

**Kommunstyrelsen****§ 141****Överenskommelse om exploatering inom del av fastigheten Skytteholm 2:1 inom stadsdelen Solna Business Park samt överlåtelse av mark (KS/2025:242)****Beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner Överenskommelse om exploatering inom del av fastigheten Skytteholm 2:1 inom stadsdelen Solna Business Park samt överlåtelse av mark.

Sammanfattning

Detaljplan för Kv Yrket 3 och 4 samt del av Skytteholm 2:1 med flera antogs 2024-03-25 och innefattar utveckling av kontor, bostäder och förskola i Solna Business Park. I samband med att detaljplanen antogs undertecknades även exploateringsavtal för Yrket 4 respektive Yrket 3 och del av Skytteholm 2:4. För den del som utgörs av kontorsbyggrätt inom stadens fastighet Skytteholm 2:1, markanvisat till Fabege Parkhuset AB, tecknades dock inget avtal. Förhandlingar har pågått mellan Solna stad och Fabege sedan detaljplanen antogs.

I juni 2019 tecknade Solna och Fabege en principöverenskommelse avseende utveckling av del av kvarteret Yrket och Fräsaren. I principöverenskommelsen ingick markanvisning av del av stadens fastighet Skytteholm 2:1. Denna principöverenskommelse har sedan dess förlängts och nu senast tecknades 2025-02-03 ett tilläggsavtal avseende förlängning av stadens markanvisning till Fabege fram till 2025-06-30.

Nu aktuell överenskommelse om exploatering reglerar exploatering och överlåtelse av del av Skytteholm 2:1 för byggrätt avseende kontor i enlighet med detaljplan för Kv Yrket 3 och 4 samt del av Skytteholm 2:1 med flera Fabege ska bygga ett nytt kontorshus omfattande cirka 32 800 kvadratmeter ljus BTA. För att genomföra exploateringen krävs att en befintlig elnätstation tillfälligt flyttas för att sedan inhysas i den nya byggnaden.

I Fabeges åtagande ingår att bygga ut de delar av allmän platsmark som ligger i direkt anslutning till byggrätten. Fabege ska även erlægga exploateringsbidrag om 15 940 191 kronor för sin andel av stadens utbyggnad av övrig allmän plats inom området.

För kontorsbyggrätten ska Fabege erlægga 11 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA, totalt preliminärt cirka 300 000 000 kronor. 25 % av köpeskillingen ska erläggas vid tillträde och resterande del i samband med lagakraftvunnet bygglov för kontorsbyggnaden. Beloppet indexregleras fram till dess att hela köpeskillingen har erlagts.



Stadsledningsförvaltningen

Tjänsteskrivelse

2025-05-21
KS/2025:242

Överenskommelse om exploatering inom del av fastigheten Skytteholm 2:1 inom stadsdelen Solna Business Park samt överlåtelse av mark

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner Överenskommelse om exploatering inom del av fastigheten Skytteholm 2:1 inom stadsdelen Solna Business Park samt överlåtelse av mark.

Sammanfattning

Detaljplan för Kv Yrket 3 och 4 samt del av Skytteholm 2:1 m.fl. antogs 2024-03-25 och innefattar utveckling av kontor, bostäder och förskola i Solna Business Park. I samband med att detaljplanen antogs undertecknades även exploateringsavtal för Yrket 4 respektive Yrket 3 och del av Skytteholm 2:4. För den del som utgörs av kontorsbyggrätt inom stadens fastighet Skytteholm 2:1, markanvisat till Fabege Parkhuset AB, tecknades dock inget avtal. Förhandlingar har pågått mellan Solna stad och Fabege sedan detaljplanen antogs.

I juni 2019 tecknade Solna och Fabege en principöverenskommelse avseende utveckling av del av kvarteret Yrket och Fräsaren. I principöverenskommelsen ingick markanvisning av del av stadens fastighet Skytteholm 2:1. Denna principöverenskommelse har sedan dess förlängts och nu senast tecknades 2025-02-03 ett tilläggsavtal avseende förlängning av stadens markanvisning till Fabege fram till 2025-06-30.

Nu aktuell överenskommelse om exploatering reglerar exploatering och överlåtelse av del av Skytteholm 2:1 för byggrätt avseende kontor i enlighet med detaljplan för Kv Yrket 3 och 4 samt del av Skytteholm 2:1 m.fl. Fabege ska bygga ett nytt kontorshus omfattande cirka 32 800 kvadratmeter ljus BTA. För att genomföra exploateringen krävs att en befintlig elnätstation tillfälligt flyttas för att sedan inhysas i den nya byggnaden.

I Fabeges åtagande ingår att bygga ut de delar av allmän platsmark som ligger i direkt anslutning till byggrätten. Fabege ska även erlägga exploateringsbidrag om 15 940 191 kronor för sin andel av stadens utbyggnad av övrig allmän plats inom området.

För kontorsbyggrätten ska Fabege erlägga 11 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA, totalt preliminärt cirka 300 000 000 kronor. 25 % av köpeskillingen ska erläggas vid tillträde och resterande del i samband med lagakraftvunnet bygglov för kontorsbyggnaden. Beloppet indexregleras fram till dess att hela köpeskillingen har erlagts.



Handlingar

- Överenskommelse om exploatering inom del av fastigheten Skytteholm 2:1 inom stadsdelen Solna Business Park samt överlåtelse av mark, inkl avtalsbilagor

Alessandra Wallman
Stadsdirektör

Emelie Grind
Samhällsbyggnadschef

Markområde för markanvisning, röd linje



Mellan Solna kommun (org. nr. 212000–0183), genom dess kommunstyrelse, nedan kallad **Staden**, och Fabege Parkhuset AB (org. nr. 559272-3141), nedan kallad **Exploatören**, har träffats följande

Överenskommelse om exploatering inom del av fastigheten Skytteholm 2:1 inom stadsdelen Solna Business Park samt överlåtelse av mark

BAKGRUND

Parterna träffade 2019-06-17 en principöverenskommelse avseende utveckling av del av kvarteret Yrket och Fräsaren. Efter tecknandet har detaljplanearbete pågått för kvarteret Yrket och Fräsaren. Under arbetets gång har utredningar föranlett en minskning av planområdet avseende kvarteret Fräsaren. Genom tilläggsöverenskommelse till principöverenskommelsen som ingicks 2023-09-11 omfattas därför inte längre fastigheten Fräsaren 10 av principöverenskommelsen.

Parterna är medvetna om att utöver denna överenskommelse har en separat överenskommelse om exploatering inom Yrket 3 samt del av fastigheterna Råsunda 3:6, Skytteholm 2:1 och 2:4 tecknats. Dessa båda överenskommelser om exploatering fullföljer och

ersätter principöverenskommelsen från 2019-06-17 samt tillägg från 2023-09-11 i sin helhet.

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande och markanvisning

Staden är lagfaren ägare till fastigheten Skytteholm 2:1. Kommunstyrelsen beslutade 2019-06-05 att till Exploatören anvisa del av Skytteholm 2:1, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som markerats på bifogad detaljplanekarta, Bilaga 1.

1.2 Detaljplan

Detaljplan för Kv. Yrket 3 och 4 samt del av Skytteholm 2:1 m.fl. vann laga kraft 2024-10-02, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**. Det noteras att ytterligare fastighetsägare berörs av Detaljplanen, ägarna till fastigheterna Yrket 3 och Yrket 4.

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

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE MM

2.1 Överlåtelse av kvartersmark

Från Stadens fastighet Skytteholm 2:1 ska avstyckas mark som planlagts som kvartersmark för kontor, ett område omfattande en markareal om cirka 4058 kvadratmeter, som på Bilaga 1 definierats som Exploateringsområdet.

Staden överlåter härmed till Exploatören del av fastigheten Skytteholm 2:1, som på Bilaga 1 definierats som Exploateringsområdet.

Exploatören som har besiktigat Exploateringsområdet, förklarar sig härmed godta Exploateringsområdets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Exploateringsområdet. Beträffande markföroreningar se § 2.3 nedan.

Tillträde

Exploatören tillträder Exploateringsområdet tio (10) dagar efter att följande förutsättningar är uppfyllda (**Tillträdesdagen**):

- (i) när fastighetsbildningsbeslutet, enligt nedan, vunnit laga kraft;
- (ii) befintliga ledningar inom Exploateringsområdet är flyttade; och
- (iii) befintlig nätstation är flyttad.

Om ovanstående villkor inte uppfyllts inom två år från undertecknandet av detta avtal ska parterna i god anda förhandla om en förnyelse av avtalet.

Exploateringsområdet skall på tillträdesdagen överlämnas evakuerat och avröjt om inte parterna överenskommer om annat. Staden garanterar att området som avstyckas på tillträdesdagen inte besväras av andra in-teckningar, servitut, nyttjanderätter, inskrivningar eller andra rättigheter som gäller mot varje ägare av egendomen, än vad som framgår av fastighetsregistret för berörd fastighet. Lista över befintliga rättigheter framgår även av Bilaga 2. Delar av Exploateringsområdet upplåts av Staden för parkeringsändamål. Markupplåtelseavtal för parkering ska sägas upp inför att Exploatören tillträder Exploateringsområdet.

Köpeskilling

För marköverföringarna ska Exploatören utge ersättning enligt nedan. Den preliminära ersättningen baseras på antal kvm ljus BTA inom Markområdet enligt areasammanställning, Bilaga 3. Om arean förändras i lagakraftvunnet bygglov jämfört med vad som anges i Bilaga 4 ska den preliminära ersättningen regleras i enlighet med det antal kvm ljus BTA som framgår av lagakraftvunnet bygglov. Det noteras för undvikande av missförstånd att ytor för nätstation och sprinklercentral inte anses utgöra ljus BTA.

Parterna är överens om följande ersättning:

- 11 000 kronor per m² ljus BTA (plus index enligt nedan) enligt lagakraftvunnet bygglov för lokaler, preliminärt

TREHUNDRAENMILJONERSJUHUNDRATRETTIOTUSEN
(301 730 000) kronor.

Köpeskillingen skall erläggas enligt följande:

- tjugofem (25) procent av den preliminära köpeskillingen, dvs 75 432 500 kronor (plus index enligt nedan), ska erläggas senast tio (10) dagar efter att Exploatören tillträtt Exploateringsområdet enligt § 2.1 (i)-(iii) ovan, och
- resterande del av köpeskillingen, dvs preliminärt 226 297 500 kronor (plus index enligt nedan), ska erläggas senast tio (10) dagar efter att bygglov beviljats för byggnation på Exploateringsområdet, dock senast tre (3) år från den dag Exploatören tillträtt Exploateringsområdet enligt § 2.1 (i)-(iii) ovan.

Det noteras att Exploatören kan välja att erlagga ersättningen tidigare och att ovanstående tidpunkter utgör senaste tidpunkt för betalning. De båda tidpunkterna då Exploatören slutligen erlägger ersättningen är i bestämmelserna om indexreglering nedan benämnd **Tillträdesdagen**.

Sedan Exploatören erlagt Köpeskillingen i sin helhet enligt ovan ska Staden överlämna vederbörligt undertecknat och bevittnat köpebrev avseende Exploateringsområdet. Exploatören äger således inte rätt att ansöka om lagfart med stöd av detta avtal. Lagfartsansökan skall göras med stöd av köpebrev, enligt ovan.

Indexreglering, kontor och lokaler

Köpeskillingen enligt ovan i denna § 2.1 är bestämd i prisläge 2019-04-01 (**Värdetidpunkten**) om 11 000 kronor per ljus BTA för

kontor och en värdegrundande area om 27 430 kvadratmeter ljus BTA i enlighet med areasammanställning, Bilaga 3.

Ovanstående köpeskilling skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till **Tillträdesdagen** med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad (innerstaden utom CBD) framtaget av IPD Norden AB (IPD) (numera MSCI). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Indextalet per Värdetidpunkten beräknas genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2018 och 2019. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

På Tillträdesdagen beräknas priset enligt följande:

1. *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det på Tillträdesdagen 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 Tillträdesdagen. Priset på Tillträdesdagen beräknas som priset vid Värdetidpunkten multiplicerat med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*

Priset på Tillträdesdagen beräknas som priset vid Värdebidpunkten multiplicerat med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före Tillträdesdagen och KPI för april månad 2019.

Fastighetsbildning

Parterna skall medverka till att avstyckning kan ske i takt med utbyggnaden av området enligt vad som anges i § 2.1. Exploatören ansvarar för samtliga kostnader som uppstår genom ansökan om fastighetsbildning. För det fall att avstyckningen sker på ansökan av Staden, ska kostnaden för avstyckningen betalas av Exploatören. Staden kommer i sådant fall vidarefakturera kostnaden till Exploatören. Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för Exploateringsområdet i mindre utsträckning ändras skall vad som anges i detta avtal i stället avse de vid förrättningen bestämda gränserna.

2.2 Gatukostnader, anslutningsavgifter mm

Efter fullgörande av § 3.5 nedan är Exploatören såsom ägare enligt köp till Exploateringsområdet 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.

2.3 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.

§ 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 har i samråd med Staden och med fastighetsägarna till intilliggande fastigheter Yrket 3 och Yrket 4, upprättat en Kostnads- och ansvarsfördelning, Bilaga 4 samt en Skedestidplan, se Bilaga 5. Det noteras att Skedestidplanen i dess nuvarande utformning inte är justerad i förhållande till när Detaljplanen vann laga kraft och att parterna i samråd ska justera den i förhållande till detta. Byggstart inom Exploateringsområdet är för närvarande planerad till, som tidigast, kvartal 1 2027. Parterna har vidare för avsikt att upprätta en slutlig huvudtidplan.

Staden är, gentemot Exploatören, skyldig att samordna utbyggnaden av Planområdet så att Skedestidplanen efterlevs om inte parterna överenskommer om annat. För det fall fastighetsägaren till Yrket 4 inte fullföljer sina åtaganden och

Exploatören därigenom hindras i genomförandet av sin exploatering, ska Staden tillse att de åtgärder som Exploatören är beroende av, på anmodan av Exploatören, genomförs så att Exploatörens tidplan inte hindras.

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.

3.2 Bebyggelse inom Exploateringsområdet

Exploatören avser inom Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen uppföra ny bebyggelse; kontor samt lokaler för handel, restaurang och annan service. Den nya bebyggelsen innefattar även nätstation och parkeringsgarage under jord. Den totala omfattningen uppgår preliminärt till ca 32 800 m² BTA kontor och lokaler samt annan service.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Exploateringsområdet. Exploatören ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid kvarteretsmarken och som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på

Exploateringsområdet. 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 bebyggelsen inom Exploateringsområdet skall erhålla erforderligt skydd mot buller och vibrationer från vid tidpunkten för inflyttningen omgivande verksamheter.

3.3 Gestaltningprogram

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 Planområdet har Staden, genom dess byggnadsnämnd, i samråd med Exploatören och övriga exploatörer inom Planområdet upprättat ett gestaltningprogram, Bilaga 6. Detta gestaltningprogram skall utgöra ett för Exploatören och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering och uppförande av bebyggelse och allmän plats inom Planområdet. 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 gestaltningprogrammet och ha kostnadsansvaret för dess genomförande. Eventuella avsteg från gestaltningprogrammet skall godkännas av Parterna. Utgångspunkten vid avsteg skall vara att kvaliteten avseende såväl arkitektonisk utformning som material skall vara minst på samma nivå som i gestaltningprogrammet.

3.4 Teknisk försörjning

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

3.5 Kommunalanläggningar

Staden, Exploatören och övriga fastighetsägare inom Planområdet svarar för och bekostar utbyggnaden av erforderliga gator och övriga kommunala anläggningar på allmän platsmark inom och i anslutning till Planområdet i enlighet med Gestaltningprogram, Bilaga 6, och enligt den Kostnads- och Ansvarsfördelning som framgår av Bilaga 4. Projektering och utbyggnad ska ske i samråd med staden.

Exploatören skall erlægga exploateringsbidrag till Staden för den utbyggnad av kommunala anläggningar som Staden skall utföra enligt ovan. Exploateringsbidraget skall täcka Stadens beräknade kostnader för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt Stadens interna kostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de kommunala anläggningarna. Det noteras att exploateringsbidraget inte ska avse arbeten med erforderlig rivning av gc-port under Gränsgatan i Hagbyvägens förlängning samt ny anslutning av Hagbyvägen med ramp mot Gränsgatan. Dessa åtgärder ska Staden utföra på egen bekostnad.

Exploateringsbidraget uppgår till 15 940 191 kronor i penningvärde 2023-12-19 och skall erläggas etappvis, mot faktura (betalningsvillkor 30 dagar), enligt följande samt i enlighet med bifogad Skedestidplan, Bilaga 6:

- Projektering, 797 000 kronor, senast två månader efter båda parter undertecknande av detta avtal,
- Projektering, 797 000 kronor, senast sex månader efter båda parter undertecknande av detta avtal,
- Utbyggnad avseende område A, B och N, 4 782 057 kronor, senast tolv månader efter båda parter undertecknande av detta avtal,
- Utbyggnad avseende område A, B och N inklusive finplanering område A och B, 4 782 057 kronor, senast arton månader efter båda parter undertecknande av detta avtal,
- Utbyggnad avseende område N inklusive finplanering område N, 4 782 057 kronor, senast tjugofyra månader efter båda parter undertecknande av detta avtal.

Betalning ska ske vid de tidpunkter som anges ovan förutsatt att projektering och utbyggnad av de kommunala anläggningarna följer skedesplanen. För det fall tidpunkten på grund av överenskommelse mellan parterna förskjuts åt något håll ska betalningstidpunkten förskjutas i motsvarande mån.

De delar av exploateringsbidraget som erläggs från och med 12 månader efter båda parter undertecknande av detta avtal ska justeras med stöd av konsumentprisindex (KPI) fram tills betalningstillfället, varvid indextalet för december 2023 (bastalet) ska jämföras med senast kända indextal som finns vid respektive betalningstillfälle enligt ovan.

3.6 Ersättning för kommunala anläggningar

Exploatören ska enligt ovan bygga delar av de kommunala anläggningar som utgörs av allmän plats. Exploatören kommer att bedriva fullt ut mervärdesskattepliktig verksamhet på sin fastighet och kommer i första hand att, hos Skatteverket, begära avdrag för mervärdesskatt hänförlig till de kommunala anläggningarna. För det fall Skatteverket nekar Exploatören avdragsrätt för mervärdesskatt har Exploatören rätt att från Staden få ersättning för de kommunala anläggningarna, motsvarande den mervärdesskatt som Exploatören erlagt, i den takt som staden kan lyfta mervärdesskatten. Staden betalar Exploatören ersättningen enligt separat faktura.

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 sk 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 erlägga 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.

3.7 Ledningar

Exploatören bekostar alla ledningsomläggningar och andra ledningsåtgärder inom Exploateringsområdet samt följdåtgärder utanför Exploateringsområdet. Ansvarsfördelning för ledningsåtgärder inom Planområdet följer av Bilaga 5.

Samordningsansvar för ledningsomläggning inom Planområdet åligger Staden.

Det noteras att avsikten är att dessa åtgärder ska ske innan Exploatörens tillträde till Exploateringsområdet enligt vad som anges i § 2.1 ovan.

Aktuella ledningar som belastar Exploateringsområdet framgår av Bilaga 3. Staden garanterar att inga andra ledningar belastar Markområdet. För det fall det skulle visa sig felaktigt ombesörjer och bekostar Staden flytt av sådana ledningar.

3.8 Skydd av träd och vegetation

Förbesiktning

I god tid innan byggstart skall Staden, Exploatören samt ägarna till fastigheterna Yrket 3 och Yrket 4 gemensamt tillse att förbesiktning av befintlig vegetation, inklusive eventuella befintliga skador på träd mm. genomförs inom och intill Planområdet. Förbesiktningen skall utföras av specialist med dokumenterad fackmässig kunskap inom ämnesområdet och redovisas i form av skriftlig rapport med tillhörande fotodokumentation.

Åtgärdsplan

Exploatören skall senast i samband med bygglovsansökan för exploateringen inom Exploateringsområdet delge Staden en åtgärdsplan för skydd av träd och annan vegetation.

Åtgärdsplanen skall tydligt och fullständigt beskriva de erforderliga skyddsåtgärder som skall vidtas för minimering av påverkan på träd och annan vegetation enligt denna § 3.8, inklusive bedömning av berörda träds 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 Exploatörens byggetablering utanför Exploateringsområdet, inte skadas av Exploatören under den tid exploateringen genomförs.

Exploatören skall skydda träd och vegetation i enlighet med åtgärdsplanen 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 anlitad entreprenör, inte på något sätt nyttjar angränsande mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

En trädinventering har utförts och redovisar skyddsvärda träd inom planområdet, Bilaga 7. Enligt trädinventeringen återfinns skyddsvärda träd inom den blivande parkmarken.

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 8.

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 § 3.7 och som uppkommit under den tid exploateringen pågått inte har

uppkommit på grund av försumlighet från Exploatören eller av Exploatören anlitaad entreprenör.

3.9 Provisorier under genomförandet

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

Exploatören skall svara för att det under hela byggnadstiden finns erforderliga trafikordningar, 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.

Befintlig nätstation inom Exploateringsområdet ska av Staden flyttas till provisoriskt läge under byggtiden. Staden åtar sig att upplåta plats för denna utan kostnad för Exploatören.

3.10 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 anlitaad 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 anlita en entreprenör, håller sig inom Exploateringsområdet och godkänd byggetableringsytan 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.

3.11 Miljöprogram

Staden och Exploatören har gemensamt tagit fram ett miljöprogram med målformulering och handlingsplan för Exploateringsområdet, Bilaga 9, med syfte att sammanfatta miljömål samt åtgärder och uppföljning.

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 intill dess 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 miljö- och byggnadsförvaltningen och skall vara fastställt senast två månader före byggstart. Exploatören skall stå för samtliga kostnader hänförliga till kontrollprogrammet.

3.12 Dagvatten och skyfall

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi samt till detaljplanen knuten dagvattentutredning Bilaga 10, förbinder sig Exploatören att rena dagvatten inom kvartersmarken från tungmetaller och andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten på kvartersmark inom Exploateringsområdet. Den slutliga dagvattenhanteringen för kvartersmarkens dagvatten ska tillämpa de i dagvattentutredning Bilaga 10, föreslagna åtgärderna. Utöver det ska Exploatören inom kvartersmark följa de anvisningar och åtgärder som följer av den skyfallsutredning som framtagits i samband med detaljplanarbetet, Bilaga 11.

Exploatören ansvarar för att anmäla de dagvattenanläggningar som anläggs i samband med exploateringen inom Exploateringsområdet. Anmälningssblankett skall skickas till Stadens miljö- och byggnadsförvaltnings miljöskydds-enhet i enlighet med Stadens rutiner. Vid bedömning och anvisningar rörande hantering av dagvatten kan Staden komma att sätta Solna Vatten AB i sitt ställe.

3.14 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.

3.14 Avtal med övriga

Staden har tecknat avtal med Solna vatten AB enligt bilaga 13 och avser teckna avtal med Norrenergi i huvudsak enligt bilaga 14 gällande kostnad för ledningsflyttar och tillhörande åtgärder samt har tecknat avtal med AB Storstockholms Lokaltrafik gällande genomförande av nybyggnation vid tvärbanan enligt bilaga 15. Exploatören övertar, genom undertecknandet av detta avtal, samtliga förpliktelser som åligger Staden i dessa avtal vad avser Exploateringsområdet.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

För Exploatörens fullgörande av samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse överlämnas en moderbolagsborgen från Fabege AB (org.nr. 556049–1523) innebärande en borgen såsom för egen skuld och med solidariskt ansvar med Exploatören gentemot Staden och dess bolag.

Moderbolagsborgen framgår sist i denna överenskommelse.

4.2 Överlåtelse av överenskommelsen

Exploatören förbinder sig vid vite av 15 940 191 kronor i penningvärde 2023-12-19 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 15 940 191 kronor i penningvärde 2023-12-19, i av Solna stad påfordrade delar efterkomma mellan Solna stad och Exploatören träffat överenskommelse om exploatering inom del av fastigheten Skytteholm 2:1 (Parkhuset) inom stadsdelen Solna Business Park daterat Överenskommelsen om exploatering 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 15 940 191 kronor i penningvärde 2023-12-19. Motsvarande ansvar skall åvila varje ny köpare.

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

Exploatören äger inte rätt att överlåta överenskommelsen om exploatering, bortsett från till andra bolag inom samma koncern, 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.

4.3 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.

4.4 Hävning

Vid väsentligt brott mot denna överenskommelse om exploatering äger parterna 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.

4.5 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 fullgörande 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.

4.6 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.

4.7 Tvist

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

4.8 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.

4.9 Överenskommelsens giltighet

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

Solnas kommunfullmäktige senast 2025-09-10 godkänner överenskommelsen 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.

(Signatursida följer)

Solna den

Ort/datum:

För Solna kommun genom dess
AB
kommunstyrelse

För Fabege Parkhuset

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

MODERBOLAGSBORGEN

För rätta fullgörandet av Exploatörens samtliga skyldigheter och åtaganden i denna överenskommelse, inklusive bilagor, går Fabege AB (org.nr. 556049–1523), härmed i borgen såsom för egen skuld.

Ort/datum

För Fabege AB

.....
()

.....
()

BILAGOR:

1. Karta över marköverföringar
2. Detaljplanekarta
3. Befintliga rättigheter
4. Areasammanställning
5. Kostnads- och ansvarsfördelning
6. Skedestidplan
7. Gestaltningsprogram
8. Trädinventering
9. Skaderegleringsmatris
10. Miljöprogram
11. Dagvattenutredning
12. Skyfallsutredning
13. Avtal Solna Vatten AB
14. Avtal Norrenergi
15. Avtal AB Storstockholms Lokaltrafik

