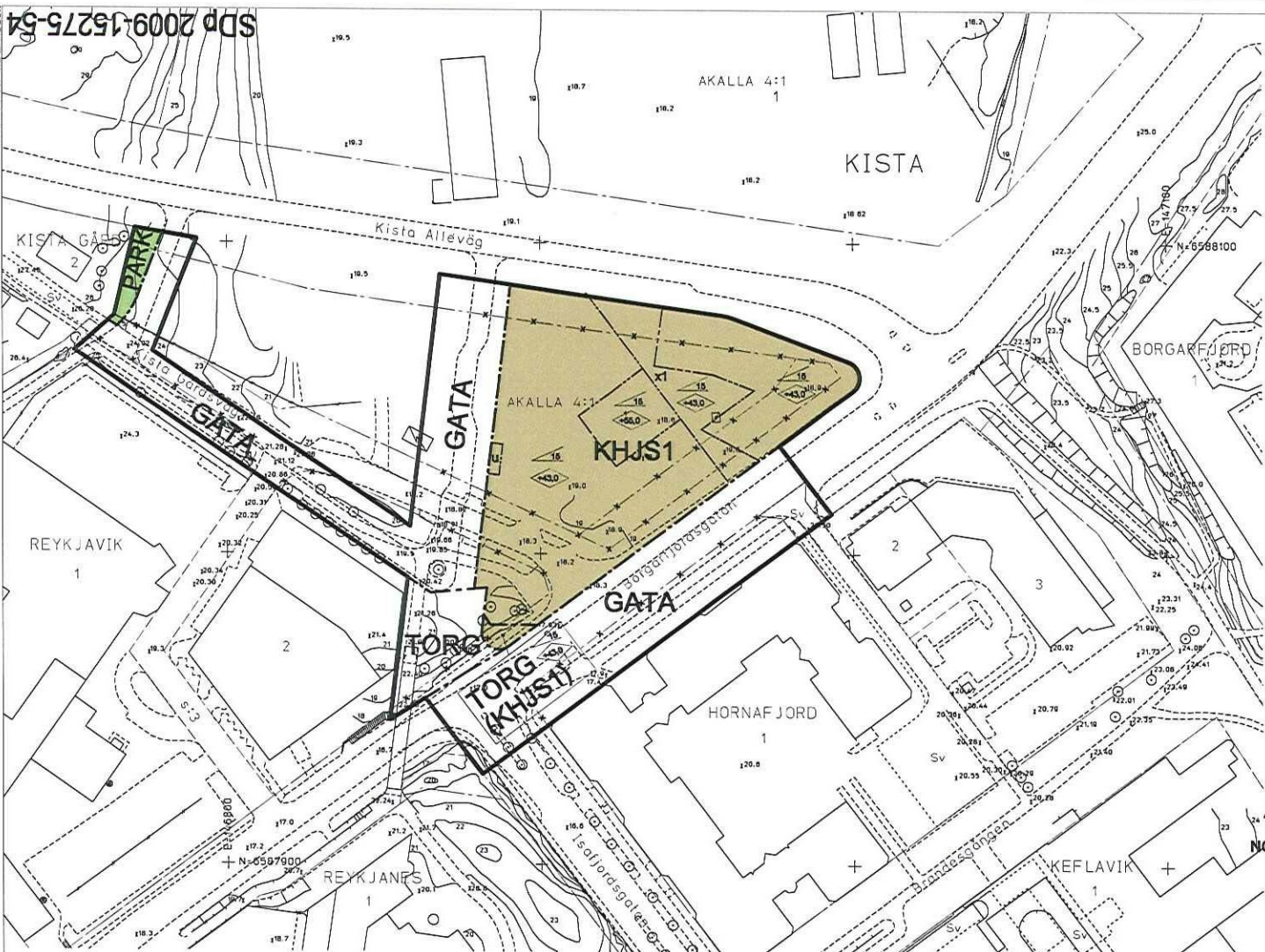




## GRUNDKARTA

- Kvarters-/områdesgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns 3D
- Registrationsnummer
- Byggnad
- Väg / gångbanelinje
- Träd
- Staket
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Kraftledning
- Mur
- Stödmur
- Servitutsområde
- Ledningsrätt

Koordinatsystem: Sweref99 18 00 i plan  
och stadens (RH 00) i höjd  
Måttklass II  
Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen  
2009-11-23

Micael Johansson  
lantmätare

## UPPLYSNINGAR

Planen består av:  
- plankarta med bestämmelser  
Till planen hör:  
- planbeskrivning  
- genomförandebeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL)

## ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet.  
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- X-X- Utgående gräns

### Användning av mark

#### Allmänna platser

- GATA Fordons-, gång- och cykeltrafik
- TORG Gångtrafik, handel och publik verksamhet
- PARK Parkområde

#### Kvartersmark

- KHJS1 Kontor, Handel, Icke störande småindustri, Undervisning
- KHJS2 Kontor, Handel, Icke störande småindustri, Undervisning med en fri höjd av minst 7,0 meter över torg.

Inom kvartersmark ska anordnas utrymme för elnätstation åtkomlig från gata

### Begränsning av markens bebyggande

- x1 Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en fri höjd av minst 7,0 meter
- u Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar

### Utformning

- <0,0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- 0,0 Största taklutning 15 grader

Burspråk, mindre skärmtak, plank, skärmar, stödmurar, terrasser, murar, nedgrävda sopbehållare etc. får anordnas på kvartersmark som annars ej får bebyggas i den omfattning som Stadsbyggnadsnämnden finner lämpligt.  
Enstaka byggnadsdelar, hisstopper etc. får anordnas utöver högsta byggnadshöjd i den omfattning som Stadsbyggnadsnämnden finner lämpligt.

### Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

## SAMRÄDSHANDLING

### Förslag

Detaljplan för del av fastigheten

## Akalla 4:1 m.m. Korsningen Borgarfjordsgatan/ Kista Alléväg

i stadsdelen Kista i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor  
Planavdelningen  
2009-12-07

Fredrik Løgeby  
planchef

Erik Isacson  
handläggare

godkänd av  
antagen av  
laga kraft

SDP 2009-15275-54

Bilaga nummer 1  
Till tjänsteutl./mem  
av den 11 JANUARI 2010  
Dnr E 2009-512-01901



## STADSBYGGNADS KONTORET

Planavdelningen  
Erik Isacson  
Tfn 08-508 273 41

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(2)

2009-12-07

S-Dp 2009-15275-54

### *Förslag*

Detaljplan för

#### **Akalla 4:1**

i stadsdelen Kista

i Stockholm

**S-Dp 2009-15275-54**

### **HANDLINGAR**

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna genomförandebeskrivning samt planbeskrivning.

### **BAKGRUND**

Atrium Ljungberg AB har i samråd med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret genom parallella uppdrag kommit in med ett nybyggnadsförslag för kvarteret. Det föreslagna projektet går under benämningen NOD och ambitionen är att skapa en plats där samtida digitala världar möter kultur och människor. Publika verksamheter kombineras med kontor för mindre och mellanstora företag.

NOD är en viktig del i den fortsatta utvecklingen av Kista Science City och byggnaden blir en brygga mellan verksamhetsområdet i det "gamla Kista" och de kommande nybyggnadsprojekten i det "nya Kista" med Kistahöjden, Kista Äng och området kring Kista gård.

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Planärendet handläggs med normalt förfarande, vilket innebär följande tidplan:

Samråd: årsskiftet 2009-2010

Utställning: 1 kv 2010

Antagande: 2 kv 2010

#### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan samt svarar för myndighetsutövning vid bygglovprövning.

Exploateringskontoret ansvarar för genomförandet av anläggningar inom allmän platsmark.

Lantmäterimyndigheten svarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för att få bygglov.



Byggherren ansvarar för genomförandet av projektet inom kvartersmark.

**Avtal**

Staden kommer att upprätta en överenskommelse med AtriumLjungberg som reglerar frågor om ekonomi och genomförande av projektet.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR****Fastighetsplan**

Fastighetsplan saknas inom planområdet och bedöms ej nödvändig. Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund.

**Fastighetsbildning**

Genom avstyckning från fastigheten Akalla 4:1 kan en ny fastighet bildas för kontor och publik verksamhet.

**Servitut**

Rätten för allmän gångtrafik samt rätten för underjordiska ledningar (utmärkt med x1 resp. u på plankartan) säkras med servitut (avtalsservitut eller officialservitut).

**EKONOMISKA FRÅGOR**

Projektet innebär kostnader för staden i form av nya gator. Staden får intäkter genom att sälja kvartersmarken, alternativt upplåta den med tomträtt. Projektet kommer att ge ett positivt ekonomiskt utfall för staden.

**TEKNISKA FRÅGOR****Va-, el-, och värmeförsörjning**

Ledningar för vatten, el, fjärrvärme och fjärrkyla finns framdragna till området.

**Elnätstation**

Den nya bebyggelsen kräver en ny elnätstation. Den placeras under trottoaren mot västra fasaden. Det gör att anläggningen är åtkomlig för service från garageplan, och för större ingrepp eller utbyte från gatan.

**MEDVERKANDE**

Vid upprättande av genomförandebeskrivningen har samråd skett med Lars Svensson, exploateringskontoret.

Fredrik Legeby  
Planchef

Erik Isacson  
Planarkitekt



## STADSBYGGNADS KONTORET

Planavdelningen  
Erik Isacson  
Tfn 08-508 273 41

## PLANBESKRIVNING

2009-12-07

1(7)

S-Dp 2009-15275-54

### Förslag

Detaljplan för del av fastigheten

Akalla 4:1 mm

i stadsdelen Kista

i Stockholm

S-Dp 2009-15275-54

### HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

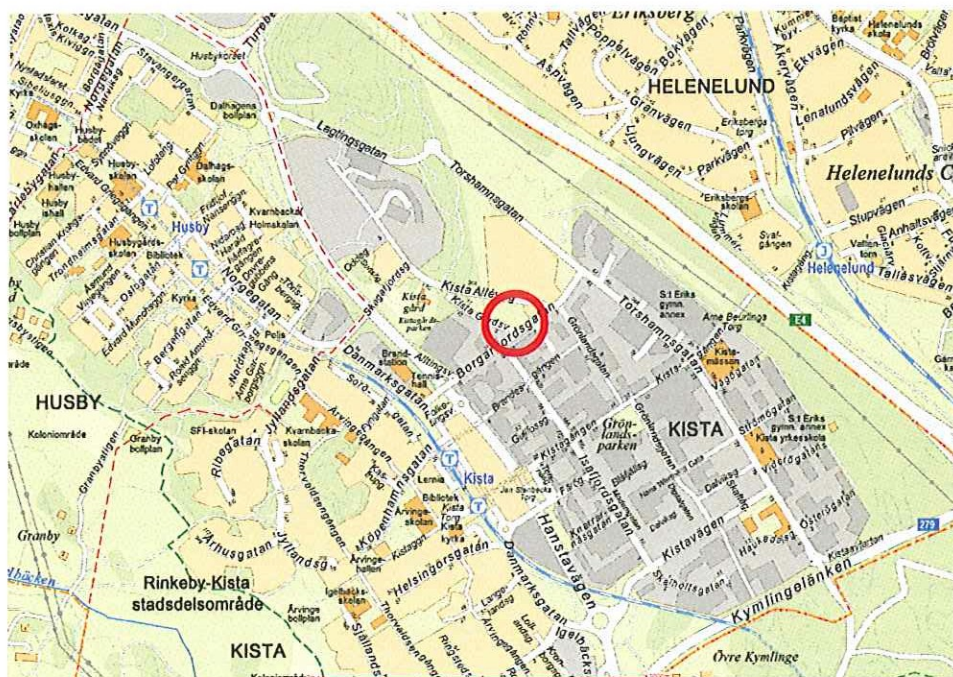
### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra byggnad för kontor, undervisning, handel och hantverk, samt nya gator.

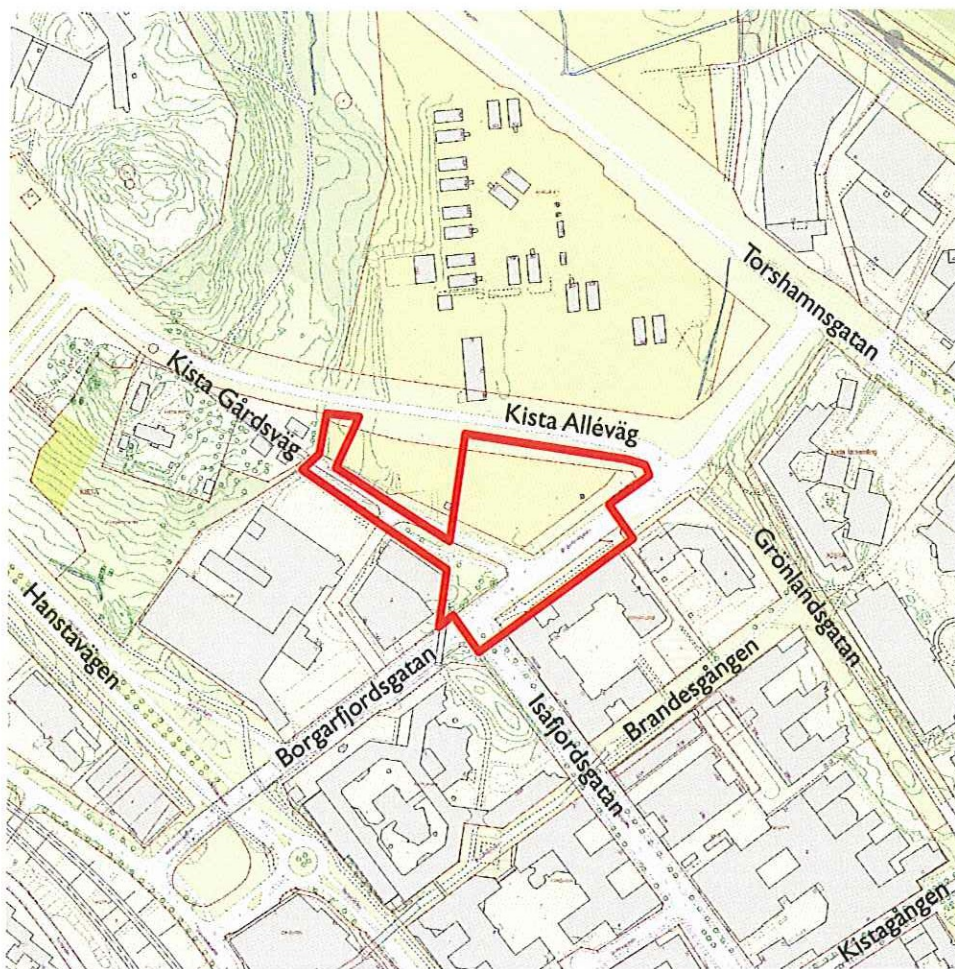
### PLANDATA

#### Planområde

Planområdet omfattar den del av fastigheten Akalla 4:1 som avgränsas av Borgarfjordsgatan, Kista Alléväg och Kista gårdsväg, samt en mindre del av fastigheten Hornafjord 1. En del av Borgarfjordsgatan och planerade nya gator ingår i planområdet. Planområdet omfattar ca 17000 m<sup>2</sup>.







Planområdet

### Markägoförhållanden

Fastigheten Akalla 4:1 ägs av staden. Fastigheten Hornafjord 1 ägs av staden och upplåts med tomträtt till Fastighets AB Hornafjord 1.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktsplan

I gällande översiktsplan -99 anges området till verksamhetsområde. Förslaget stämmer överens med översiktsplanen.

I förslaget till ny översiktsplan (utställningsförslag, maj 2009) anges Kista som en av nio utpekade tyngdpunkter i ytterstaden. Detaljplaneförslaget stärker Kistas roll som tyngdpunkt med de blandade verksamheter som möjliggörs.

#### Detaljplan

För området gäller detaljplanerna PI 8362, fastställd 1986, PI 7749, fastställd 1976, PI 7788 fastställd 1980 och Dp 2001-15501, fastställd 2006. Största delen av blivande kvartersmark är planlagd för idrottsändamål.

#### Strukturplan Kista

Kommunfullmäktige godkände den 15 oktober 2001 en framtidsbild för Kista – Kista Science City – ett samhälle med boende, näringsliv och skola i nära samverkan. Utifrån detta beslut tog staden fram en strukturplan för gator och bebyggelse inom området. En målsättning med strukturplanen är att förstärka integrationen mellan företags- och bostadsområdena Kista, Husby och Akalla.



### Program för planområdet

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 10 juni 2004 redovisningen efter programsamråd för etapp 1 av utbyggnaden kring Kista Gård (se programområde nedan). I programmet föreslås en kvartersbebyggelse med en blandning av kontor och bostäder. Detaljplan för kvarteren nordväst om Kista Gård vann laga kraft den 11 juni 2008.



Programområde för utbyggnad kring Kista Gård etapp 1. Aktuellt planområde omfattar kvarteret längst till höger i bild.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Befintliga förhållanden

Kista är ett område med en stor mängd verksamheter, särskilt inom informationsteknologi. Inom verksamhetsområdet närmast öster om planområdet ligger bl.a. Kista campusområde som är en filial till KTH och Stockholms universitet. Kista Galleria och Kistamässan är belägna i södra respektive norra delen av verksamhetsområdet och skapar tillsammans med kontor och utbildning en stor ström av människor genom området på dagarna.

Norr och väster om planområdet pågår planläggning och utbyggnad av nya bostäder som delvis blandas med andra verksamheter, i områden som Kista Gård, Kistahöjden och Kista Äng.

Väster om planområdet ligger Kista Gård som är en kulturhistoriskt värdefull miljö. Den ingår i detaljplanen för västra delen av området kring Kista Gård, som vann laga kraft 2008. Enligt detaljplanen ska gården användas till publik verksamhet och förhoppningsvis bli en tillgång för hela stadsdelen.

Gällande detaljplan för området anger användningen idrott, men planområdet används idag nästan uteslutande som parkeringsplats.



### Ny bebyggelse

Byggnaden i planförslaget är tänkt att fungera som en kreativ plats i mötet mellan boende och verksamheter i Kista. Här ska offentlig verksamhet, med målet att synliggöra och levandegöra forskning, blandas med kontorsverksamhet för mindre och mellanstora företag i Kista.



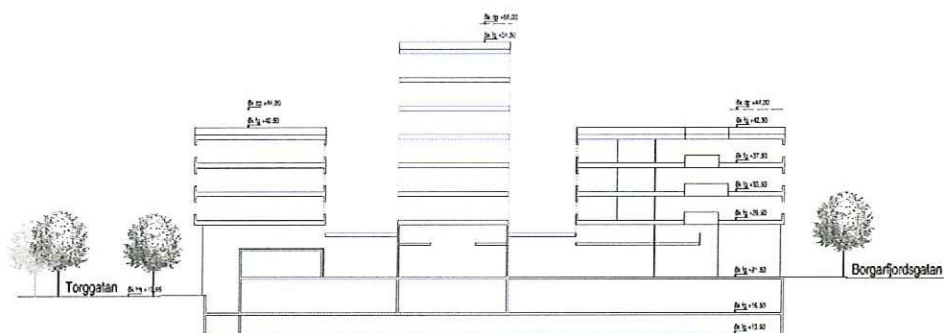
Situationsplan. Bild: Scheiwiller Svensson, Nivå landskapsarkitektur, Tyréns

Förslaget utgörs av en triangelformad byggnad som öppnar sig mot omgivningen i förhållande till de omgivande gatornas olika förutsättningar. Mot Borgarfjordsgatan i sydost, som har ett högre tempo och livligare trafik, ger byggnaden en inblick i verksamheterna för dem som passerar förbi. Mot Torggatan i väster, som planeras få ett lugnare tempo, erbjuder bebyggelseförslaget även möjligheter att slå sig ned på uteplatser vid café eller restaurang i västläge. Kista Alléväg föreslås bli en gata med grön karaktär som en koppling mellan Grönlandsgatan öster om planområdet och grönområdena kring Kista Gård i väst. I entréplanet finns en öppen passage genom kvarteret.



Fotomontage från Borgarfjordsgatan. Bild: Scheiwiller Svensson Arkitektkontor AB





Sektion genom kvarteret. Bild: Scheiwiller Svensson Arkitektkontor AB

Byggnaden ansluter till Kistas befintliga skala med sina fem våningar. Den två våningar höga öppna sockeln på byggnaden innehåller alla entréer och ger möjlighet att exponera verksamheter utåt. Övan sockeln är ytterligare tre kontorsplan placerade. Ett gårdshus i mitten av kvarteret sträcker sig tre våningar högre än resten av byggnaden.

Planförslaget är förenligt med ÖP99.

### Service

Inom kvarteret finns utrymme för viss service, framförallt servering. Inom kvarteret kommer även att rymmas viss kulturell service, som bibliotek.

Medborgarservice finns i kvarteret omedelbart väster om planområdet, där Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning har sina lokaler.

### Gator och trafik

#### *Nya gator och torg*

Förutom själva kvarteret med ny byggnad, ingår även nya gator och en torgyta i detaljplanen. Delen av Borgarfjordsgatan som ingår i planområdet planeras att göras om i likhet med planen för Borgarfjordsgatan norr om planområdet, vilket innebär en gata med trädplantering på båda sidor och med utbyggda gång- och cykelbanor.

Gatan som sträcker sig västerut (Kista Gårdsväg) med anslutning norrut till Kista Alléväg, är med i planområdet för att de nya gatorna ska kunna byggas ut i takt med att den gamla Kista Alléväg dras om. En annan anledning är att fastigheterna söder om planområdet ska kunna få en genare utfart på Kista Alléväg.

Torgytan planeras för att vara en attraktiv entréyta till den nya byggnaden, samtidigt som den tar hand om gång- och cykeltrafik som passerar.

#### *Gång- och cykeltrafik*

I planområdets västra del ansluter en viktig gång- och cykelförbindelse via en bro över Borgarfjordsgatan. Det är viktigt att denna länk tas omhand för att inte begränsa åtkomligheten till kommande utbyggnad av bostäder och kontor i framtiden.

#### *Kollektivtrafik*

Området är välförsett med kollektivtrafik. Tunnelbanestation Kista ligger ca 500 m från planområdet, och på den nyanlagda Kista Alléväg omedelbart norr om planområdet planeras för busshållplatser. I Kista Alléväg finns även reservervat för snabbspårväg. Dock är det inte klart om spårvägen kommer att gå längs



Kista Alléväg, eller om den kommer att placeras i Torshamnsgatan. Till Torshamnsgatan är det ca 150 m från planområdet.

#### *Parkering och angöring*

Parkering löses i två garageplan under byggnaden. Möjlighet till angöring och viss gatuparkering kommer att finnas på främst på gatan väster om kvarteret.

#### **Tillgänglighet**

Området är förhållandevis plant, dock med vissa höjdskillnader i de västra delarna, dock inte större än att de går att hantera. Ny bebyggelse och utemiljöer ska vara tillgängliga för alla.

#### **Brottsförebyggande i planeringen**

Passager kan om de utformas felaktigt, ge en otrygghetskänsla. Därför måste särskild omsorg läggas vid att utforma miljön kring byggnaden och passagen genom kvarteret så att miljön inte uppfattas som otrygg.

#### **Teknisk försörjning**

Erforderlig teknisk infrastruktur finns framdraget och tillgängligt i närområdet. Dock kommer det att krävas en ny elnätstation för att försörja det nya kvarteret. Stationen placeras nedfälld i trottoaren vid fasaden mot väster. Det gör att anläggningen är åtkomlig för service och underhåll från garageplan, samtidigt som det är möjligt att byta hela eller delar av elnätstationen ovanifrån. Utrymmet är på kartan utmärkt med ett u.

### **KONSEKVENSER FÖR MILJÖN**

#### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

#### **Kulturmiljö**

Planområdet berör delar av allén som gick mot Kista Gård, som i översiktsplanen är utpekad som en miljö där särskild uppmärksamhet skall ägnas åt de kulturhistoriska värdena. Delar av allén finns fortfarande kvar som enstaka träd, och de ska bevaras i största möjliga mån.

#### **Geotekniska förhållanden**

Marken inom planområdet består till största delen av lera, med en mäktighet på 7-10 meter. Grundvattenytan ligger på ca +16,5, ca 2-3 meter under nuvarande markyta.

#### **Dagvatten**

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med stadens dagvattenstrategi som bland annat innebär att dagvatten vid nybyggnad ska omhändertas lokalt där så kan ske. Vid infiltration i mark är det dock av största vikt att eventuella mark-

föroreningar beaktas så att vattnet som infiltreras inte sätter föroreningar i rörelse.

Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet bedöms som begränsad, främst på grund av att den tillgängliga ytan i planområdet är liten men även beroende av att de dominerande jordlagren består av lera.

#### **MEDVERKANDE**

Detaljplanen har utarbetats inom stadsbyggnadskontorets planavdelning i samarbete med beställaren AtriumLjungberg och i samråd med Lars Svensson och Elisabet Elfström, exploateringskontoret.

Fredrik Legeby  
Planchef

Erik Isacson  
Planarkitekt



Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan benämnd Staden, och Impluvium Fem AB, org nr 556745-5182, nedan benämnt Bolaget, har denna dag träffats följande

## ÖVERENSKOMMELSE

avseende exploatering mm inom del av fastigheten Akalla 4:1 inom Kista församling

### § 1 Utbyggnadsförslaget mm

Bolaget har upprättat ett förslag till utbyggnad omfattande ca 26 000 m<sup>2</sup> BTA (2/3 kontor och 1/3 publika/semipublika lokaler) inom ett markområde som på **bilaga 1** markerats med röd heldragen begränsningslinje. Området, som omfattar del av fastigheten Akalla 4:1, benämns fortsättningsvis Markområdet. Den föreslagna utbyggnaden, fortsättningsvis benämnt Utbyggnadsförslaget, se **bilaga 2**, planeras att byggas ut i två etapper, där den första utbyggnadsetappen omfattar ca 17 000 m<sup>2</sup> BTA.

### § 2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att ny detaljplan antas för Markområdet i huvudsak enligt Utbyggnadsförslaget. Bolaget förbinder sig att stå för Stadens kostnader enligt gällande taxa för framtagande av detaljplan för utbyggnadsområdet samt att bekosta för egen verksamhet erforderliga utredningar.

### § 3 Fastighetsbildning

Staden förbinder sig att vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet omfattande Markområdet. Fastighetsbildningsförrättningen skall baseras på detta avtal och förutsätter att detaljplanen vunnit laga kraft.

### § 4 Tomträttsavgäld

Bolaget och Staden är överens om att träffa tomträttsavtal, se **bilaga 3**, för Markområdet med en tomträttsavgäld på 135 kr/m<sup>2</sup> BTA för den byggrätt den nya detaljplanen enligt § 2 medger inom Markområdet. Upplåtelsedagen i tomträttsavtalet skall bestämmas till det kvartalsskifte som infaller närmast efter beviljat bygglov dock längst sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt § 3 vunnit laga kraft. Parterna är vidare överens om att träffa ett sidoavtal till tomträttsavtalet, i vilket Bolaget ges befrielse från avgäld för den byggrätt som ej tagits i anspråk genom beviljat bygglov, dock max 9 000m<sup>2</sup> BTA och under högst 3 år. Detta sidoavtal får ej inskrivas.

### § 5 Option om friköp

Staden medger Bolaget rätt att fram till 2014-07-01 friköpa marken till den blivande tomträtten till Markområdet (2/3 kontor och 1/3 publika/semipublika lokaler). Parterna är överens om att

friköpspriset för den i detaljplanen medgivna byggrätten för Markområdet skall vara 3 200 kr/m<sup>2</sup> BTA fram till och med 2012-07-01 och därefter uppräknas med 3% under de återstående två åren av optionsperioden.

## **§ 6 Nyttjanderätt**

Om Bolaget behöver nyttja Markområdet innan upplåtelsedagen för tomträtten enligt §4 har Bolaget rätt att teckna nyttjanderättsavtal för marken med en avgift om 100 kr/m<sup>2</sup> TA.

## **§ 7 Markföreningar**

Staden beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten. Vid behov tar Staden fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Staden bekostar inga åtgärder enligt första meningen beställda av Bolaget.

Bolaget genomför eventuella efterbehandlingsåtgärder i enlighet med Stadens handlingsplan. Samtliga åtgärder skall i förväg vara godkända av staden. Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av de massor som har en sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I första hand skall sådana massor återanvändas inom fastigheten. Efter samråd med miljöförvaltningen kan massorna även återanvändas inom andra områden.

För massor som har sådan kvalitet att de kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ansvarar Staden för de merkostnader för schakt, transport och deponi som uppkommer p g a efterbehandlingsåtgärder. För det fall platsspecifika riktvärden utarbetas för området ersätter Staden merkostnaderna för hantering av massor med halter som överstiger sådana riktvärden. I annat fall ersätter staden merkostnaderna för hantering av massor med halter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

## **§ 8 Bygg- och anläggningskostnader**

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Markområdet och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom Markområdet.

## **§ 9 Allmänna gator och allmänna platser**

Staden ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av allmänna gator och allmänna platser gränsande till Markområdet

## **§ 10 Flyttning av ledningar och elnätstation**

Staden ansvarar för och bekostar flyttning av befintliga ledningar inom Markområdet samt Fortums elnätstation, se bilaga 1 och **bilaga 4**. Bolaget förbinder sig att inom Markområdet utan



kostnad och för all framtid upplåta erforderligt utrymme för elnätsstationen samt tillfart till densamma.

## § 11 Villkor

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

1. Stockholms exploateringsnämnd genom beslut som senare vinner laga kraft senast 2010-04-01 godkänner denna överenskommelse och
2. Stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2011-06-30 antagit detaljplan enligt § 2 ovan genom beslut som senare vinner laga kraft.

### Upplysningar

Bolaget är medvetna 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 anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning,

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

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholm den

Stockholms kommun genom dess  
exploateringsnämnd

Impluvium Fem AB

( )

( Staffan Linde )

( )

( Anders Nylander )

Bevittnas:

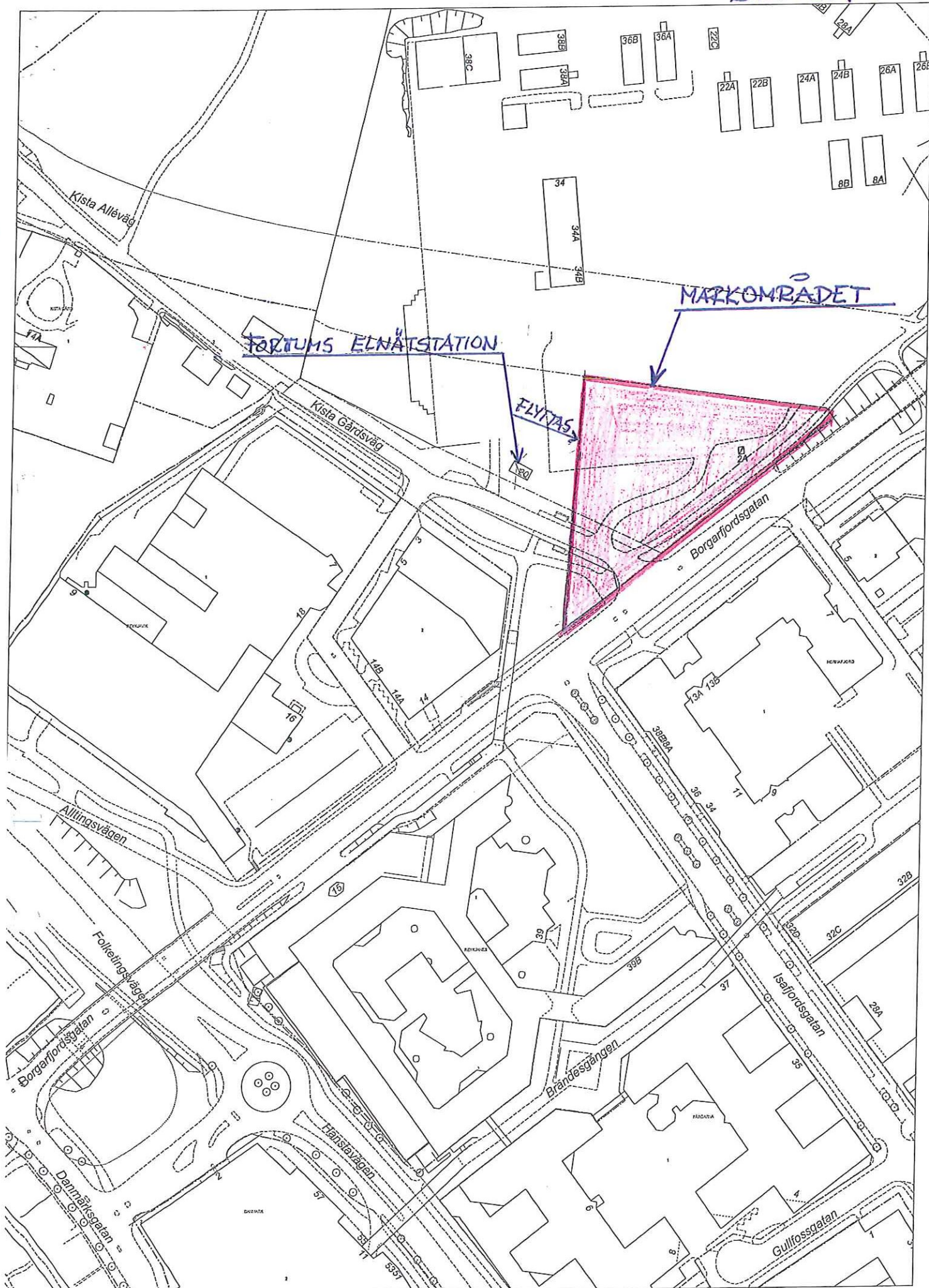
( )

( LENA NILSSON )

( )

( ALBERT OOSTSSON )

Q



*Q/k*





"NOD ÄR EN ENASTÅENDE PLATS DÄR SAMTIDA VÄRLDAR MÖTER KULTUR OCH MÄNNISKOR"

**Kista Science City**

Parallellt uppdrag NOD Kista Gård

2009-03-19

[ik'sait]

INTERACTIVE INSTITUTE



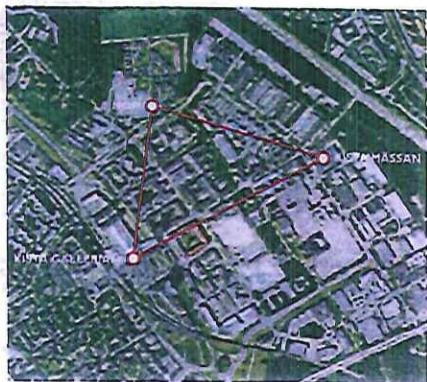
**AL**  
ATRIUM LJUNGBERG

2/5



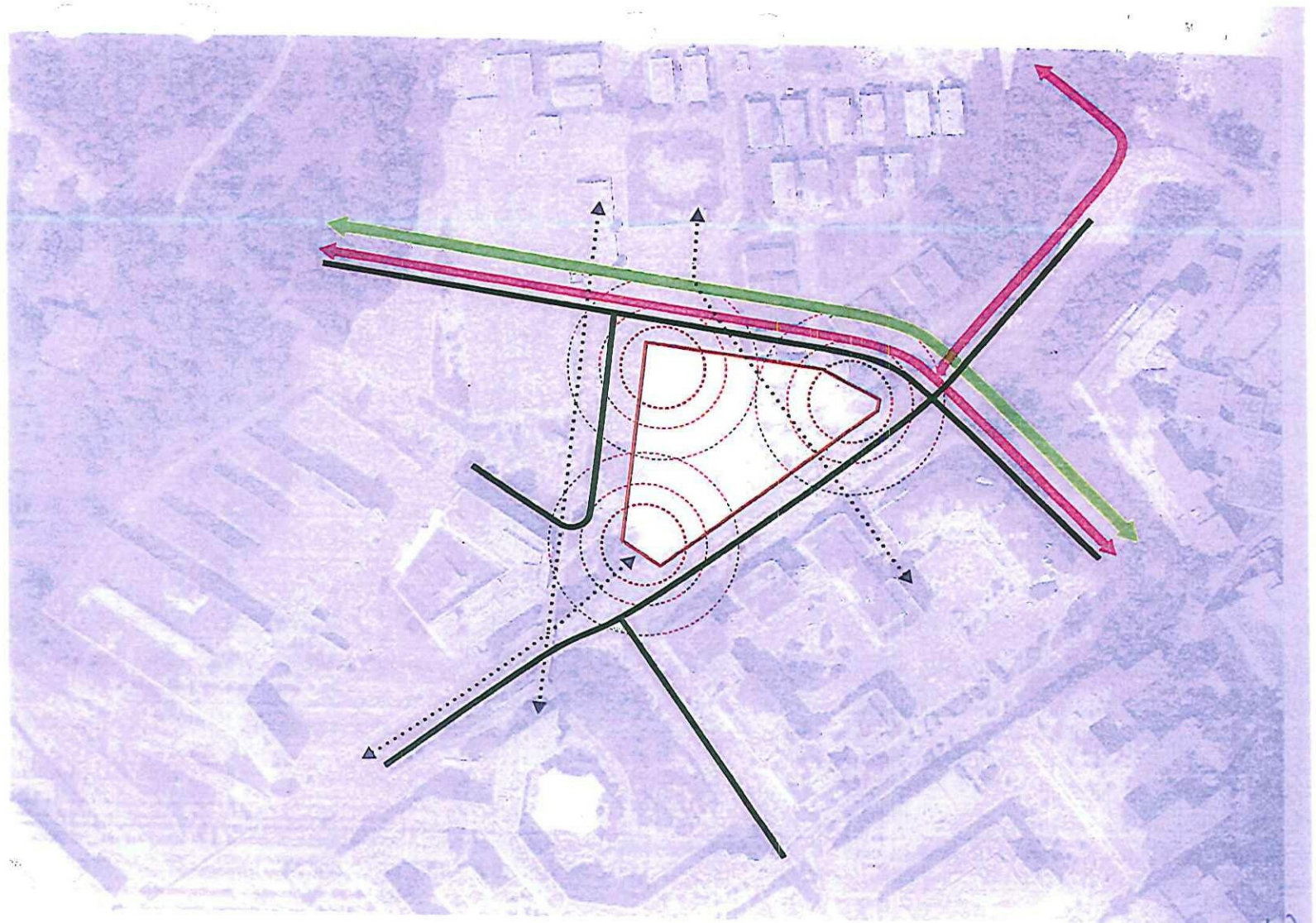
## CENTRAL PUSSELBIT

Kvarteret NOD ligger centralt i Kista Science City. De nya planerade stadsdelarna kring Kista Gärd och Kista Ång förflyttar tyngdpunkten och placerar NOD i händelsernas centrum. En placering som passar projektets ambitioner att bli en attraktiv smältdegel för de som bor, besöker och verkar i Kista. Med hyresgäster som Interaktiva Institutet, SICS, Acreo och DAC finns en möjlighet att skapa en öppen publik arena, en attraktiv grobädd för de mindre företagen samt en självklar plats för de mellanstora företagen. En byggnad som bjuder in, visar, lyssnar och kommunicerar. Som sammanför nya idéer och verksamheter som synliggör och levandegör forskning. En brygga mellan det gamla och nya Kista!



Kista Triangel

- ALTERNATIV DRAGNINGTVÄRBANA
- GRÖN KOPPLING
- TRAFIKLED
- ... GC-VÄG
- FOKUSPUNKT
- SITE



ANALYS PLAT

BILAGA 2 2(11)



BILAGA



Q  
H



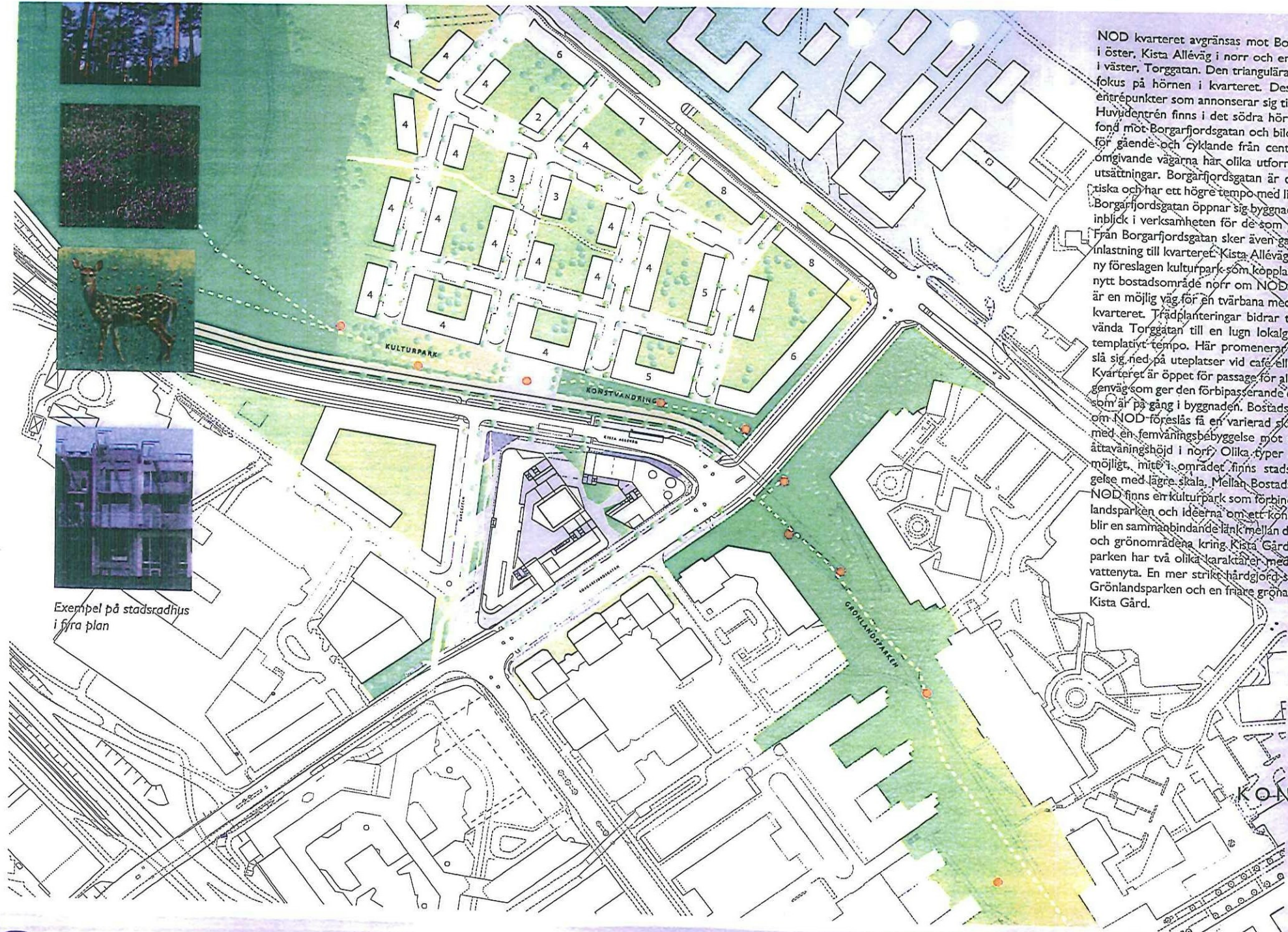
NOD kvarteret avgränsas mot Borgarfjordsgatan i öster, Kista Alléväg i norr och en lugn lokalgata i väster, Torggatan. Den triangulära tomten sätter fokus på hörnen i kvarteret. Dessa blir viktiga entrépunkter som annonserar sig till omgivningen. Huvudentrén finns i det södra hörnet som utgör fond mot Borgarfjordsgatan och bildar entrépunkt för gående och cyklande från centrala Kista. De omgivande vägarna har olika utformning och förutsättningar. Borgarfjordsgatan är den mest hektiska och har ett högre tempo med livlig trafik. Mot Borgarfjordsgatan öppnar sig byggnaden och ger en inblick i verksamheten för de som passerar förbi. Från Borgarfjordsgatan sker även garageinfart och inlastning till kvarteret. Kista Alléväg gränsar till en ny föreslagen kulturpark som kopplas ihop med ett nytt bostadsområde norr om NOD. Kista Alléväg är en möjlig väg för en tvärbana med hållplats intill kvarteret. Trädplanteringar bidrar till att få västvända Torggatan till en lugn lokalgata med kontemplativt tempo. Här promenerar man och kan slå sig ned på uteplatser vid café eller restaurang. Kvarteret är öppet för passage för allmänheten. En genväg som ger den förbipasserande en inblick i vad som är på gång i byggnaden. Bostadsområdet norr om NOD föreslås få en varierad skala och volym med en femvåningsbebyggelse mot söder och en åttavåningshöjd i norr. Olika typer av boende är möjligt, mitt i området finns stadsradhusbebyggelse med lägre skala. Mellan Bostadsområdet och NOD finns en kulturpark som förbinds med Grönlandsparken och idéerna om ett konststråk. Detta blir en sammanbindande länk mellan det gamla Kista och grönområdena kring Kista Gärd. Den urbana parken har två olika karaktärer med en samlande vattenyta. En mer strikt hårdgjord stensatt yta åt Grönlandsparken och en finare grönnare karaktär åt Kista Gärd.

Skala 1:2000

KONTEXT

BILAGA 2 14(11)

Exempel på stadsradhus i fyra plan





[ik'sait]



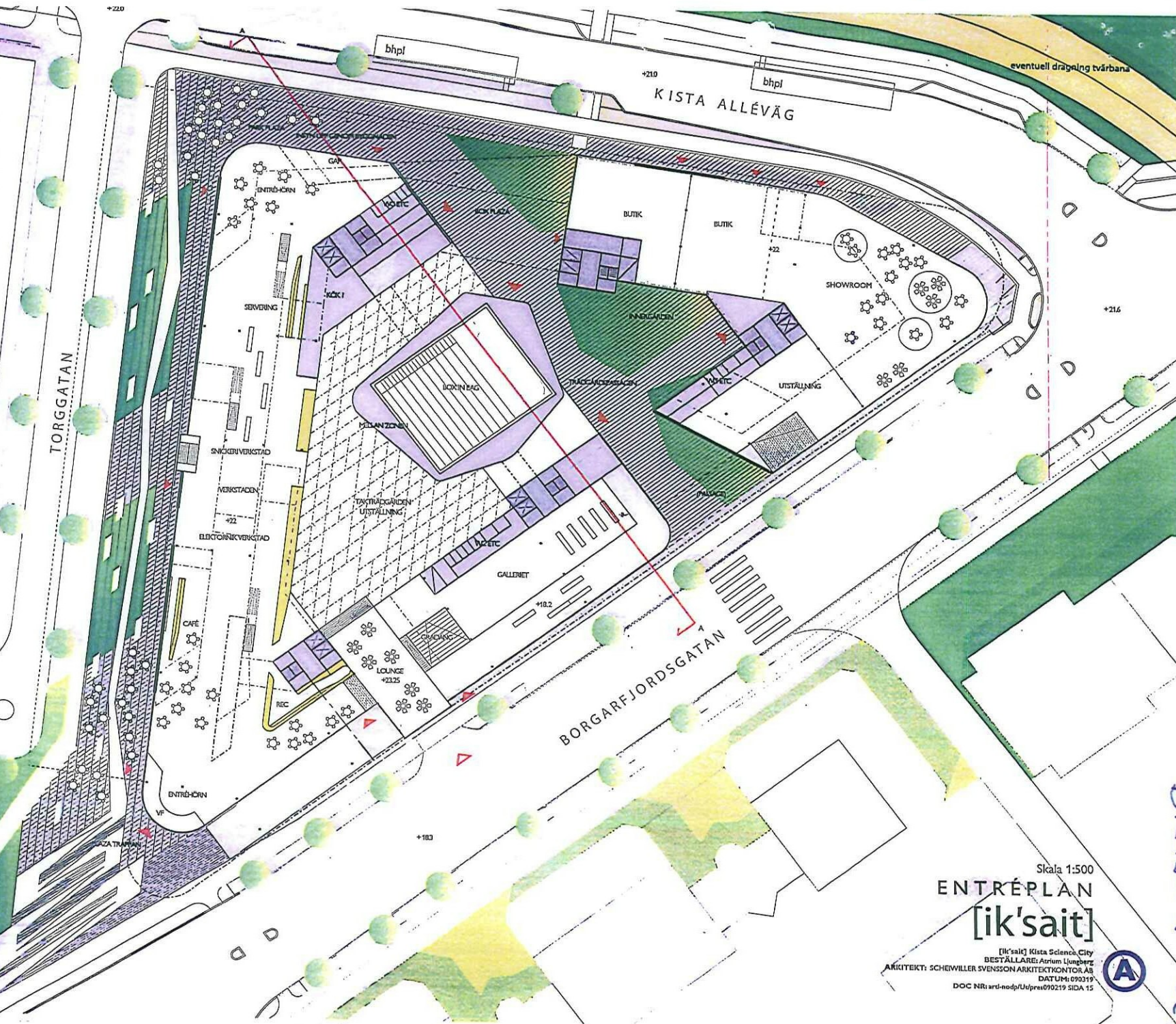
[ik'sait] Kista Science City  
BOKS 1 ALLARÉ Aveny, Jönköping  
ARHITEKT: SCHENKILLER SVENSSON ARKITEKTER  
DATUM: 09/03/19  
DOC: NR. and-nedp/uljpes090219 SIDA 9





# ENTRÉPLAN (PLAN 0-1)

Entréplanet är öppet i två våningar som ger en frihöjd på 7,35 m. En rymd som kan utnyttas på en mängd olika sätt. Flexibla entreplan kan vid behov byggas in i volymen. Dessa kan nås både från entreplanet och det nedre kontorsplanet och blir en kreativ zon för möten. Entréplanet är öppet och inbjudande med en tydlighet som gör planet lättillgängligt och lättorienterat. I kvarterets hörn finns offentliga funktioner som receptionslobby, café och restaurang. Byggnadens långsidor är mer experimentella med olika storlekar av studios, gallerier, showrooms och verkstäder. Entresolplanen ger varierande rumsliga upplevelser och skapar en dynamik i rummet. Navet i kvarteret är den 11 meter höga Blackboxen. Ett multifunktionsområde som kan användas som hörsal, utställningshall, verkstad, festlokal mm. En fysisk smältdegel som kan öppnas upp både inåt och utåt eller slutas till beroende på användning. Rummet bottnar i garageplanet med möjlighet till direkt inlastning härifrån. På Blackboxen finns rum för möten och konferenser av olika storlekar och karaktär tillgängliga för alla i huset. Högst upp öppnar sig en grön yta som kan användas för aktivitet eller inaktivitet.



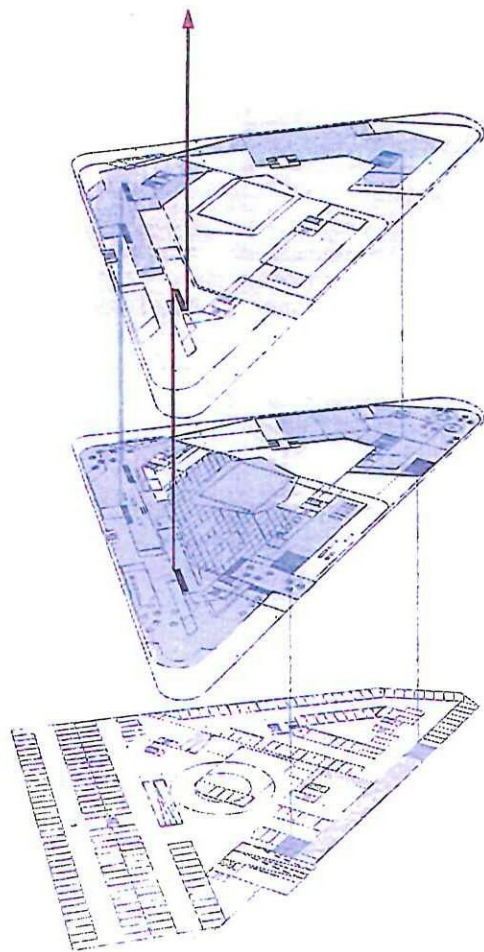
Skala 1:500  
ENTRÉPLAN  
[ik'sait]

[ik'sait] Kista Science City  
BESTÄLLARE: Atrium Ljungberg  
ARKITEKT: SCHEWILLER SVENSSON ARKITEKTKONTOR AB  
DATUM: 090319  
DOC NR: arl-nodp/Udpre090219 SIDA 15

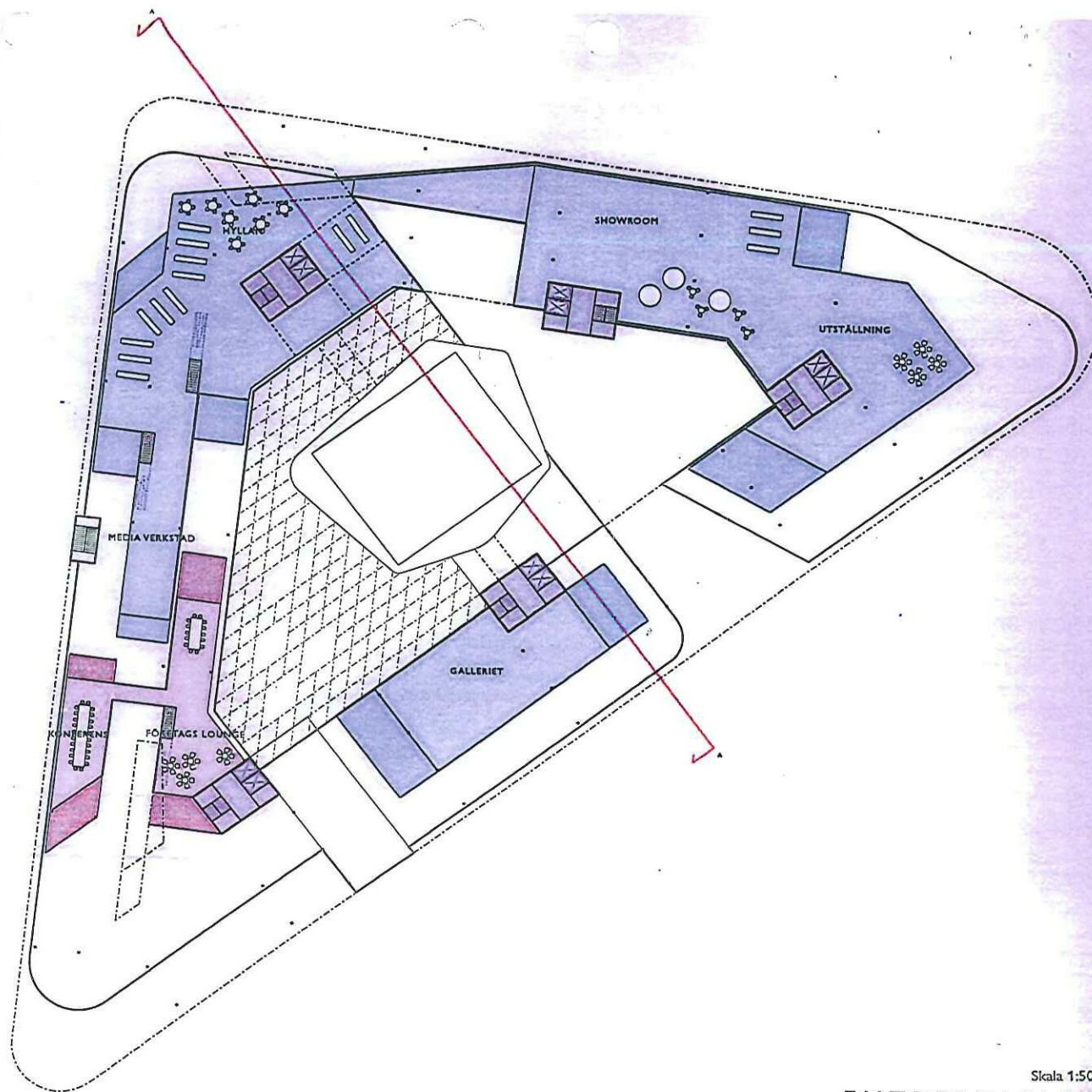


BILAGA 2 6(11)





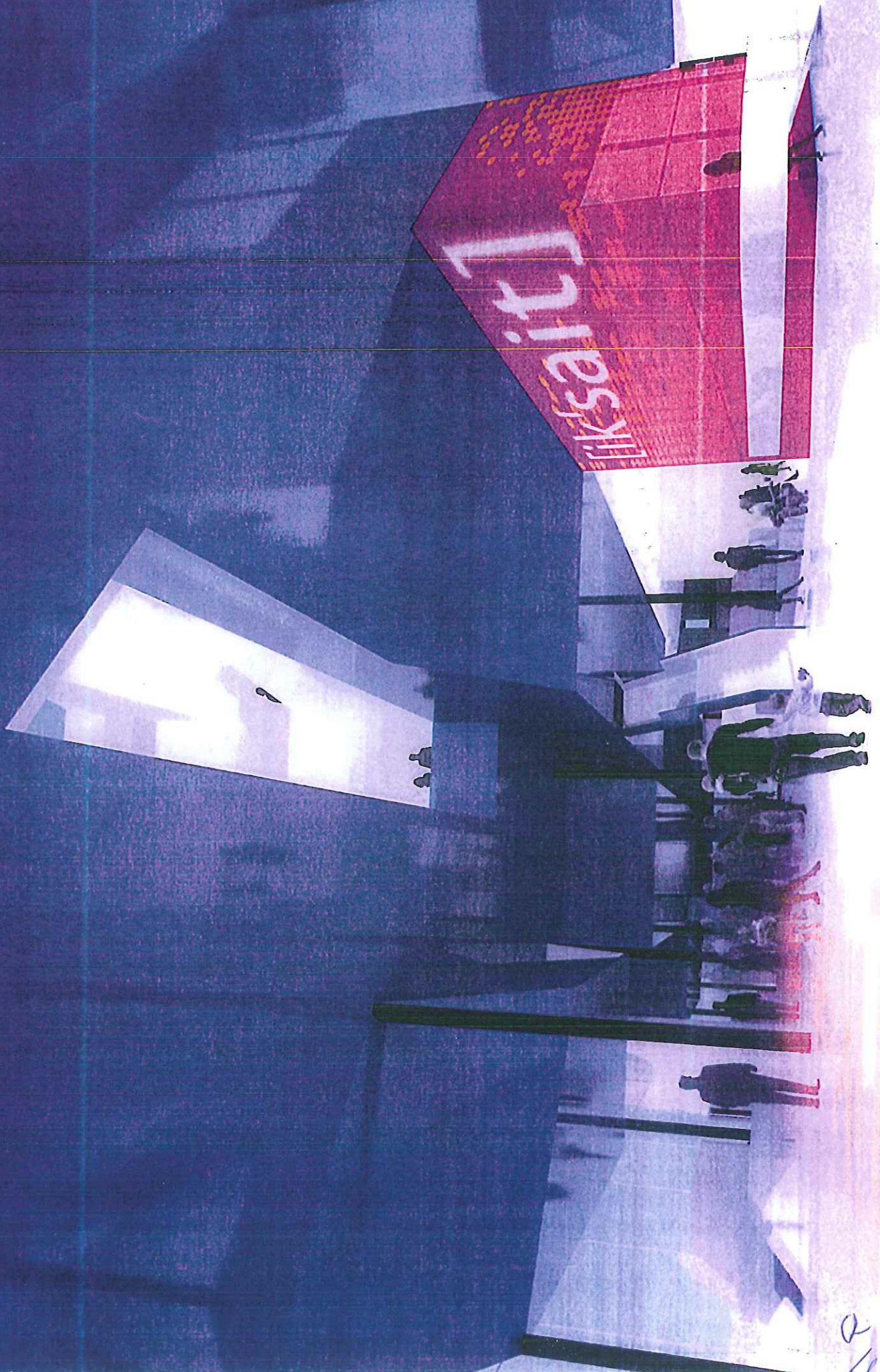
- PUBLIKA RUM OCH VERTIKALA KOPPLINGAR
- KOPPLING ENTRESOLL TILL FÖRETAG OVAN & PUBLIKT RUM NEDAN



Skala 1:500  
ENTRESOLPLAN

BILAGA 2 (7/11)



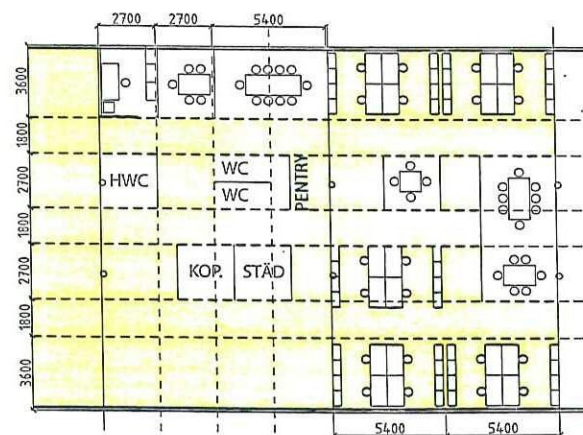
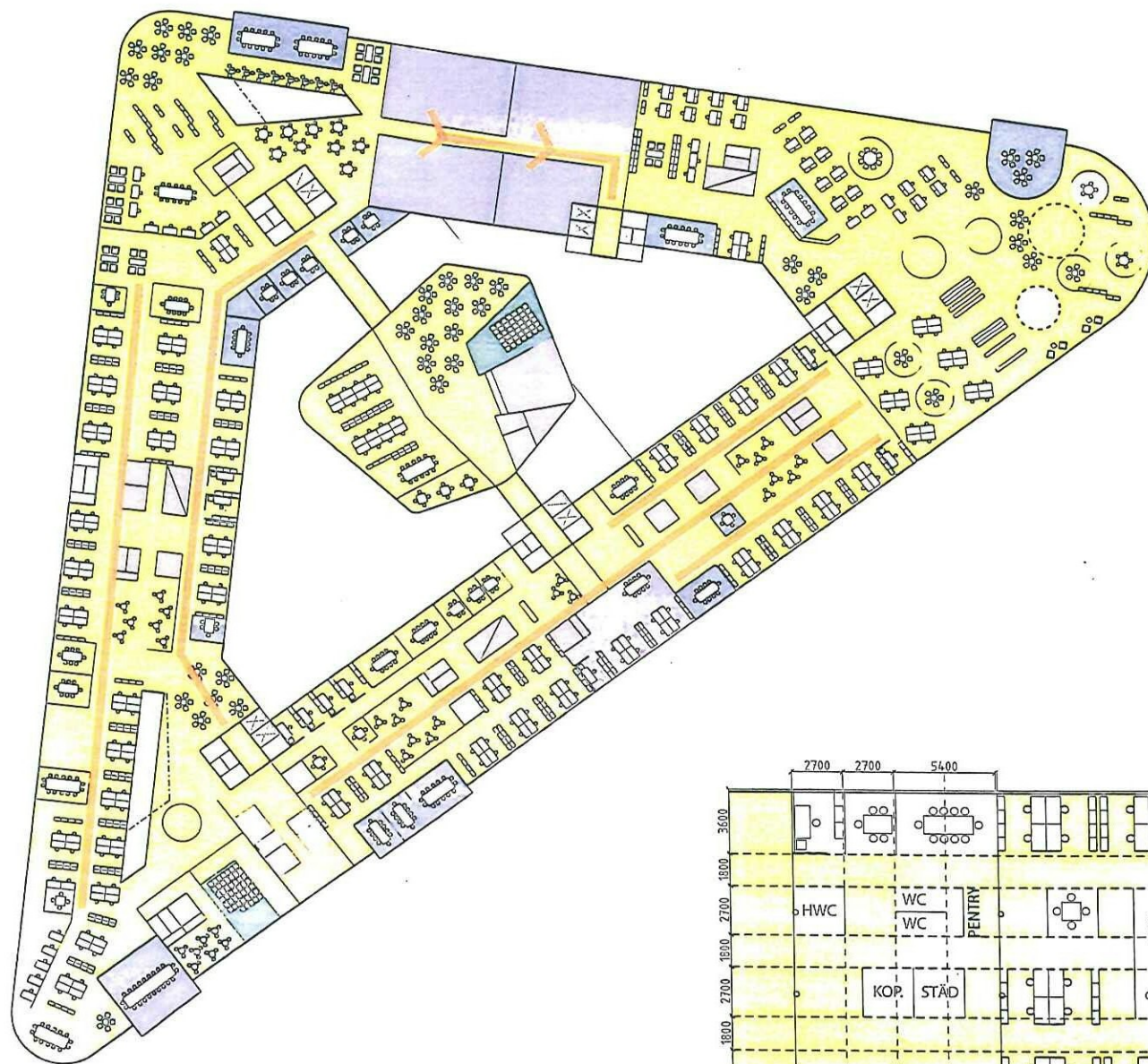




## TYPPLAN (PLAN 2-4)

De tre flexibla kontorsplanen har en våningshöjd på fyra meter. Ett uppbyggt installationsgolv ger stor frihet i planeringen av de specifika hyresgästernas kontor. Det som är fixerat är trapphusen. Pentry och wc-grupper kan placeras tämligen fritt på planet. Husets rationella struktur tillåter traditionella möbleringar och mer experimentella. Byggnadens kan husera de större företagen och de mindre. Dessa kan sitta i "redaktionslandskap" eller mer slutet och ha en del gemensamma faciliteter såsom t ex pentry, wc, kopiering, reception mm.

I byggnadens hörnlägen kan även gemensamma mötes- och konferenslokaler placeras. Allt för att på olika sätt möjliggöra både spontana och planerade möten.

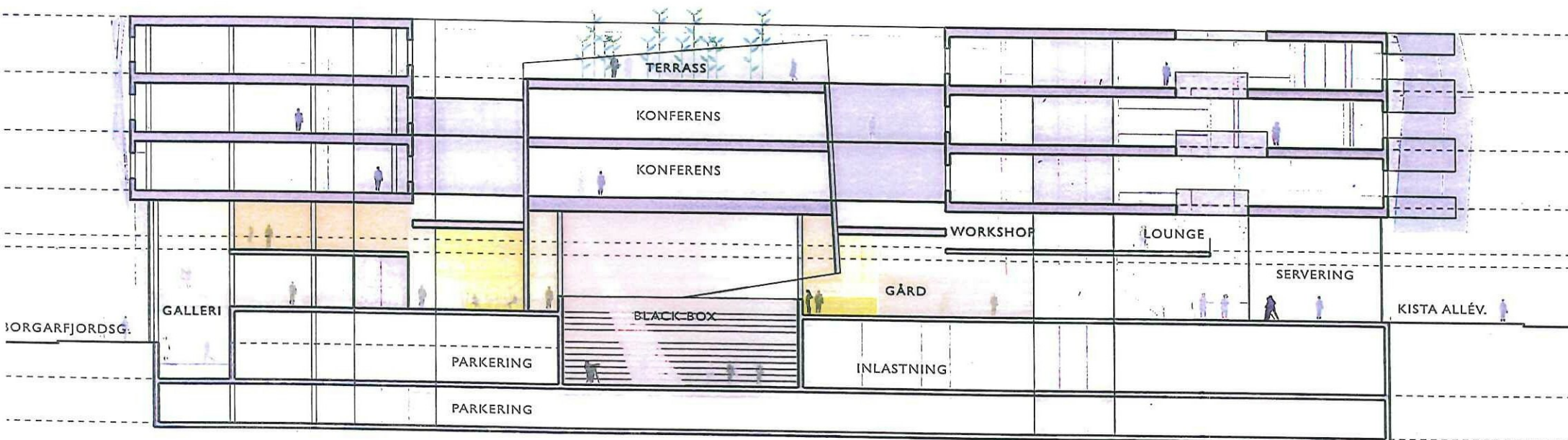


## TYPPLAN - KONTOR

Skala 1:500

BAGA 2 901





Skala 1:250  
SEKTION A-A  
[ik'sait]

[ik'sait] Kista Science City  
BESTÄLLARE: Atrium Ljungberg  
ARKITEKT: SCHEWILLER SVENSSON ARKITEKTKONTOR AB  
DATUM: 090319  
DOC NR: art-nodp/Udpres090219 SIDA 21



BILAGA 2 10(11)



## TEKNIK OCH MILJÖ

Konstruktionen är för det mesta en generell stålstomme med bjälklagselement av håldäck som är 380 mm tjockt och spänner 16,2 m. Byggnaden har en våningshöjd på 4 meter och är 18 meter bred i de tre översta planen. Detta medger flera olika typer av planlösningar med alternativa korridorlägen. I hörnlägena blir konstruktionen mer avancerad där våningshöga fackverksbalkar i fasad möjliggör en arkitektonisk/konstruktiv lösning där byggnadens hörn upplevs som svävande.

Den vävklädda fasaden spänns över en stålkonstruktion som ger kontorsvåningarna dess specifika karaktär. Entresolen är lätta flexibla konstruktioner i stål som byggs i entréplanet vid behov. I entréplanet är pelarstommen indragen för att differentiera sockelvåningen från de övre planen.

## VENTILATION

Byggnaden är en teknikhybrid med behovsanpassad ventilation. De generella kontorsplanen har välisolerade passivhuslösningar med självreglerande teknik och Entréplanet, med sina mer krävande tekniska rumslösningar, sköts mekaniskt. Vid behov kan dessa funktioner samverka. Ventilationen matas därför från två håll. Kontorsplanen matas uppifrån och Entréplanet från fläkttrum placerade i det övre garageplanet. Ett uppbyggt installationsgolv ger flexibilitet för kontorsplaneringen och ger också ett exponerat bjälklag som används för temperaturutjämning av byggnaden. Luftdistribution sker i det uppbyggda golvet med utblås i golvet.

## VA

Installationsgolvets höjd ger en friare placering av pentryn och wc-grupper. Avvattningen av taket sker inåt gården.

## EL

Även el och datakablage matas fram till varje arbetsplats via det uppbyggda övergolvet. Belysningen löses med arbetsorienterade dynamiska ljuslösningar som styrs med dagsljus och närvarodetektering. Indirekt solljus reflekteras in i byggnaden med lameller fästa på övre delen av fönstret.

## ENERGI

Olika miljötekniska lösningar kan fungera tillsammans. Den transparenta spända väven fungerar som solavskärmning i utsatta lägen. Fasaden kan också ha en energisamlade funktion. Solceller placerade på taket ger ett energitillskott till huset som kan utnyttjas för att försörja LED-displayer med el. Eventuell bergvärmeanläggning kan studeras.

## BRAND/SÄKERHET

För största möjliga flexibilitet är huset helsprinklat och har TR2 trapphus. Trapphusen är strategiskt placerade för att klara utrymningskrav och sektionering av hyresgäster.

## AREASAMMANSTÄLLNING (BTA

### ETAPP 1

#### PUBLIKT

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| ETAPP 1 PLAN 00 : | 4.350 kvm |
| ETAPP 1 PLAN 01 : | 1.250 kvm |

TOTALT PUBLIKT ETAPP 1 : 5.600 kvm

#### KONTOR

|                      |            |
|----------------------|------------|
| KONTOR ETAPP 1 :     | 11.300 kvm |
| KONTOR/PLAN ETAPP 1; | 3.750 kvm  |

### ETAPP 2

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| ETAPP 2 PLAN 00 : | 1.450 kvm |
| ETAPP 2 PLAN 01 : | 950 kvm   |

TOTALT PUBLIKT ETAPP 2 : 2.400 kvm

#### KONTOR

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| KONTOR ETAPP 2 :     | 6.600 kvm |
| KONTOR/PLAN ETAPP 2; | 2.200 kvm |

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| TOTALT PUBLIKT :        | 8.000 kvm  |
| MAX KAPACITET PUBLIKT : | 11.600 kvm |

[ik'sait]

[ik'sait] Kista Science City  
BESTÄLLARE: Arrium Ljungberg  
ARKITEKT: SCHEWILLER SVENSSON ARKITEKTKONTOR AB  
DATUM: 070319  
DOC NR: ardi-nodp/Udpres070219 SIDA 25



BILAGA 2 11(11)





# EXPLOATERINGS NÄMNDEN

## TOMTRÄTTSAVTAL

Nyupplåtelse industri kontor

BILAGA 3 1(2)

Fastighet

"Markområdet" - Akalla 4:1, del av

### Parter

|                                                                                  |                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Fastighetsägare<br><b>STOCKHOLMS KOMMUN</b> genom dess exploateringsnämnd        |                                         |
| Tomträttshavare<br>Impluvium Fem AB                                              | Personnr/organisationsnr<br>556745-5182 |
| Adress (aviseringsadress)<br>c/o Atrium Ljungberg AB, Box 4808, 116 93 Stockholm |                                         |

### Fastighet

|                                                            |                                  |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsbeteckning<br>"Markområdet" - Akalla 4:1, del av | Kommun<br>Stockholm              |
| Församling<br>Kista                                        | Stadsdel<br>Kista                |
| Gatuadress<br>Kista Alléväg/Borgarfjordsgatan              | Areal m <sup>2</sup><br>ca 6 000 |

### Upplåtelsedag (se punkt 1)

|       |
|-------|
| Datum |
|-------|

### 1:a avgäldsperiod (se punkt 10)

|          |
|----------|
| Antal år |
|----------|

### Regleringsdag (se punkt 10)

|       |
|-------|
| Datum |
|-------|

### Avgäld (se punkt 2)

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Kronor/år<br>135:-/m <sup>2</sup> BTA | Kronor/kvartal |
|---------------------------------------|----------------|

### Ändamål och byggrätt (se punkt 3)

|                                               |                                          |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------|
| Ändamål<br>2/3 kontor och 1/3 publika lokaler | Antal m <sup>2</sup> BTA, U<br>ca 26 000 |
|                                               | Antal m <sup>2</sup> BTA, U              |
|                                               | Antal m <sup>2</sup> BTA, U              |

### Byggnadsskyldighet (se punkt 4)

|                                                      |                     |                                                                         |                                       |
|------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Senaste tidpunkt för<br>bebyggelsens färdigställande | Datum<br>2016-12-31 | Vitesbelopp om<br>byggnadsskyldighet ej fullgöres<br>Kronor<br>15000000 | Löpande vite<br>Kr/Kvartal<br>1500000 |
|------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|

### Överlåtelse av avtalet (se punkt 16)

Överlåtelsevite Kronor

1 årsavgäld

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



## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

## 1 Upplåtelse

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

Fastighetsägaren och tomträtthavaren är ense om att fastigheten vid avgäldsbestämning skall anses ha normal grund.

## 2 Avgäld

Den årliga tomträttsavgälden utgör, om inte annat överenskomms eller av domstol bestäms, ovan angivet avgäldsbelopp. Tomträttsavgälden skall betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller eljest bestämts att avgäld från viss tidpunkt skall utgå med högre belopp än förut, skall dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som skall utgå efter nyssnämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

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

## 3 Ändamål och byggrätt

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

## 4 Byggnadsskyldighet

Det åligger tomträtthavaren att vid tidpunkt och vite, som angivits ovan, ha färdigställt bebyggelse på fastigheten i enlighet med ovan angiven byggnadsskyldighet. För varje avslutat kvartal herefter skall tomträtthavaren utge ovan angivna löpande vite, till dess bebyggelsen på fastigheten har färdigställts.

Senast 12 månader efter det att bebyggelsen på fastigheten blivit inflyttningsklar skall obebyggd del av fastigheten vara iordningställd i enlighet med i detaljplanen och i bygglovavändet lämnade föreskrifter.

## 5 Ändring av utnyttjande

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

## 6 Bygglov

Varje byggnadsåtgärd som kräver bygglov skall av tomträtthavaren särskilt anmälas till fastighetsägaren i samband med att bygglov söks. Uppförd byggnad får inte utan fastighetsägarens medgivande rivas.

## 7 Underhåll

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

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

## 8 Kontroll

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

## 9 Servitut m.m.

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

## 10 Ändring av avgäld

För avgäldsreglering gäller perioder om 10 år, varvid första perioden räknas från och med [åååå-mm-dd]. Samma datum som upplåtelsedagen, under förutsättning att upplåtelsedagen är satt till första dagen i ett kvartal. I annat fall skall regleringstidpunkten sättas till första dagen i det kvartal som ligger närmast efter upplåtelsedagen.

## 11 Uppsägning av avtalet

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträtten bringas att upphöra efter en första tidsperiod om år, räknat från och med [åååå-mm-dd], och därefter tidsperioder om vardera fyrtio år.

## 12 Lösen

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

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

## 13 Förpliktelser m.m.

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

## 14 Ledningar m.m.

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

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

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

## 15 Anslutningsavgifter m.m.

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

## 16 Överlåtelse av avtalet

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträtthavaren att vid ovan angivna överlåtelsevite tillse, att förvärvaren skriftligen förbinder sig att övertaga tomträtthavarens samtliga förpliktelser enligt avtalet jämte eventuella tillägg till detsamma. Förbindelsen skall översändas till fastighetsägaren inom en vecka från dagen för överlåtelse.

## 17 Inskrivning

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

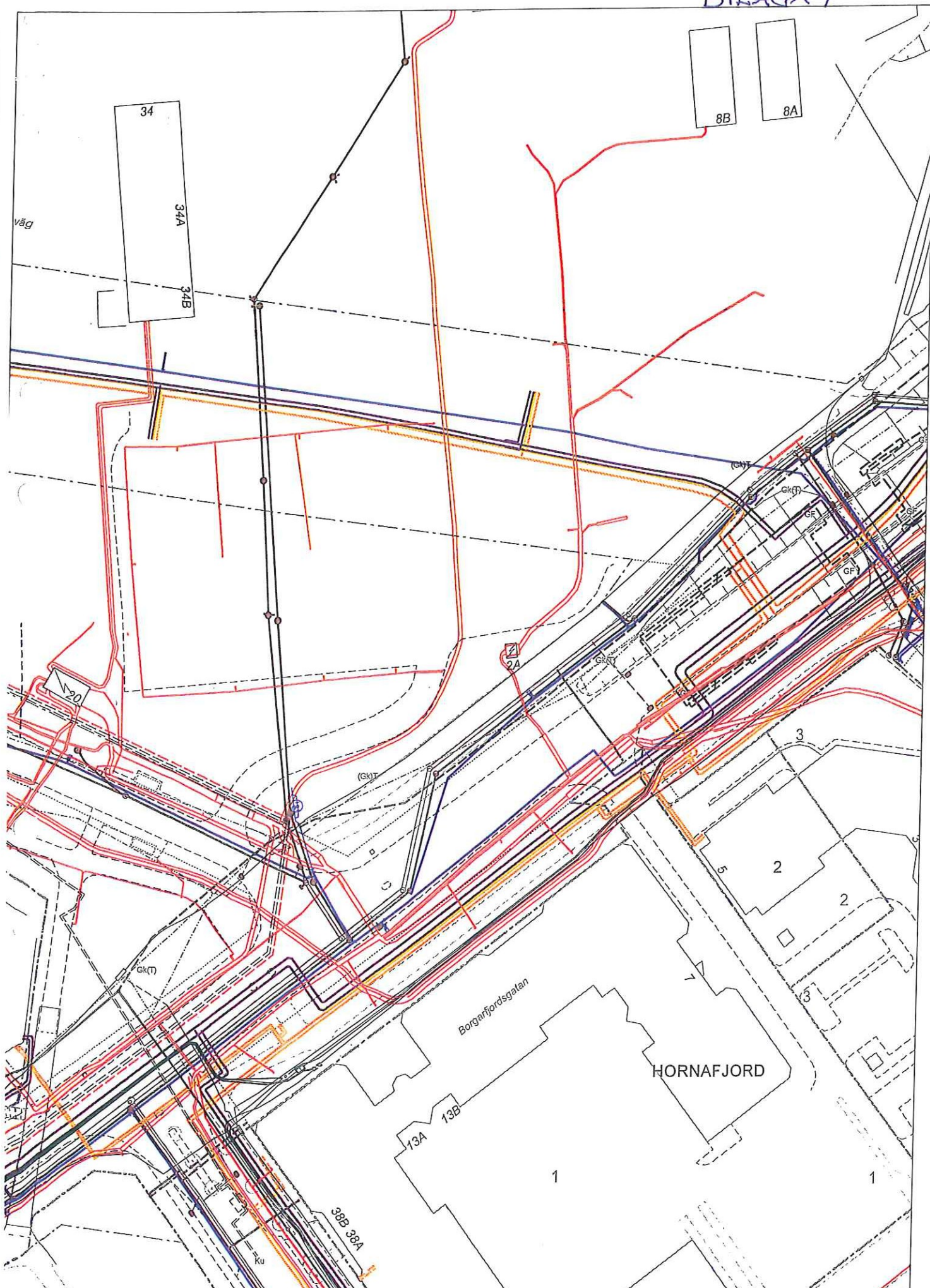
SÄRSKILDA BESTÄMMELSER SE BILAGA

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

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

25





Gatu & Fastighetskontoret 2009-04-14 Skala = 1:1000

OBS! Får ej användas som underlag vid schakt i stadens mark, då den ej är granskad samt saknar vissa ledningar.  
Vid schakt SKALL ALLTID giltig samlingskarta från STOCKHOLM VATTEN AB, tel 5221 2333, användas.

015



Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

| Tidigare utgifter/inkomster               |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Mnkr                                      | År         |
|                                           | tom 2008   |
| Utgifter*                                 |            |
| Investeringsutgift, markförvärv           | 0,0        |
| Investeringsutgift kvartersmark           | 0,0        |
| Investeringsutgift allmän platsmark       | 0,0        |
| <b>Delsumma investeringsutgifter</b>      | <b>0,0</b> |
| Driftkostnader TRN+SDN                    |            |
| Underhållskostnader trafiknämnden         |            |
| <b>Delsumma övriga utgifter/kostnader</b> | <b>0,0</b> |
| <b>Summa negativa kassaflöden*</b>        | <b>0,0</b> |
| Inkomster**                               |            |
| Investeringsinkomster kvartersmark        | 0,0        |
| Investeringsinkomster allm. platsmark     | 0,0        |
| <b>Delsumma investeringsinkomster</b>     | <b>0,0</b> |
| Försäljningsinkomster                     | 0,0        |
| <b>Delsumma försäljningsinkomster</b>     | <b>0,0</b> |
| Löpande inkomster/intäkter avgälder       |            |
| Övrig inkomster/intäkter                  |            |
| <b>Delsumma övriga inkomster/intäkter</b> | <b>0,0</b> |
| <b>Summa positiva kassaflöden**</b>       | <b>0,0</b> |
| <b>Nettokassaflöde</b>                    | <b>0,0</b> |

|                                                         |         |
|---------------------------------------------------------|---------|
| Projektspecifika nyckeltal                              |         |
| Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå | -76 014 |
| Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå      | -760    |

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av  
(ekonomishef eller motsvarande):

| Investeringskalkyl                           |    |            |             |              |              |             |             |             |             |             |             |               |              |
|----------------------------------------------|----|------------|-------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|--------------|
| Mnkr                                         | År | 2009       | 2010        | 2011         | 2012         | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        | 2019 & senare | Total        |
| Utgifter*                                    |    |            |             |              |              |             |             |             |             |             |             |               |              |
| Investeringsutgift, markförvärv              |    | 0,0        | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
| Investeringsutgift kvartersmark              |    | 0,0        | -0,3        | -0,2         | -1,4         | -0,1        | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0           | -2,0         |
| Investeringsutgift allmän platsmark          |    | 0,0        | -4,9        | -17,2        | -15,3        | -0,1        | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0           | -37,5        |
| <b>Delsumma investeringsutgifter</b>         |    | <b>0,0</b> | <b>-5,3</b> | <b>-17,4</b> | <b>-16,7</b> | <b>-0,2</b> | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>    | <b>-39,5</b> |
| Driftkostnader TRN+SDN                       |    | 0,0        | 0,0         | -0,4         | -0,4         | -0,5        | -0,5        | -0,5        | -0,5        | -0,5        | -0,5        | -0,5          | -3,7         |
| Underhållskostnader trafiknämnden            |    | 0,0        | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
| <b>Delsumma övriga utgifter/ kostnader</b>   |    | <b>0,0</b> | <b>0,0</b>  | <b>-0,4</b>  | <b>-0,4</b>  | <b>-0,5</b> | <b>-0,5</b> | <b>-0,5</b> | <b>-0,5</b> | <b>-0,5</b> | <b>-0,5</b> | <b>0,0</b>    | <b>-3,7</b>  |
| <b>Summa negativa kassaflöden*</b>           |    | <b>0,0</b> | <b>-5,3</b> | <b>-17,8</b> | <b>-17,1</b> | <b>-0,7</b> | <b>-0,5</b> | <b>-0,5</b> | <b>-0,5</b> | <b>-0,5</b> | <b>-0,5</b> | <b>0,0</b>    | <b>-43,2</b> |
| Inkomster**                                  |    |            |             |              |              |             |             |             |             |             |             |               |              |
| Investeringsinkomster kvartersmark           |    | 0,0        | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
| Investeringsinkomster allm. platsmark        |    | 0,0        | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
| <b>Delsumma investeringsinkomster</b>        |    | <b>0,0</b> | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>   |
| Försäljningsinkomster                        |    | 0,0        | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
| <b>Delsumma försäljningsinkomster</b>        |    | <b>0,0</b> | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>   |
| Löpande inkomster/intäkter avgälder          |    | 0,0        | 0,0         | 3,5          | 3,5          | 3,5         | 3,5         | 3,5         | 3,5         | 3,5         | 3,5         | 3,5           | 28,1         |
| Övriga inkomster/intäkter                    |    | 0,0        | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
| <b>Delsumma övriga inkomster/intäkter</b>    |    | <b>0,0</b> | <b>0,0</b>  | <b>3,5</b>   | <b>3,5</b>   | <b>3,5</b>  | <b>3,5</b>  | <b>3,5</b>  | <b>3,5</b>  | <b>3,5</b>  | <b>3,5</b>  | <b>0,0</b>    | <b>28,1</b>  |
| <b>Summa positiva kassaflöden**</b>          |    | <b>0,0</b> | <b>0,0</b>  | <b>3,5</b>   | <b>3,5</b>   | <b>3,5</b>  | <b>3,5</b>  | <b>3,5</b>  | <b>3,5</b>  | <b>3,5</b>  | <b>3,5</b>  | <b>0,0</b>    | <b>28,1</b>  |
| <b>Nettokassaflöde exklusive restvärden</b>  |    | <b>0,0</b> | <b>-5,3</b> | <b>-14,3</b> | <b>-13,6</b> | <b>2,8</b>  | <b>3,1</b>  | <b>3,0</b>  | <b>3,0</b>  | <b>3,0</b>  | <b>3,0</b>  | <b>0,0</b>    | <b>-15,2</b> |
| Restvärden***                                |    |            |             |              |              |             |             |             |             |             |             |               |              |
| Tomträttsavgälder                            |    |            |             |              |              |             |             |             |             |             |             |               |              |
| Driftkostnader TRN+SDN                       |    |            |             |              |              |             |             |             |             |             | 124,5       |               | 124,5        |
| Underhållskostnader trafiknämnden            |    |            |             |              |              |             |             |             |             |             | -18,6       |               | -18,6        |
| Investeringsutgift kvartersmark              |    |            |             |              |              |             |             |             |             |             | -12,0       |               | -12,0        |
| Investeringsutgift allmän platsmark          |    |            |             |              |              |             |             |             |             |             | 0,0         |               | 0,0          |
| Investeringsinkomster kvartersmark           |    |            |             |              |              |             |             |             |             |             | 0,0         |               | 0,0          |
| Investeringsinkomster allmän platsmark       |    |            |             |              |              |             |             |             |             |             | 0,0         |               | 0,0          |
| Försäljningsinkomster                        |    |            |             |              |              |             |             |             |             |             | 0,0         |               | 0,0          |
| Övriga intäkter                              |    |            |             |              |              |             |             |             |             |             | 0,0         |               | 0,0          |
| <b>Summa restvärden</b>                      |    |            |             |              |              |             |             |             |             |             | <b>94,0</b> |               | <b>94,0</b>  |
| <b>Nettokassaflöde - inkl. restvärden</b>    |    | <b>0,0</b> | <b>-5,3</b> | <b>-14,3</b> | <b>-13,6</b> | <b>2,8</b>  | <b>3,1</b>  | <b>3,0</b>  | <b>3,0</b>  | <b>3,0</b>  | <b>97,0</b> |               | <b>78,8</b>  |
| <b>Nettonuvarde, diskontering 5 % i mnkr</b> |    | <b>44</b>  |             |              |              |             |             |             |             |             |             |               |              |
| <b>Nettonuvarde per ekv lghet i tkr</b>      |    | <b>85</b>  |             |              |              |             |             |             |             |             |             |               |              |

| Resultatanalys                        |            |            |             |             |             |             |             |             |             |             |                   |                         |
|---------------------------------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|-------------------------|
|                                       | 2009       | 2010       | 2011        | 2012        | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        | 2019 & senare     | Kommentar               |
| <b>Resultatpåverkan Expln **</b>      |            |            |             |             |             |             |             |             |             |             |                   |                         |
| Löpande intäkter                      | 0,0        | 0,0        | 3,5         | 3,5         | 3,5         | 3,5         | 3,5         | 3,5         | 3,5         | 3,5         | max 3,5           |                         |
| Internränta                           | 0,0        | 0,0        | 0,0         | 0,0         | -1,9        | -1,8        | -1,8        | -1,7        | -1,7        | -1,6        | max -1,6          |                         |
| Avskrivningar                         | 0,0        | 0,0        | 0,0         | 0,0         | -1,1        | -1,1        | -1,1        | -1,1        | -1,1        | -1,1        | max -1,1          |                         |
| Reavinst/förluster                    | 0,0        | 0,0        | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0               |                         |
| <b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>   | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>3,5</b>  | <b>3,5</b>  | <b>0,5</b>  | <b>0,5</b>  | <b>0,5</b>  | <b>0,5</b>  | <b>0,7</b>  | <b>0,8</b>  | <b>0,0</b>        | <b>år 2013 totalt 0</b> |
| <b>Resultatpåverkan TRN+SDN **</b>    |            |            |             |             |             |             |             |             |             |             |                   |                         |
| Driftkostnader TRN+SDN                | 0,0        | 0,0        | -0,4        | -0,4        | -0,5        | -0,5        | -0,5        | -0,5        | -0,5        | -0,5        | max -0,5 och -0,6 |                         |
| Underhållskostnader trafiknämnden     | 0,0        | 0,0        | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | max 0 och -0,6    |                         |
| <b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>-0,4</b> | <b>-0,4</b> | <b>-0,5</b> | <b>-0,5</b> | <b>-0,5</b> | <b>-0,5</b> | <b>-0,5</b> | <b>-0,5</b> | <b>-0,5</b>       |                         |

\*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppen

\*\*Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken

\*\*\*Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

Nuvärdeskalkyl

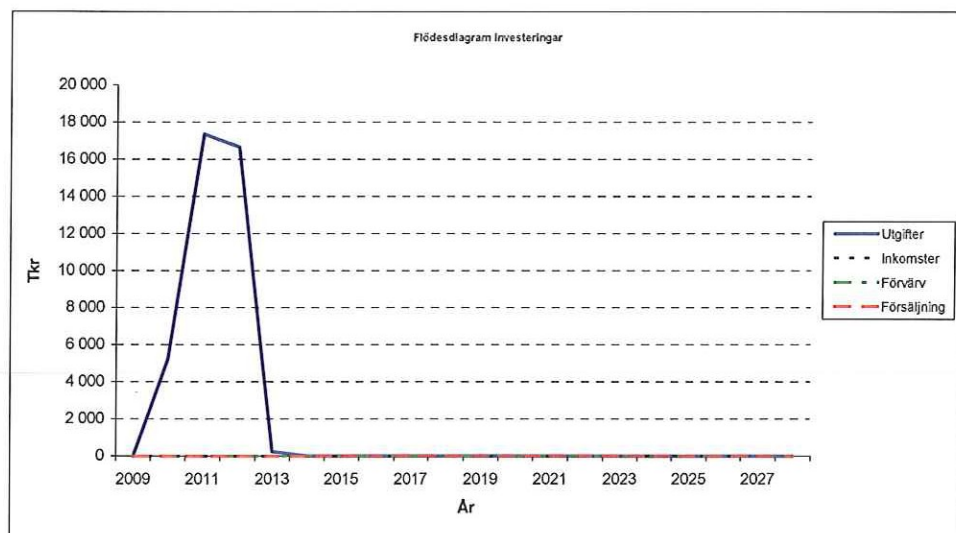
Nuvärdemall v1.2\_Huvudprojekt081209.xls

Bilaga nummer 3  
 Till tjänstledare  
 av den 11 januari 2010  
 Dnr E 2009-512-01904  
 1(3)



| Budgetkonsekvenser<br>Investering | Ack<br>t.o.m.<br>2009 | 2009 | 2010 | 2011  | 2012  | Senare | Totalt |
|-----------------------------------|-----------------------|------|------|-------|-------|--------|--------|
| Måkr                              |                       |      |      |       |       |        |        |
| Utgifter inkl. förvärv (-)        | 0,0                   | 0,0  | -5,3 | -17,4 | -16,7 | -0,2   | -39,5  |
| Inkomster (exkl. försäljning)     | 0,0                   | 0,0  | 0,0  | 0,0   | 0,0   | 0,0    | 0,0    |
| Nettoutgift (-) /-inkomst         | 0,0                   | 0,0  | -5,3 | -17,4 | -16,7 | -0,2   | -39,5  |
| Försäljningsinkomst               | 0,0                   | 0,0  | 0,0  | 0,0   | 0,0   | 0,0    | 0,0    |

| Budgetkonsekvenser<br>Drift       | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Senare            | Kom-<br>mentar |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|-------------------|----------------|
| Måkr                              |      |      |      |      |      |                   |                |
| Resultatpåverkan ExPN             |      |      |      |      |      |                   |                |
| Löpande intäkter/kostnader        | 0,0  | 0,0  | 3,5  | 3,5  | 3,5  | max 3,5           |                |
| Internuttag                       | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  | -1,9 | max -1,8          |                |
| Avskrivningar                     | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  | -1,1 | max -1,1          | år 2013        |
| Revinster/förluster               | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0               | totalt 0       |
| Summa resultatpåverkan nämnd      | 0,0  | 0,0  | 3,5  | 3,5  | 0,5  |                   |                |
| Resultatpåverkan TRN+SDN          |      |      |      |      |      |                   |                |
| Driftkostnader TRN+SDN            | 0,0  | 0,0  | -0,4 | -0,4 | -0,5 | max -0,5 och -0,6 |                |
| Underhållskostnader trafiknämnden | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  | max 0 och -0,6    |                |
| Summa resultatpåverkan TRN+SDN    | 0,0  | 0,0  | -0,4 | -0,4 | -0,5 |                   |                |





|                                                                           | Prisnivå<br>2009 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>                                                    |                  |
| Antal lägenheter                                                          | 260              |
| Antal kvm BTA bostäder                                                    | 26 000           |
| Antal kvm BTA kommersiellt                                                | 26 000           |
| Antal kvm BTA tomträtt                                                    | 52 000           |
| Antal kvm BTA försäljning                                                 | 0                |
| Antal kvm BTA, privat                                                     | 0                |
| <b>Summa kvm BTA</b>                                                      | <b>52 000</b>    |
| Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten) | 6 000            |
| Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA                                  | 100%             |
| Andel försäljning av totala antalet kvm BTA                               | 0%               |
| Andel privat av totala antalet kvm BTA                                    | 0%               |
| Summa ekvivalenta lägenheter                                              | 520              |
| <b>UTGIFTER (tkr)</b>                                                     |                  |
| Kvartersmark                                                              |                  |
| - Markförvärv                                                             | 0                |
| - Iordningställande av mark                                               | 1 750            |
| <b>Summa kvartersmark</b>                                                 | <b>1 750</b>     |
| Allmän plats                                                              | 33 600           |
| <b>Summa allmän plats</b>                                                 | <b>33 600</b>    |
| <b>SUMMA UTGIFTER</b>                                                     | <b>35 350</b>    |
| <b>INKOMSTER (tkr)</b>                                                    |                  |
| Markförsäljning                                                           | 0                |
| Iordningställande av kvartersmark                                         | 0                |
| Allmän platsmark                                                          | 0                |
| <b>SUMMA INKOMSTER</b>                                                    | <b>0</b>         |
| <b>NYCKELTAL</b>                                                          |                  |
| Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)                    | 68               |
| Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)                                  | 3                |
| Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)                       | 65               |
| Exploateringsgrad                                                         | 4,8              |
| <b>Nettonuvärde (tkr)</b>                                                 | <b>44 005</b>    |
| Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)                                     | 85               |