådan skatt från Skatteverket och senast 30 dagar

efter det att Skatteverket återbetalat mervärdesskatten oavkortat utbetala densamma till Exploatören

Om Staden inte skulle erhålla återbetalning av mervärdesskatt, enligt ovan nämnda alternativ, så föreligger ingen skyldighet för staden att erlægga ersättning till exploatören för anläggningarna. Exploatören ska ha rätt att, efter samråd med Staden, överklaga avslag från Skatteverket för Stadens räkning.

Om parterna är överens om att det finns annan metod som, med hänsyn till gällande skattelagstiftning, är mer lämplig att använda skall denna metod användas i stället.

### 3.9 Ledningar

Exploatören bekostar alla ledningsomläggningar och andra ledningsåtgärder inom Exploateringsområdet samt följdåtgärder utanför Exploateringsområdet.

Det åligger Exploatören att träffa separat genomförandeavtal med Solna Vatten avseende utbyggnad av Solna Vattens infrastruktur inom Exploateringsområdet. Detta genomförandeavtal skall vara undertecknat av berörda parter innan Detaljplanen går upp för beslut om antagande i Kommunfullmäktige.

Exploatören bekostar merkostnaden för utformningen av transformatorstationerna och pumpstationerna i enlighet med Gestaltungsprogrammet, Bilaga 3, samt för de ledningsägande bolagens gestaltungsförslag.

För kraftledningen som skär genom området gäller vad som har avtalats i Principöverenskommelsen.

### 3.10 Åtgärder under byggtiden

#### *Inför projekteringen*

Vid projektering och utförande som berör PARK och NATUR ska Bolaget samråda med Stadens stadsträdgårdsmästare. Vid gestaltning och projektering av parkmark fastställs vilka befintliga träd och vegetation som ska sparas. Bygghandling ska godkännas av Staden.

#### *Förbesiktning*

I god tid innan byggstart skall Exploatören tillse att förbesiktning av befintlig vegetation, inklusive eventuella befintliga skador på träd mm. som omfattas av denna § 3.10, genomförs inom och intill Exploateringsområdet. Förbesiktningen skall utföras av specialist med dokumenterad fackmässig kunskap inom ämnesområdet och redovisas i form av skriftlig rapport med tillhörande fotodokumentation. Staden skall beredas möjlighet att delta vid förbesiktningen samt delges förbesiktningsrapporten.

#### *Åtgärdsplan*

Exploatören skall senast i samband med bygglovsansökan för exploateringen inom Exploateringsområdet delge Staden en åtgärdsplan för skydd av träd och annan vegetation som omfattas av denna § 3.10. Åtgärdsplanen skall tydligt och fullständigt beskriva de erforderliga skyddsåtgärder som skall vidtas för minimering av påverkan på träd och annan vegetation enligt denna § 3.10, inklusive bedömning av berörda trädets rotzonsutbredningar.

Åtgärdsplanen skall utföras av specialist med dokumenterad fackmässig kunskap inom ämnesområdet.

#### *Allmän platsmark*

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation såväl intill Exploateringsområdet, som intill eventuellt område för byggetablering utanför Exploateringsområdet, inte skadas under den tid exploateringen genomförs.

Exploatören skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa till Exploateringsområdet angränsande park- och naturmark med ett stabilt två meter högt stängsel. Stängslet skall sitta maximalt en meter utanför Exploateringsområdets gräns och får ej förankras i befintlig vegetation. Staden skall beredas möjlighet att inspektera stängslets placering innan markarbeten sätts igång. Exploatören ansvarar för att Exploatören, eller av Exploatören anlitaad entreprenör, inte på något sätt nyttjar angränsande mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid skador på träd med stamdiameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark skall Exploatören utge vite enligt nedan per skadat träd. Vid annan skada ansvarar Exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan.

Om något eller några av de träd som omfattas av denna § 3.10 under den tid exploateringen pågår, på grund av Exploatören, eller av Exploatören anlitaad entreprenör, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör skall Exploatören vid vite enligt nedan genom åtgärder på plats återskapa de värden som gått förlorade. Åtgärderna skall fastställas i samråd med Staden. De kompensationsåtgärder som skall vidtas skall svara mot de värden som gått förlorade, till en kostnadsfattig omfattning upp till motsvarande det sammanlagda vitet för berörda träd.

#### *Beräkning av vitesbelopp*

Storleken på vitet enligt ovan beräknas utifrån trädets värde före skadan och skadans omfattning, i enlighet med vad som framgår av bifogad formel och skaderegleringsmatris, Bilaga 6.

Viten och krav på återplantering kommer inte att falla ut eller ställas i de fall Exploatören genom fotografier och annan erforderlig dokumentation kan påvisa att de i åtgärdsplanen föreskrivna skyddsåtgärderna efterlevts till fullo samt att skador på träd och annan vegetation som omfattas av denna § 3.10 och som uppkommit under den tid exploateringen pågått inte har uppkommit på grund av försumlighet från Exploatören eller av Exploatören anlitaad entreprenör.

#### 3.11 Provisorier under genomförandet

Exploatören skall utföra och bekosta de provisoriska anläggningar inom och i anslutning till Exploateringsområdet som erfordras för exploaterings genomförande.

Befintlig allmän plats (gator samt gång- och cykelvägar mm) inom och i anslutning till Exploateringsområdet skall i den utsträckning som krävs, under hela utbyggnadstiden kunna användas för sitt ändamål. Exploatören skall svara för att det under hela

byggnadstiden finns erforderliga trafikanordningar, skyltar, tillfällig belysning mm uppsatta enligt Stadens anvisningar.

Exploatören skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för rättighetshavare utanför Exploateringsområdet som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Exploateringsområdet.

### 3.12 Byggetablering

Byggetablering skall i första hand ske inom Exploateringsområdet. Skulle Staden och Exploatören bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, skall Exploatören tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Stadens tekniska förvaltning 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. Exploatören skall ansöka om polistillstånd för den med Stadens tekniska förvaltning överenskomna etableringsytan.

Exploatören skall tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlitad entreprenör, håller sig inom Exploateringsområdet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Exploatören är införstådd med att Stadens tekniska förvaltning kan komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning om Exploatören eller dess entreprenör nyttjar mark utanför Exploateringsområdet och den godkända byggetableringsytan.

Exploateringsområdet och den godkända byggetableringsytan skall avgränsas med ett stabilt två meter högt stängsel. Exploatören ansvarar för att Exploateringsområdet och den godkända byggetableringsytan hålls i ett säkert och vårdat skick.

### 3.13 Miljöprogram

Staden och Exploatören har gemensamt tagit fram ett miljöprogram med målformulering och handlingsplan för kvartersmarken inom Exploateringsområdet, Bilaga 7a och 7b, med syfte att sammanfatta miljömål samt åtgärder och uppföljning. Inom kvartersmark där JM uppför bebyggelsen skall 7a tillämpas och inom kvartersmark där Skanska uppför bebyggelsen skall 7b tillämpas. För det fall annan aktör än Skanska/JM uppför byggnation ska likvärdigt program gälla.

Då utvecklingen inom teknikområdet är snabb är parterna medvetna om att mål och åtgärdsförslag kan komma att behöva revideras innan exploateringen är genomförd. Miljöprogrammet med handlingsplan skall följas till dess att överenskommelse träffats mellan parterna angående revidering. Eventuell revidering bekostas av Exploatören.

Exploatören skall upprätta ett kontrollprogram för den miljö- och omgivningspåverkan som kan uppkomma under byggtiden. Programmet skall även innehålla åtgärder för att minimera sådan påverkan. Kontrollprogrammet skall tas fram i samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen och skall vara fastställt senast två månader före byggstart. Exploatören skall stå för samtliga kostnader hänförliga till kontrollprogrammet.

### 3.14 Skyfall och Dagvatten

Exploatören åtar sig att följa Stadens dagvattenstrategi samt vad som står i till detaljplanen bilagda skyfalls- och dagvattenutredningar, Bilaga 8 och Bilaga 9, vid utförande av dagvatten- och skyfallsanläggningar inom Exploateringsområdet.

Skyfall- och dagvattenhanteringen för Exploateringsområdet är beroende av lösningar som föreslagits i detaljplanerna för kv. Linnean m.fl. och för kv. Krossen. Exploatören ansvarar för att beakta dessa lösningar vid utbyggnad av skyfall- dagvattenhanteringen inom Exploateringsområdet.

Exploatören ansvarar för att informera om/anmäla de skyfalls- och dagvattenanläggningar som anläggs i samband med exploateringen inom Exploateringsområdet. Informationsblankett/Anmälningsskylt skall skickas till Stadens miljöskyddsmyndighet i enlighet med Stadens rutiner. Vid bedömning och anvisningar rörande hantering av dagvatten kan Staden komma att sätta Solna Vatten AB i sitt ställe.

### 3.15 Informationsskyltar

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet skall utformas efter anvisningar från Staden.

## § 4

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 4.1 Upplåtelse av bostäder

Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt eller med äganderätt.

#### 4.2 Planbestämmelse r och k

Inom Planområdet finns byggnader som på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, givits planbestämmelsen r1 (*Byggnaden får inte rivas*) och k1 (*Ändring av exteriör ska ta särskild hänsyn till ursprungliga karaktärsdrag med avseende på form och volym, proportioner, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Därutöver ska ursprunglig lastbrygga med skärmtak bibehållas i sin utformning*). Exploatören godkänner dessa planbestämmelser och avsäger sig alla ersättningskrav mot staden med anledning av dessa.

#### 4.3 Säkerhet

För Exploatörens fullgörande av samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse överlämnas en garantiförbindelse från Skanska AB (publ), (org.nr 556000-4615) och Vasakronan AB (publ), (org.nr 556061-4603) innebärande en borgen såsom för egen skuld och med solidariskt ansvar gentemot Staden. Åtagandet omfattar ett belopp upp till 120 miljoner kr.

#### 4.4 Överlåtelse av överenskommelsen

Exploatören förbinder sig vid vite av 120 000 000 kronor i penningvärde 2025-05-01 att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheter inom Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av 120 000 000 kronor i penningvärde 2025-05-01, i av Solna stad påfordrade delar efterkomma mellan Solna stad och Exploatören träffat exploateringsavtal avseende kvarteret Backklövern m fl daterat .....  
Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen skall vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket skall fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta skall köparen utge vite till Solna stad med 120 000 000 kronor i penningvärde 2025-05-01. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare.

Vid överlåtelse av enstaka avstyckade fastigheter inom Exploateringsområdet vilka ska brukas av bostadskonsument/bostadsrättsförening ska Exploatörens förpliktelser enligt Exploateringsavtalet kvarstå på Exploatören.

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

Exploatören äger inte rätt att överlåta överenskommelsen om exploatering utan Stadens skriftliga medgivande. Exploatören skall snarast efter det att överlåtelse skett, till Staden översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

Om Exploatören skall utge vite enligt denna paragraf skall vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.

#### 4.5 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till denna överenskommelse om exploatering får endast göras genom en skriftlig handling undertecknad av behörig företrädare för Staden och Exploatören.

#### 4.6 Hävning

Vid väsentligt brott mot denna överenskommelse om exploatering äger parterna rätt att häva överenskommelsen om inte rättelse sker inom skälig tid efter skriftlig tillsägelse därom. Vid hävning skall ekonomisk reglering utgå för skada som är anledning till hävningen.

#### 4.7 Force majeure

Force majeure såsom eldsvåda, miljökatastrof eller annan omständighet som parterna inte råder över och som förhindrar part att fullgöra sina avtalsenliga skyldigheter, befriar part från fullgörelse av berörd förpliktelse.

Det åligger part att utan dröjsmål skriftligen underrätta andra parten om uppkomsten av force majeure liksom dess upphörande. När hindret upphört eller undanröjts är part skyldig att utan dröjsmål återuppta sina åtaganden enligt denna överenskommelse om exploatering.

#### 4.8 Ansvar för skada

Part ansvarar för skador som åsamkas motpartens egendom som följd av oaktsamhet i samband med utförandet av förpliktelse enligt denna överenskommelse om exploatering. Part ansvarar också för skadeståndsskyldighet gentemot tredje man som kan uppkomma vid oaktsamt utförande av förpliktelse enligt denna överenskommelse om exploatering.

#### 4.9 Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av denna överenskommelse och därmed sammanhängande rättsfrågor skall avgöras av svensk allmän domstol med tillämpning av svensk rätt.

#### 4.10 Överenskommelsens eventuella upphörande

Efter att samtliga punkter i denna överenskommelse uppfyllts skall Exploatören anmäla detta till Staden. Om Staden godkänner att alla åtaganden är genomförda kan parterna genom tilläggsöverenskommelse till överenskommelsen bekräfta att parterna är överens om detta samt att överenskommelsen därmed upphör att gälla. Staden avgör ensam om en sådan tilläggsöverenskommelse kan träffas.

#### 4.11 Överenskommelsens giltighet

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

dels Solnas kommunfullmäktige senast 2025-10-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels Solnas kommunfullmäktige senast 2025-10-30 antar ny detaljplan enligt § 1.2 genom beslut som senare vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om

att Solnas byggnadsnämnd eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan skall föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning,

att denna överenskommelse inte är bindande för kommunens myndighetsutövande organ, med undantag för kommunstyrelsen, vid prövning av förslag till detaljplan.

\* \* \* \* \*

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Solna den

För Solna kommun genom dess  
kommunstyrelse

För Järvastaden AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

**BILAGOR:**

1. Detaljplane-karta med Exploateringsområdet markerat
2. Kvartersmark som inte får spärras av
3. Gestaltungsprogram daterat 2025-05-15
4. Kommunala anläggningar enligt detaljplanens planbeskrivning mm
5. Ombyggnad av Mulle Meck-lekparken
6. Beräkning av vitesbelopp vid skada på Solna stads träd
7. Miljöprogram,
  - a JM
  - b Skanska
8. Dagvatten- och skyfallsutredning daterad 2023-10-12
9. Skyfallsutredning daterad 2025-01-16