Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Klövern Holding 146 AB (org.nr. 559463-4932), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Sätra 2:1 inom Mälaräng etapp 1

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2024-12-12 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom del av fastigheten Sätra 2:1 i stadsdelen Mälarhöjden. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2025-01-17. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.

1.2 Detaljplan

Som grund för denna överenskommelse ligger detaljplan för Mälaräng, Dp 2016-15389, nedan kallad **Detaljplanen,** som vann laga kraft 2020-08-06 efter beslut i kommunfullmäktige 2019-09-02. Detaljplanekarta där kvarteren Vågmästaren och Lådmakaren är markerat bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**. För de aktuella kvarteren anger Detaljplanen bostäder, lokaler för centrumändamål samt parkering i garage i källarvåning och under gård.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBILDNING

2.1 Överlåtelse

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget två områden om cirka 1270 kvadratmeter (nedan kallat **Vågmästaren)** respektive cirka 1700 kvadratmeter (nedan kallat **Lådmakaren)** av fastigheten Sätra 2:1, nedan gemensamt kallade **Fastigheterna**, inom Stockholms kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling enligt nedan. Fastigheterna är markerade med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Vågmästaren överlåts för en överenskommen preliminär köpeskilling om TRETTIOÅTTAMILJONERTRETTIOÅTTATUSEN (38 038 000) kronor.

Lådmakaren överlåts för en överenskommen preliminär köpeskilling om FEMTIOSJUMILJONERFYRTIOSEXTUSEN (57 046 000) kronor.

2.1.1 Bostäder

Detaljplanen medger att både bostäder och centrumändamål inryms inom Fastigheterna. Bolaget har i dagsläget enbart för avsikt att bebygga Fastigheterna med bostäder, varför den preliminära köpeskillingen beräknats enligt följande.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är för **Vågmästaren** baserad på ett pris i prisläge **2024-06-01** (**Värdetidpunkten**) om **11 000 kr per m^2 ljus BTA** (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 3 458 m^2 ljus BTA.

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är för **Lådmakaren** baserad på ett pris i prisläge **2024-06-01** (**Värdetidpunkten**) om **11 000 kr per m^2 ljus BTA** (B i nedanstående formel) och en beräknad total area om 5 186 m^2 ljus BTA.

Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 4a och 4b.

Ovanstående priser i kr/m^2 ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På respektive tillträdesdag (se 2.4 Tillträde) ska slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m^2 ljus BTA, som medges enligt Detaljplanen tillsammans med bedömning av slutlig bygglovshandling multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m^2 (A i nedanstående formel).

A = B + **25** % * (C - D)
A = pris på tillträdesdagen, kr/m^2 ljus BTA
B = pris vid värdetidpunkten, kr/m^2 ljus BTA
C = senaste tillgängliga månatliga genomsnittspris[1] på bostadsrätter uttryckt i kr/m^2 lägenhetsarea inom Hägersten-Liljeholmen som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik
D = månatligt genomsnittspris[1] på bostadsrätter inom Hägersten-Liljeholmen enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m^2 lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatiks redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

2.1.2 Kommersiella lokaler

Detaljplanen medger att både bostäder och centrumändamål inryms inom Fastigheterna. Bolaget har i dagsläget enbart för avsikt att bebygga Fastigheterna med bostäder. Om

[1] *Den månatliga noteringen avser tre månaders glidande medelvärde.*

Fastigheterna i någon del bebyggs med kommersiella lokaler ska följande tillämpas vid beräkning av köpeskillingen för de kommersiella lokalerna.

Köpeskillingen för kommersiella lokaler är bestämd till **4000 kr per m² ljus BTA** i prisläge 2024-06-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB[2] (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2023-12-31 (indextal för år 2023) är indextalet 435,0 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2024 har publicerats beräknas indextalet per 2024-06-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2023 och 2024. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex. Ovan angivet indextal för år 2023 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning använda alltid senast publicerat indextal för angivet år.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. Om startindex enligt ovan kan beräknas:

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

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2024-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2024-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för juni månad 2024.
*Före detta IPD

2.1.3 Tilläggsköpeskilling

Bolaget ska tillsända Staden bygglovshandlingar, jämte redovisning av ljus BTA, senast fyra veckor efter beslut om bygglov.

Om Bolaget, eller annan som förvärvar Fastigheterna eller del därav, erhåller bygglov för byggnad eller byggnader med area eller areor överstigande det antal m² ljus BTA bostäder respektive kommersiella lokaler varpå köpeskillingen beräknats, ska Bolaget utöver köpeskillingen erlägga tilläggsköpeskilling till Staden enligt nedan.

För den area eller de areor ljus BTA bostäder respektive kommersiella lokaler som överstiger det antal m² ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats ska tilläggsköpeskillingen utgå beräknat på det pris i kr/m² varpå köpeskillingen för

[2] *Före detta IPD*

bostäder respektive kommersiella lokaler beräknats, dvs. överstigande m² ljus BTA multiplicerat med pris i kr/m² för aktuell typ av användning. Detta gäller även om den totala arean ljus BTA inte har ökat. För det fall ett ändamåls area utökats på bekostnad av arean för ett annat ändamål ska tilläggsköpeskillingen emellertid minskas med ett belopp beräknat på area och pris för det ändamål vars area har minskat.

Endast för Staden nettopositiva tilläggsköpeskillingar tillämpas. Bolaget har således inte rätt till återbetalning av del av köpeskillingen.

Tilläggsköpeskilling ska regleras med konsumentprisindex från tillträdesdagen till dag då betalningsansvar inträder enligt nästföljande stycke.

Tilläggsköpeskilling ska utan anmaning från Staden erläggas senast fyra veckor efter lämnat startbesked enligt bygglov som medger byggrätt som grundar rätt till tilläggsköpeskilling enligt ovan.

Vid dröjsmål med betalning utgår dröjsmålsränta på förfallet belopp till dess betalning sker, enligt vad därom i lag stadgas.

Om byggnation genomförs och de ingående ytorna motsvarar eller underskrider de m² ljus BTA varpå köpeskillingen beräknats upphör detta villkor om tilläggsköpeskilling att gälla 1 år efter det att slutbesked lämnats för densamma.

Villkoret om tilläggsköpeskilling ska inte utgöra hinder för köparens erhållande av lagfart och utgör inte ett sådant villkor som avses i jordabalken 4 kap. 4 §.

Detta villkor om tilläggsköpeskilling ska upprepas i de köpebrev som ska upprättas.

2.2 Fastighetsbildning

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

Genom undertecknandet av detta avtal biträder Bolaget ansökan om fastighetsbildning.

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

2.3 Förnyelse av överlåtelse

Ansökan om fastighetsbildning ska enligt JB 4:7 inges till lantmäterimyndigheten inom sex månader från köpeavtals undertecknande. Staden överlåter genom detta avtal två separata delar av fastigheten Sätra 2:1 som ska utgöra två separata fastigheter. Dessa blivande fastigheter, Vågmästaren och Lådmakaren, ska tillträdas vid separata tillfällen. Staden och Bolaget är därför överens om att överenskommelsen om exploatering på oförändrade villkor ska förnyas senast var femte månad för att den i överenskommelsen

ingående överlåtelsen alltjämt ska äga giltighet. Detta ska möjliggöra för Staden att inge ansökan om fastighetsbildning senare än sex månader från det att överenskommelsen ursprungligen upprättades.

Om förnyelse av överenskommelsen inte kommer till stånd senast inom fem månader från överenskommelsens upprättande respektive inom fem månader från det datum då överenskommelsen senast förnyades äger Staden genast inge ansökan om fastighetsbildning oaktat att Stadens arbeten inte är slutförda. Parterna är införstådda med att Fastigheterna då kan komma att bildas tidigare än avtalad tillträdesdag samt att kostnader därmed uppkommer i form av fastighetsskatt.

Förnyelse av överenskommelsen ska ske genom tecknande av tilläggsavtal om förnyelse hos Stadens exploateringskontor. Staden ska kalla Bolaget till möte per e-post. Bolagets företrädare ska vid varje tillfälle styrka sin behörighet att företräda Bolaget genom överlämnande av behörighetshandlingar. Avtal om förnyelse av avtalet anses för Bolaget inte vara en löpande förvaltningsåtgärd.

2.4 Tillträde

Bolaget tillträder **Vågmästaren** när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan fått laga kraft, dock tidigast 2025-12-01. Tillträdesdagen till Vågmästaren kallas nedan Tillträdesdag 1.

Bolaget tillträder **Lådmakaren** när fastighetsbildning enligt § 2.2 ovan fått laga kraft, dock tidigast 2026-04-01. Tillträdesdagen till Lådmakaren kallas nedan Tillträdesdag 2.

2.5 Betalning m.m.

Bolaget ska senast på Tillträdesdag 1 betala slutlig köpeskilling för **Vågmästaren** i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev. Bolaget ska senast 30 dagar efter att bygglov fått laga kraft betala tilläggsköpeskilling för **Vågmästaren** enligt punkt 2.1.3.

Staden ska på Tillträdesdag 1 överlämna till Bolaget de handlingar rörande Fastigheterna som är i Stadens ägo och som bör tillkomma Bolaget i egenskap av ägare till Fastigheterna.

Bolaget ska senast på Tillträdesdag 2 betala slutlig köpeskilling för **Lådmakaren** i enlighet med § 2.1 ovan mot att Staden utfärdar kvitterat köpebrev. Bolaget ska vid samma tillfälle, eller senast 30 dagar efter att bygglov fått laga kraft betala tilläggsköpeskilling för **Lådmakaren** enligt punkt 2.1.3.

2.6 Utrednings- och plankostnader

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har haft utrednings- och plankostnader förknippade med framtagandet av Detaljplanen som till viss del avser den blivande kvartersmarken inom Planområdet. Bolaget ska erlägga andel av dessa kostnader motsvarande sin andel av det totala antalet byggrätter som tillskapats inom

Detaljplanen. I Bilaga 2 och Bilaga 3 redogörs för belopp och Bolagets andel. Detta belopp kommer att faktureras av Staden till Bolaget så snart denna överenskommelse undertecknats av parterna och beslut om godkännande tagits i kommunfullmäktige.

2.7 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheterna som belöper på tiden innan Tillträdesdag 1 ska betalas av Staden och för tiden därefter av Bolaget.

Motsvarande ska gälla för intäkterna.

För det fall Staden låtit genomföra fastighetsbildning enligt 2.2 som vinner laga kraft tidigare än de angivna datumen för tidigaste tillträde i 2.2 ska Bolaget dock erlägga fastighetsskatt som belöper på Fastigheterna från det årsskifte som infaller närmast efter dag då fastighetsbildningen fått laga kraft.

2.8 Förfogande över Fastigheterna till tillträde

I den mån det enligt gällande rätt anses tillkomma Bolaget i egenskap av tillträdande köpare att vidta nedan angivna åtgärder ger Bolaget Staden rätt att vidta dessa. Rätten gäller till dess Bolaget erlagt köpeskilling och tillträtt respektive fastighet.

- Tillfälligt upplåta Fastigheterna eller del därav.
- Genomföra uppsägning av nyttjanderätt eller annan rättighet som belastar Fastigheterna.
- Vidta andra åtgärder för förvaltning av nyttjanderätt.
- I övrigt rättsligt förfoga över Fastigheterna i förhållande till nyttjanderättshavare.

Ovanstående förändrar inte Stadens ansvar gällande på tillträdesdagen befintliga belastningar enligt punkten 2.9 Inskrivningar.

2.9 Inskrivningar

Staden garanterar att Fastigheterna på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som anges i bifogat utdrag ur fastighetsdatasystemet, Bilaga 5.

2.10 Fastigheternas skick med mera

Bolaget, som har besiktigat Fastigheterna, förklarar sig härmed godta Fastigheternas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheterna. Beträffande markföroreningar se § 2.11.

Bolaget är medvetet om att Fastigheterna kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar med mera. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

2.11 Markföroreningar

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföroreningar bör parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm. Om dessa riktvärden inte är tillämpliga kan platsspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell tas fram.

Bolaget ska omgående informera Staden om jord med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) påträffas. Hantering av förorenade massor ska ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheterna. Om halterna överskrider MKM ska hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan. Eventuell anmälan om efterbehandling, enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till tillsynsmyndigheten tas fram av Bolaget. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor med halter upp till och med MKM.

Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som det inte finns någon avsättning för. Staden svarar även för merkostnad för schakt av dessa massor och eventuell återfyllnad, såvida det inte handlar om kostnader kopplat till planerad anläggningsschakt som ändå ska ske oaktat föroreningsgrad. För att Bolaget ska få ersättning krävs verifikat. Bolaget ska till Staden bland annat redovisa uppgifter om totalt schaktad mängd jord, mängden jord som har omhändertagits på mottagningsanläggning i halter över MKM, andel återanvända massor samt tillförda fyllnadsmassors ursprung.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken.

2.12 Sulfidberg

Under arbetet med Detaljplanen har undersökning inom planområdet gällande förekomst av sulfidberg utförts för allmän platsmark där marknivån inte ska ändras mer än två meter. Bolaget har tagit del av denna undersökning.

Parterna är överens om att förekomst av sulfidberg är att betrakta som en naturlig förekomst och inte som en markförorening.

Bolaget är medvetet om att sulfidberg inte utgör någon risk i orört tillstånd utan det är vid sprängning och krossning av sulfidhaltigt material som behovet av hantering uppstår.

Bolaget och Staden är överens om att Bolaget ansvarar för all hantering av och eventuell merkostnad för sulfidhaltigt berg och massor inom Fastigheterna. Bolaget är också medvetet om att hantering av sulfidhaltigt berg kan påverka tidplanen vid byggnation inom Fastigheterna. Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader.

2.13 Lagfartskostnader

Bolaget ska ansöka om och bekosta erforderliga lagfarter.

2.14 Servitut och ledningsrätter

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

Belysning, ledningar mm
Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att på Fastigheterna utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

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

Linspänd belysning
Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att utan ersättning utnyttja husfasader inom Fastigheterna för infästning av bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen.

2.15 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande, såsom till exempel parkeringsanläggning.

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

- parkeringsanläggning

2.16 Gatukostnader och anläggningsavgifter

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

Bolaget svarar för alla övriga kostnader för Fastigheterna så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme med mera.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,

- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggaktörer inom Planområdet och längs Bredängsvägen och med de ledningsdragande bolagen.

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

Bolaget ska, i samråd med Staden, upprätta en huvudtidplan för exploateringen.

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

3.1.1 Produktionsförutsättningar

Bolaget förbinder sig att följa upprättat *PM Produktionsförutsättningar för byggherrar och entreprenörer*, Bilaga 6. Syftet med dokumentet är att ge förutsättningarna för ett samordnat genomförande av dels entreprenader gällande husbyggnad, dels markentreprenader på allmän platsmark samt kvartersmark.

Promemorians innehåll ska vara förutsättningar i de upphandlingar som parterna för. Bolaget förbinder sig att vidta åtgärder för att god samordning ska uppnås i enlighet med de regler som häller för Staden in om samma arbetsområde. Promemorian uppdateras kontinuerligt. Bolaget ansvarar för att informera sig hos Staden om gällande PM.

3.1.2 Minimera störningar

Bolaget är medvetet om att det finns befintliga boende i området och närliggande kvarter. Det är av största vikt att arbetena planeras och utförs med hänsyn till att störningar minimeras.

Bolaget förbinder sig att hantera alla klagomål från boende, fastighetsägare och hyresgäster som framförs gällande Bolagets arbeten under den tid Bolagets produktion pågår.

3.2 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget ska inom Fastigheterna uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 86 lägenheter, kommersiella lokaler etc.

Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

Bolaget äger själv rätt att förmedla lägenheterna.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader med mera

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheterna. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheterna och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggnings-arbeten på Fastigheterna. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt stadens standard. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

Bolaget ska i ritning/beskrivning precisera minsta omfattning av återställande- och anslutningsarbeten. Innan arbetena påbörjas ska dessa godkännas av staden.

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

3.4 Ledningar

Befintliga ledningar invid fastighetsgräns ska beaktas vid Bolagets byggverksamhet. Bolaget måste iaktta försiktighet vid genomförande av byggnation och schaktarbeten i närheten av ledningar i drift. Bolaget ska ta kontakt med respektive ledningsbolag för planering av dessa arbeten.

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

3.5 Befintlig vegetation och mark på intilliggande allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill Fastigheterna inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheterna med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Om Bolagets arbeten medför skador på träd och vegetation inom allmän plats ska Bolaget till Staden utge vite med 25 000 kr/kvm skadad markvegetation och 200 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark), se även Bilaga 7 *Vite vid trädskada*.

Om Bolagets schakt medför skador på berg på allmän plats ska bolaget till Staden utge vite med 50 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark Bolaget ska därutöver återställa marken enligt Stadens anvisningar.

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

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd, annan vegetation, mark och berg som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Bolaget ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas. Vid synen ska fastighetsgränsen och kommande byggnader vara utmärkta i terrängen. Bolaget ansvarar för att utmärkning sker på plats. Status för träd och övrig vegetation på allmän plats ska inventeras och dokumenteras. Bolaget ska bistå med inmätning och kartläggning av träds stamläge och kronutbredning där dessa står i anslutning till Fastigheterna eller till mark som Bolaget eller av Bolaget anlitad entreprenör planerar att söka tillstånd för att ianspråkta under etableringstiden.

3.6 Information till allmänheten

Bolaget förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Skylt, fundament och montage betalas av Bolaget. Skyltning ska ange Stadens medverkan i projektet med logotyp och webbadress till projektet (https://vaxer.stockholm/projekt/).

Utformning av och innehåll på byggskylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (http://varumarkesmanual.stockholm.se) – se Byggaktörstavlor under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggskyltar.

Framtaget förslag på skylt ska godkännas av Stadens kommunikatör innan beställning. Skyltning ska finnas på plats senast i samband med byggaktörens etablering.

Därutöver förbinder sig Bolaget att kontinuerligt informera berörd allmänhet om sin del i projektet till exempel vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

3.7 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheterna. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom Fastigheterna och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheterna och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd enligt skadeståndslagen.

Fastigheterna och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

3.8 Bygglogistik

Bolaget ska ansluta sig till en gemensam bygglogistiklösning om en sådan anordnas och teckna avtal avseende denna när Staden meddelar att så ska ske. Bygglogistiken kan komma att omfatta bland annat:

- Checkpoint
- Skalskydd
- Byggavfall
- Bodetablering
- Container för mindre bud
- Kransamordning
- TA-planer
- Vinterväghållning

Bolaget ska ansvara för sin del av kostnaden för bygglogistiklösningen. Bolaget accepterar Stadens styrning av de ingående delarna i bygglogistiklösningen. Staden bestämmer hur kostnaderna ska fördelas.

3.9 Åtaganden gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", version 3.0 i Bilaga 8.

Bolaget ska följa sina åtaganden i Bilaga 9 avseende socialt värdeskapande stadsutveckling.

Bolaget förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Bolaget godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.

3.10 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheterna. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheterna respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

Bolaget ansvarar för och bekostar omhändertagande inom Fastigheterna av vatten från omgivande natur-/parkmark.

3.11 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheterna följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bland annat följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:5 ALM 2) bör även tillämpas på kvartersmark.

Bolaget ska därvid utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Bolagets ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från riktlinjerna. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

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

3.12 Fiberanslutning

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

3.13 Gestaltningsprinciper

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar, med utformningen av gator och parker inom Planområdet anges gestaltningsprinciper i Detaljplanens planbeskrivning. Dessa gestaltningsprinciper utgör ett för Staden och byggaktörer gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolaget ska vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheterna följa dessa principer och ha kostnadsansvaret för deras genomförande.

3.14 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ansvarar för att överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Stockholms stads geotekniska databas, https://etjanster.stockholm.se/geoarkivet/, via Geosuite. Plankoordinater ska anges i referenssystemet SWEREF 99 18 00. Z-koordinat ska anges i höjdsystem RH 2000. Mätprotokoll ska innehålla X, Y och Z-koordinat för markytan, samt Z-värde för mätpunktens installationsnivå.

3.15 Avfallshantering

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

3.16 Byggande i anslutning till allmän platsmark med mera

Bolaget har tagit del av ett dokument benämnt ”Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark”, som finns på stadens hemsida. Dokumentet redovisar riktlinjer som bör, och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för stadens allmänna platsmark.

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar.

Stockholms stad är mycket restriktiv till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Staden och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av staden, genom dess trafikkontor.

Bolaget åtar sig att kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

3.17 Åtaganden gällande social hållbarhet

Planområdet är en del av Fokus Skärholmen som har ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra det lokala perspektivet och implementera de aspekter av stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

I rapporten *Social hållbarhet i Fokus Skärholmen - nycklar för det lokala behovet* (Skärholmens stadsdelsförvaltning, 2017, dnr 3./770-2017) beskrivs prioriterade områden för att stärka social hållbarhet i stadsdelsnämndsområdet. Bolaget har tagit del av dokumentet och åtar sig åtgärder i enlighet med Bilaga 9 *Åtaganden social hållbarhet*.

3.18 Social hållbarhet under byggnation

Bolaget ska under detaljprojektering ta ansvar för åtgärder kopplade till trygghet under byggtiden i enlighet med Bilaga 10 *Verktyg för social hållbarhet i byggskedet – informationsmaterial* samt Bilaga 11 *Verktyg för social hållbarhet i byggskedet – processtöd*. Detta innebär bland annat att Bolaget ska medverka till en analys av hur exploateringen på Fastigheterna påverkar omgivningen under byggtiden och tar fram en åtgärdsplan tillsammans med Staden, enligt Bilaga 10 och 11. Under byggtiden ska Bolaget kontinuerligt samordna trygghetsåtgärder med Staden.

3.19 Bygglovsprocess

Bolaget förbinder sig att i den fortsatta processen, fram till tillträde och beviljande av bygglov, medverka i en bygglovsprocess som behandlar gestaltningsfrågor i enlighet med Bilaga 12 *Bygglovsförberedande process*.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

Klövern AB har åtagit sig, se Bilaga 13, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För de fall Fastigheterna eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att

de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Klövern AB, org.nr. 556733-4379 ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Klövern AB, org.nr. 556733-4379 svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Klövern AB, org.nr. 556733-4379 från sitt åtagande.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 1 773 750 kronor, i penningvärde 2024-12-01, att senast 3 år efter Tillträdesdag 1 ha uppfyllt samtliga åtaganden avseende **Vågmästaren** enligt denna överenskommelse.

Bolaget förbinder sig vid vite av 2 640 000 kronor, i penningvärde 2024-12-01, att senast 3 år efter Tillträdesdag 1 ha uppfyllt samtliga åtaganden avseende **Lådmakaren** enligt denna överenskommelse.

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

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

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Staden lider på grund av bolagets avtalsbrott. I sådant fall ska redan erlagt vite avräknas från skadeståndet. Utgivande av vite påverkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

4.3 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast efter 18 månaders produktionstid till Staden lämna besked om inflyttningsdatum för Fastigheterna. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 1 200 000 kronor per påbörjad vecka, senast sex månader före inflyttningsdatum, eller annat överenskommet datum, lämna Staden tillträde till gatumarken. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats.

4.4 Överlåtelse av överenskommelse

Bolaget förbinder sig, vid vite av 5 885 000 kronor i penningvärde 2024-12-01, att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheterna tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående

överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Fastigheterna delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheterna. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och [Företagsnamn] träffad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 5 885 000 kronor i penningvärde 2024-12-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

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

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

4.5 Överenskommelsens giltighet

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

dels exploateringsnämnden senast 2025-03-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2025-06-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

* * * * *

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

Stockholm den	Stockholm den
För Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd	För Klövern Holding 146 AB
..... ( )	..... ( )
..... ( )	..... ( )
Bevittnas:	För Klövern AB
..... ( )	…….... ( )
..... ( )	……. ( )

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Fastigheterna markerade
2. Fördelning av utredningskostnader
3. Fördelning av plankostnader
4. Definition av ljus BTA
    a. för bostäder
    b. för lokaler
5. Utdrag ur fastighetsdatasystemet
6. PM produktionsförutsättningar
7. Vite vid trädskada

8. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, version 3.0
9. Åtaganden social hållbarhet
10. Verktyg för social hållbarhet i byggskedet 2.0 – Informationsmaterial
11. Verktyg för social hållbarhet i byggskedet 2.0 – Processtöd
12. Bygglovsförberedande process
13. Kopia av borgenshandling